

Toelichting

VASTGESTELD BESTEMMINGSPAN
AMALIAHOF TE TUBBERGEN

d.d. 12 december 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Ligging van het plangebied	4
1.4 Huidige planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	6
 Hoofdstuk 2 De huidige situatie	 7
 Hoofdstuk 3 Beleidskader	 8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	9
3.3 Gemeentelijk Beleid	14
 Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	 17
4.1 Geluid (Wet Geluidhinder)	17
4.2 Bodemkwaliteit	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Ecologie	22
4.7 Archeologie & cultuurhistorie	25
4.8 Besluit milieueffectrapportage	26
4.9 Fysieke veiligheid	27
 Hoofdstuk 5 Waterhuishouding en waterparagraaf	 29
 Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	 31
6.1 Gewenste inrichting	31
6.2 Verkeer en parkeren	32

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Juridische systematiek	35
7.3 Beschrijving per bestemming	36
 Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	 39
 Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze	 40
9.1 Vooroverleg	40
9.2 Inspraak	40
9.3 Zienswijzen	40

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	De watertoets
Bijlage 3	Situatietekening t.b.v. parkeren
Bijlage 4	Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Julianastraat 31 te Tubbergen bevindt zich een vrijstaande oude woning. De gronden zijn in eigendom bij een ontwikkelaar (hierna initiatiefnemer). Vanwege veranderende marktomstandigheden als gevolg van de economische recessie is de vraag naar dit type woningen afgenomen. Hier tegenover staat de toenemende vraag naar kleinere kavels met hoek- en tussenwoningen en twee-onder-één kap woningen. Initiatiefnemer is voornemens om op het gehele terrein een zestal grondgebonden woningen te realiseren. Het zal gaan om drie blokken van twee-onder-één kap woningen. De keuze voor het type en aantal woningen alsmede de stedenbouwkundige vormgeving van het bouwplan is mede het gevolg van het participatietraject, zoals dat is gevoerd met de omwonenden. De voorliggende planontwikkeling heeft de naam 'Amaliahof' gekregen.

Het realiseren van een zestal woningen binnen het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit plan zal worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en tevens tegemoetkomt aan de vraag vanuit de markt.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Amaliahof" bestaat, naast deze Toelichting, uit de volgende stukken:

1. Regels;
2. Verbeelding;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting (met bijbehorende bijlagen) vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen zijn bij deze toelichting opgenomen:

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 De watertoets

Bijlage 3 Situatietekening t.b.v. parkeren

Bijlage 4 Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof

1.3 Ligging van het plangebied

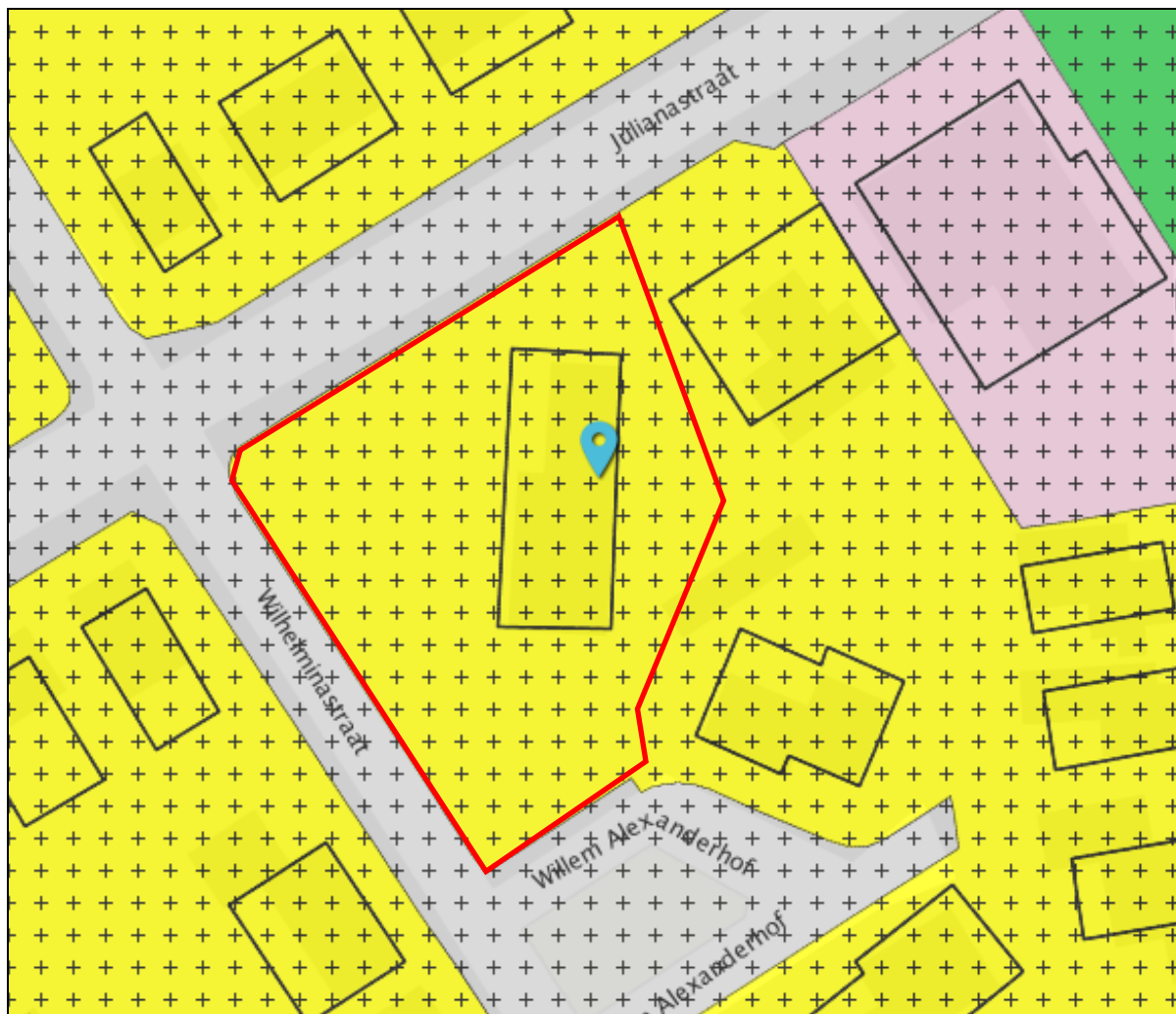
Het plangebied betreft het terrein aan de Julianastraat 31, waarop momenteel één woning is gelegen. De locatie bevindt zich nabij het centrum van Tubbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Tubbergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in Tubbergen en begrenzing van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Tubbergen". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 3 november 2014. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan met daarin aangegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'.

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor wonen, tuinen, erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', ten hoogste dat aantal woningen mag worden gebouwd. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoering eisen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' voorziet in het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn dan wel waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodem verstorende activiteiten plaatsvinden, die dieper reiken dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben groter dan 5.000 m², dan is archeologisch onderzoek vereist.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende (vigerende) bestemmingsplan omdat het realiseren van zes woningen binnen het bouwvlak hierin niet is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiele wijziging van het vigerende bestemmingsplan en voorziet in de motivatie alsmede de planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Deze plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten
- Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het op dit moment geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. In hoofdstuk 5 staat de waterparagraaf beschreven en hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Tubbergen in de zgn. Oranje wijk. De wijk ligt in het westen van Tubbergen. De wijk is een afwisselende woonwijk, met de woonfunctie – uiteraard - als meest voorkomende gebruik. Er zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen aanwezig. Maar daarnaast zijn er in de wijk nog veel functies en voorzieningen aanwezig waar bewoners gebruik van kunnen maken. Een belangrijk deel van de woningen in deze wijk is in de periode na de oorlog gebouwd. De woningen in dit deel van Tubbergen zijn in de periode na 1970 gerealiseerd en zijn met name tweekappers en vrijstaande woningen.

Het plangebied is voorzien van een vrijstaande woning, gelegen in een private groene setting. Binnen het plangebied zijn openbare groenvoorzieningen aanwezig. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie in het plangebied (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 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 stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De Ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematische weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138.);
- drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.);
- vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.)
- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720)
- tien woningen (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking ten aanzien van woningbouw dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van de bouw van zes nieuwe woningen en er vanuit planologisch oogpunt slechts vijf woningen worden toegevoegd.

3.2 Provinciaal Beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

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 toekomst

vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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, in navolging van het Rijksbeleid (SVIR) de ladder voor duurzame verstedelijking, de zgn. '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

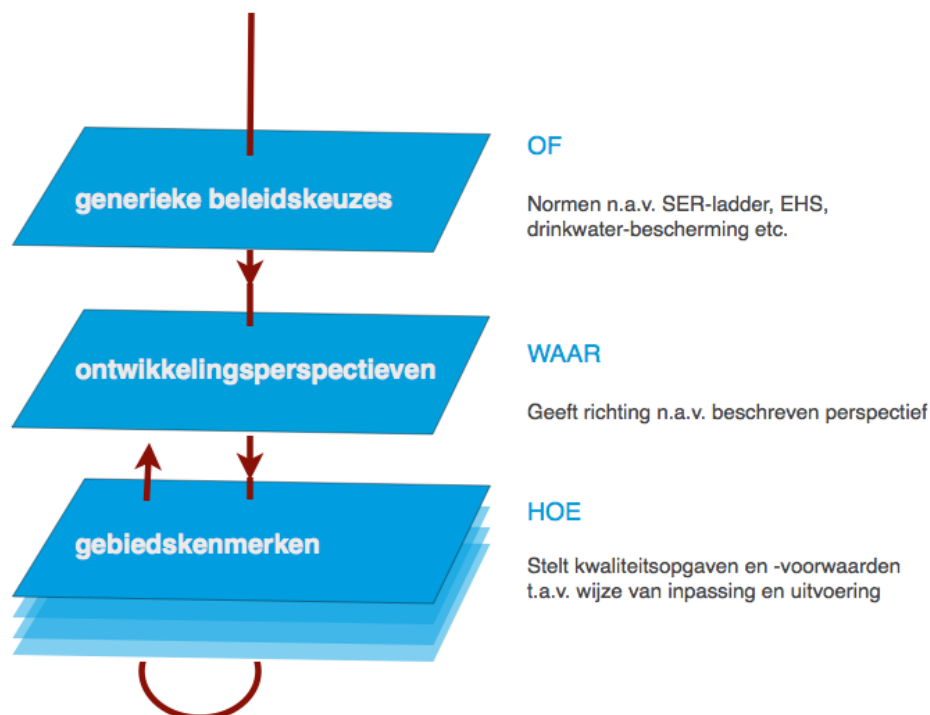
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. 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 op welke manier de 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 3.2 geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

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 woonvisie 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 van het initiatief aan de Omgevingsverordening Overijssel

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Tubbergen, waarmee het initiatief te kwalificeren is als een binnenstedelijke ontwikkeling. In de huidige situatie is er sprake van een vrijstaande woning op een groot terrein. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en wordt omringd door stedelijke functies. Van een ruimtesbeslag op de groene omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geenszins sprake. Dit mede gezien het feit dat het plangebied, ter plaatse van de toekomstige woningen, op basis van het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. De functie “Wonen” wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. Resumerend wordt gesteld dat er geen strijd is met het begrip “bestaand bebouwd gebied” als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

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

De in 2010 vastgestelde gemeentelijke Woonvisie liep eind 2014 af. Voor de daarop volgende periode dient de gemeente wederom te beschikken over een woonvisie. Naast het beschikken over een actueel woonbeleid, is een actuele visie ook vereist om provinciale medewerking te krijgen voor de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen voor wonen.

Op 13 juli 2016 is de nieuwe woonvisie, genaamd Woonvisie 2016+ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De nieuwe gemeentelijke woonvisie, waarin zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin kaders worden gesteld ten aanzien van het beleidsveld wonen, bevat een uitnodiging aan de inwoners en stakeholders om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen.

De visie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar, met een doorkijk voor nog eens 5 jaar. Hierbij staat de vraag, hoe we de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kunnen versterken, voorop en wordt ingezet op kwaliteit, vitaliteit en betaalbaarheid.

Voor de situatie Julianastraat wordt ingezet op kwaliteit; een oude en gedateerde woning maakt plaats voor 6 nieuwbouwwoningen welke t.a.v. type, ruime opzet en volume overeenkomt met de overige woningen in de wijk. Het plangebied wordt tevens voorzien in de actuele marktvraag (kwantiteit), mede gebaseerd op o.a. de onderbouwing van Weusthuis Makelaardij, die aangeeft dat er met name veel vraag is naar huisvesting voor lage inkomens en starters. Dit blijkt ook uit de reactie van potentiële kopers op de locatie, waarbij binnen enkele weken al 14 serieuze geïnteresseerden zich gemeld hadden. Voor alle zes de woningen hebben reeds vergaande verkoopgesprekken plaats gevonden. De ontwikkeling aan de Julianastraat is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie 2016+.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje ‘ontwikkelingsperspectieven’ uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'.

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval is sprake van een inbreidingslocatie. Er is in Tubbergen minder vraag naar ruimere woonkavels in het midden-/dure segment op een dergelijke binnenstedelijke locatie. Met de voorgenomen type woningen (starterswoningen) wordt ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt. Deze woningen zijn zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt inpasbaar in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

3.2.4.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'.

'Woonwijk en 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde woonwijken die direct aansluiten op historische centra. Kenmerkend is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en de verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De ambitie is gericht op individueel opdrachtgeverschap. Toevoeging van bebouwing draagt bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het dit geval wordt op een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied', een zestal woningen gerealiseerd. Met het wijzigen van de woningtype wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Met het realiseren van het voornemen wordt de Julianastraat stedenbouwkundig afgerond. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De 'Lust- en Leisure laag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en Leisure laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk Beleid

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

3.3.1 Gemeentelijk beleid | Structuurvisie Gemeente Tubbergen Op en top Tubbergen

Op 24 maart 2016 j.l. is de structuurvisie vastgelegd. In een groot aantal documenten en visies voor thema's en gebieden, heeft de gemeente Tubbergen het beleid uitgewerkt. De structuurvisie vormt hiervoor de koepel. De structuurvisie omvat daarnaast de hoofdlijnen van actueel beleid. De structuurvisie is een belangrijk communicatiemiddel en richtwijzer. Het draagt de visie, filosofie en ambities uit en vormt tevens een expliciete uitnodiging aan de samenleving om samen aan de slag te gaan. Daarnaast wordt de structuurvisie gebruikt bij de afweging van initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan. Wanneer verschillende beleidsdocumenten niet overeenstemmen, vormt de structuurvisie een belangrijke onderbouwing voor de (bestuurlijk) te maken keuze.

T.a.v. wonen wordt de volgende rode draad geformuleerd:

Aantrekkelijk wonen is een belangrijke troefkaart van Tubbergen! Die kracht dient versterkt te worden, samen met de bewoners. Om te voorkomen dat er op termijn structurele leegstand ontstaat, wordt gestuurd op een geleidelijke woningbouwontwikkeling, op de juiste locatie(s) en afgestemd op de lokale behoefte voor zowel ouderen als ook jongeren en doorstromers. Daarnaast dient er oog te zijn voor het op tijd signaleren van herstructureringsopgaven, aanpassingopgaven voor de bestaande voorraad en het op gang houden van de doorstroming, zodat ook woningen beschikbaar komen voor huishoudens die niet of in voldoende mate zelfstanding in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven 'thema wonen'

Goede initiatieven op het gebied van wonen (en zorg) worden in overweging genomen, ook wanneer ze niet direct passen in het bestemmingsplan. Vanuit de gemeente wordt graag het gesprek aan gegaan, waarbij in ieder geval de volgende kaders gehanteerd worden:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zeer terughoudend omgaan met verzoeken voor het buitengebied.
- Geen permanente bewoning van een recreatiewoning.
- Zuinig ruimtegebruik, geleidelijke ontwikkeling van de voorraad. Inbreiding heeft voorkeur boven uitbreiding, mits de omgevingskwaliteit in de kern niet aangetast wordt. Om hierin een goede afweging te kunnen maken bij initiatieven, wordt de 'ladder duurzame verstedelijking' toegepast: een handvat vanuit het rijk voor een zorgvuldig afwegingsproces.
- Initiatieven moeten bijdragen aan meer diversiteit en voorzien in een concrete vraag.
- Voorkomen belemmeringen voor (doorontwikkeling van) bestaande functies;
- Voorkomen (verkeers- / parkeer)overlast voor de omgeving en een goede ontsluiting.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- Er wordt prioriteit gegeven aan specifieke locaties die het dorp(sbeeld) versterken: bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit, aan de leefbaarheid, aan de verbetering van het milieu of een bijdrage leveren aan woningbehoefte van belangrijke en kwetsbare doelgroepen.
- Het vergroten van bestaande woningen is onder voorwaarden afweegbaar. Het karakter van een initiatief (vorm, uitstraling, functie) moet aansluiten op het karakter van de omgeving van de initiatieflocatie en passend zijn in het gebiedstype op de kernkaart.

3.3.2 Gemeentelijk beleid | Woonvisie 2016+

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016+'. Deze woonvisie is op 13 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De 'Woonvisie 2016+' is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regiogemeenten, Provincie Overijssel het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos).

De gemeente Tubbergen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld, in de geest van het Coalitieakkoord 2014-2018. De positie van de overheid verandert van een uitvoerende naar een

faciliterende organisatie. Voor de uitvoering van het woonbeleid is het dus van belang om nauw samen te werken met de maatschappelijke partners. De woonvisie bevat een uitnodiging aan de inwoners, de woningcorporatie, bouwbedrijven en andere organisaties om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen. Bij veel ontwikkelingen op het vlak van het wonen, ligt het voortouw dus bij andere partijen dan de gemeente. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

In de woonvisie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en zeker ook andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek. Ook de regionale afstemming binnen Twente is een belangrijk aspect van aandacht. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kan versterken staat hierbij voorop.

De Woonvisie 2016+ is voorzien van een woningbouwprogramma. Hierin is rekening gehouden met de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in januari van 2016 zijn gemaakt. Conform de regionale woonafspraken is voor de huishoudensontwikkeling de zogeheten Primos prognose 2013 aangehouden, hetgeen een toevoeging van 500 woningen voor de komende 10 jaar betekent.

Hierbij is uitgegaan van een migratiesaldo = nul, wat moet worden gelezen als het bouwen voor de eigen lokale behoefte. In regionaal verband wordt nog onderzocht hoe om te gaan met de opvolgende PRIMOS berekeningen (2016 en volgende).

Bij de verdeling over de kernen is rekening gehouden met de leeftijdsopbouw van de kernen én de feitelijke gang van zaken dat (een deel van de) ouderen (uiteindelijk) wil(len) gaan wonen in de kern Tubbergen. Dit bouwprogramma is het kwantitatieve kader als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad.

In kwalitatieve zin wordt in de visie een antwoord gegeven op de wijze waarop de woonaantrekkelijkheid van de gemeente moet worden versterkt en is aandacht besteed aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, extramuralisering en duurzaam wonen (waaronder ook valt het geschikt zijn voor bewoning voor alle leeftijden).

Het gaat hier niet alleen om de kwaliteit van de nieuw toe te voegen woningen, maar ook die van de bestaande voorraad. Teneinde woningbouwontwikkeling voor de juiste doelgroep te realiseren, is in de visie opgenomen dat concrete bouwplannen gepaard dienen te gaan met het aantonen van de concrete behoefte voor deze plannen.

3.3.3 Gemeentelijk beleid | Beleidsnotitie 'Transformatie en herstructurering'

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- c.q. 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.

Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling aan de Julianastraat betreft een inbreidingslocatie en voldoet aan de gestelde kwaliteitsnorm; een leegstaande, vrij gedateerde woning wordt uit de markt gehaald en op deze locatie worden een zestal nieuwe en duurzame woningen gerealiseerd. De te realiseren woningen sluiten stedenbouwkundig gezien aan bij de uitstraling en typologie van de aanwezige woningen in de wijk. De ruimte opzet van de Julianastraat is overgenomen; twee-onder-een-kapwoningen met flinke afstand tussen de woningen (9 à 10 meter) en een grote afstand tot de straat (rooilijn tot erfgrans voorkant is 7,1 meter). Het volume (korrelgrootte) van de nieuwe blokken sluit aan bij de bestaande woningen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat (2 lagen met kap). De introductie van een nieuwe kapvorm (schildkap) past juist in de wijk, gezien de diversiteit in kapvorm met name aan de Wilhelminastraat.

Voor de situatie Julianastraat is ingezet op de actuele marktvraag, gebaseerd op o.a. de onderbouwing van Weusthuis Makelaardij, die aangeeft dat er met name veel vraag is naar

huisvesting voor lage inkomens en starters. De doelgroep van de twee-onder-een kappers zijn starters en doorstromers van de wijk en voldoet daarmee aan de vraag die momenteel in Tubbergen heerst. Dit blijkt ook uit de reactie van potentiële kopers op de locatie, waarbij binnen enkele weken al 14 serieuze geïnteresseerden zich gemeld hadden. Er vinden reeds vergaande verkoopgesprekken plaats voor alle zes de woningen; het betreffen minimaal 4 starters (waarvan 2 starters uit de wijk) en minimaal 1 doorstarter.

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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en fysieke veiligheid.

4.1 Geluid (Wet Geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

De bebouwde kom van Tubbergen, en daarmee ook de Julianastraat, maakt deel uit van een 30 km-zone. Algemeen geldt dat de Wgh niet van toepassing is op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat daarvoor geen zones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ordening en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

De Julianastraat is een 30 km/u-weg, maar is voorzien van een klinkerverharding. Hierdoor wordt er meer geluid geproduceerd in vergelijking met een asfaltwegdek. Daarnaast loopt er ook een busroute door de Julianastraat. De te toetsen geluidbelasting bedraagt 54 dB. De gevelbelasting voor een bouwvergunning ter bepaling van de akoestische voorzieningen bedraagt 59 dB. Dit is beduidend meer dan 53 dB (de waarde waarbij met standaardvoorzieningen voldaan kan worden aan het bouwbesluit). Dat betekent dat er extra akoestische voorzieningen getroffen zullen worden om een goed woon- en leefklimaat binnen in de woning te garanderen.

Railverkeerslawaaï

Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is noodzakelijk als een geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen wordt gesitueerd. In Tubbergen ligt geen spoorverbinding. Gezien het feit dat het plangebied buiten deze wettelijke geluidszone is gelegen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, indien er in verband met het wegverkeerslawaai extra akoestische voorzieningen getroffen worden ter plaatse van de gevels.

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 Beoordeling

In het plangebied is in verband met de woningbouwontwikkeling Julianastraat reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Het huidige gebruik van de onderzochte locatie is agrarisch. In het verleden was er op deze locatie een timmerwerkplaats. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 2010 m².

Het vooronderzoek is beoordeeld en dit zijn de bevindingen:

- De locatie is onverdacht te aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem.
- Zintuiglijk zijn in de grond lichte tot matige bij mengingen met puin en kolengruis waargenomen.
- Bij het veldwerk is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen in en op de bodem
 - o Analyseresultaten grond:
 - In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper, lood, zink, kwik en PAK gemeten. De verontreiniging in de bovengrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.
 - In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten lood, zink, kwik en PAK gemeten. De verontreiniging in de ondergrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.
- Analyseresultaten grondwater:
 - Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Op basis van onder meer het vooronderzoek en het veldwerk is er geen reden om te verwachten dat een verontreinigingskern zich op het terrein bevindt. De geconstateerde concentraties vormen daarmee geen belemmeringen voor het initiatief.

Hergebruik grond

Aan een eventueel hergebruik van grond, afkomstig van dit perceel, gelden beperkingen. Wanneer bij de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt, dan kan deze grond op dit eigen terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer Tubbergen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de boven- en ondergrond niet overeenkomt met de bodemkwaliteitsklasse die staat op de ontgravingskaart. Wanneer de grond afgevoerd dient te worden zijn er twee opties mogelijk;

- Afvoeren van de grond naar een groundbank.
- Laten vaststellen van de kwaliteit van de grond door middel van een partijkeuring. Uit de resultaten van de keuring zal dan blijken wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

Wanneer er meer dan 50 m³ grond vrijkomt en buiten de locatie wordt toegepast, dan is een melding bij het meldpunt Bodemkwaliteit noodzakelijk (www.meldgrond.nl). Deze melding moet minimaal 5 dagen voor de toepassing worden uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van dit perceel vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, maar bij grondverzet moet de grond eerst gekeurd worden conform AP-04.

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Beoordeling

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van zes woningen. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

4.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van een relevante bijdrage aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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. Eén 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.

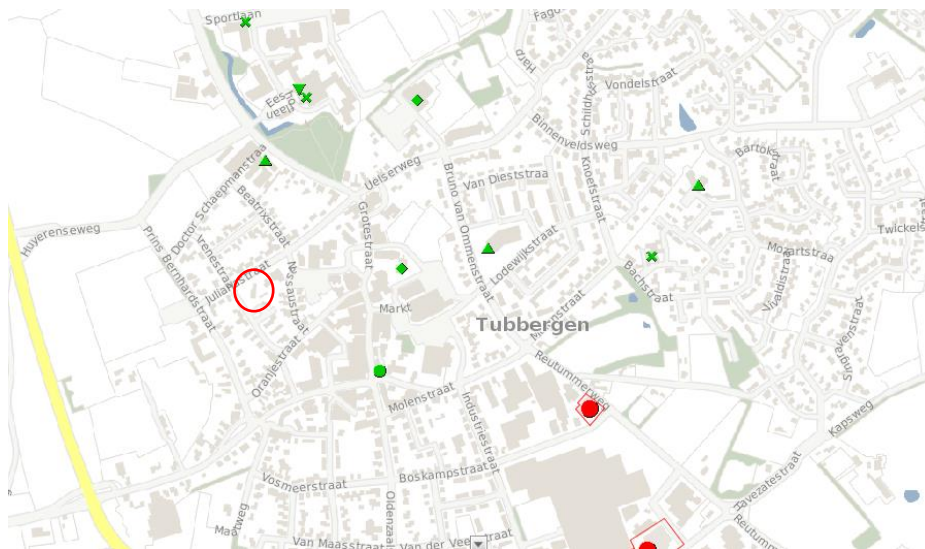
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

4.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en RRGs- inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het toevoegen van zes woningen binnen een bestaande woonomgeving brengt met zich mee dat de toename van het aantal personen in dit deel van Tubbergen klein is. Daarnaast is de afstand tot potentiële risico-objecten en risicocontouren groot. Zodoende kan worden gesteld dat het initiatief geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt.

4.4.3 Conclusie

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

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

4.5.1.1 Gebiedstypen

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden uit de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” gelden ten opzichte van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Het plangebied is gelegen in een woonomgeving dat is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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

4.5.2 Beoordeling

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is de feitelijke situatie in beeld gebracht. Zoals de VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” aangeeft dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Voorafgaand aan de toetsing kan worden gesteld dat het initiatief een bouwplan voor zes woningen betreft, te realiseren op een locatie waar reeds een woning stond. Deze locatie bevindt zich vervolgens in een woonomgeving, welke is te categoriseren als een ‘rustige woonwijk’.

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, in casu het initiatief voor zes woningen, leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande (milieubelastende)functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende bestemmingen/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden en wat de daadwerkelijke afstand is.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Kantoor	1	10 meter	50 meter
Begraafplaats	1	10 meter	130 meter
Bedrijf	1	10 meter	95 meter

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn een kantoor, bedrijf en begraafplaats gelegen. De daadwerkelijke afstanden tot de locaties van deze (bedrijfs)activiteiten c.q. -locaties zijn echter groter dan de richtafstanden hiervoor aangegeven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief van 6 woningen.

4.6 Ecologie

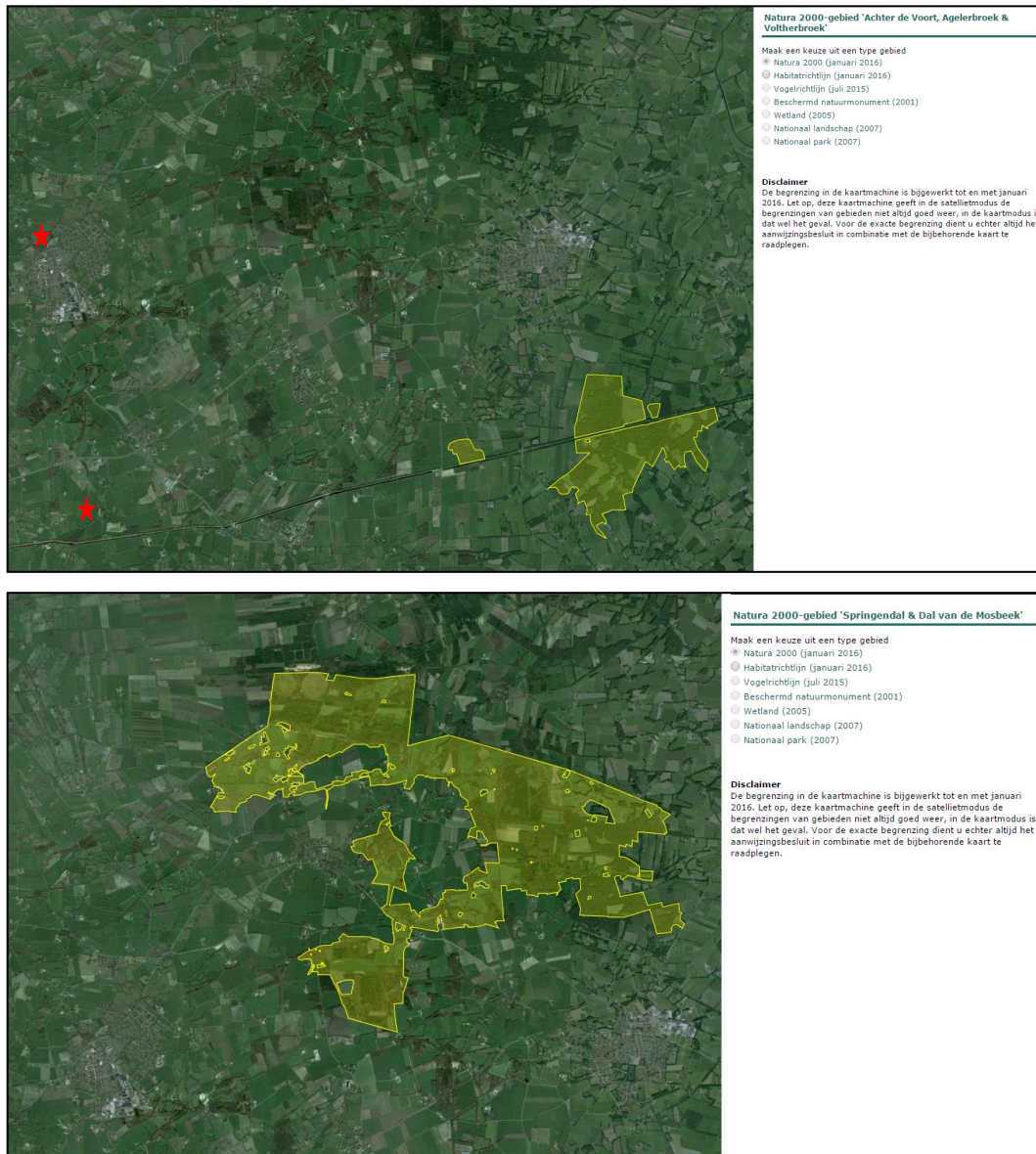
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1. Natura 2000-gebieden

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van onder meer Natura2000-gebieden, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het Natura2000-netwerk omvat alle gebieden die in een eerder stadium zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich de Natura2000-gebieden 'Springendal & Dal van de Mosbeek' en 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Springendal & Dal van de Mosbeek', dat zich op circa 4 kilometer ten noordoosten van het plangebied bevindt. De meest nabijgelegen percelen van het Natura2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' bevinden zich op circa 7,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

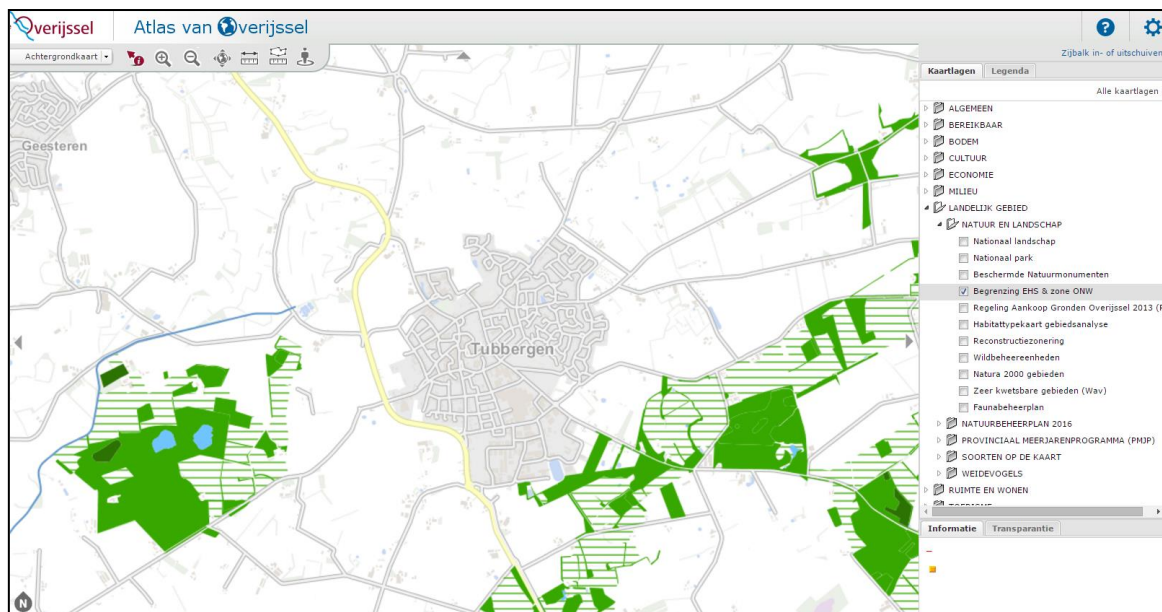


Gezien de afstand tot beide Natura 2000-gebieden, de invulling van het tussenliggende gebied met diverse stedelijke en agrarische functies met bijbehorende infrastructuur kan worden gesteld dat het initiatief van een binnenstedelijke toevoeging van zes woningen niet leidt tot een significante aantasting van de gebiedswaarden en instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Naast Natura2000 kent Nederland de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 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. Het plangebied bevindt zich niet binnen de EHS. In 2008 heeft de Minister van LNV bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen c.q. ingrepen buiten de EHS niet beoordeeld hoeven te worden op hun eventuele effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden

binnen de EHS. De EHS kent daarmee geen externe werking en hoeven initiatieven buiten de EHS niet verder getoetst te worden.



4.6.2 Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van plant- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van de beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en soorten waarvoor een vrijstelling geldt als volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt en de activiteit te karakteriseren is als bestendig beheer, onderhoud of gebruik of ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. De Ffw is voor dit initiatief van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Ffw de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Het uitgangspunt van de Ffw is, net als bij de EHS, het 'nee, tenzij..'-principe. In principe zijn activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten verboden en dienen negatieve effecten in beginsel te worden voorkomen, voordat de versturende werkzaamheden worden uitgevoerd. Gelet op het 'tenzij..' kan het nodig zijn om (ruim) voor de uitvoering van de werkzaamheden vervangende verblijfplaatsen of migratieroutes aan te leggen.

De huidige opstallen binnen het plangebied zijn potentieel geschikt als vaste verblijfplaats voor (zwaar) beschermde diersoorten, met daarbij als voorbeeld de vleermuis. De aanwezigheid van vleermuizen in stedelijk gebied geldt in algemene zin als een reële optie. De kans dat deze beschermde soort de planlocatie als verblijfplaats gebruikt in dit stadium dan ook niet geheel uit te sluiten. Wanneer beschermde soorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van belang. Dit om negatieve effecten voor de vleermuis, en daarmee overtreding van de Ffw, te voorkomen. Gezien de ligging van de huidige opstallen te midden van vergelijkbare gebouwen valt niet direct te verwachten dat de voorgenomen sloop en de beoogde nieuwbouw een significante invloed zullen hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze vleermuizen.

Het initiatief en de directe omgeving van het plangebied bieden in principe voldoende potentiële mogelijkheden tot vervangende verblijfslocaties, waarmee behoud van de functionaliteit voor de eventueel aanwezige vleermuissoorten veilig kan worden gesteld. Gelet op de mogelijkheden die er

zijn voor mitigatie en compensatie, is het reëel om te stellen dat een ontheffing naar alle waarschijnlijkheid wordt afgegeven. Daarmee bestaan er vanuit de Ffw naar alle waarschijnlijk geen belemmeringen voor het initiatief.

Vooruitlopend op een eventuele aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied kan reeds worden geanticipeerd op mogelijke mitigerende en compenserende maatregelen. Hiermee kan worden bewerkstelligd dat reeds voorafgaand aan de planuitvoering voldoende alternatieven beschikbaar zijn, die in kwantiteit en kwaliteit overeenkomen met de huidige functionaliteit van de verblijfplaatsen van eventueel aanwezige vleermuizen. Voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur van de nieuw te bouwen woningen.

4.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is hier aan de orde. Er is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of beïnvloeding van de EHS.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

4.7.1 Archeologische waarden

4.7.1.1 Algemeen

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

4.7.1.2 Beoordeling

In het geldend bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog'. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 5.000 m², dan is een archeologisch onderzoek vereist.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan de gestelde 5.000 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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 ruimtelijk plan *“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.*

4.7.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart, binnen het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen rijksmonumenten (de dichtst bij zijnde rijksmonumenten bevinden zich op het Raadhuisplein). Er worden binnen het plangebied geen werkzaamheden verricht die leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van het monument. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalige ontwikkeling 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 plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan 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 plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan 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.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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.

4.8.2 Beoordeling

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard, omvang en de binnenstedelijke integratie van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn dan ook geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Fysieke veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de gemeente de fysieke veiligheidsaspecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003 geldt daarbij als uitgangspunt. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

4.9.2 Beoordeling

Het initiatief betreft de 'netto' toevoeging van 5 woningen op een binnenstedelijke locatie met een reeds bestaande woonbestemming. Dit plangebied is in de huidige situatie reeds omgeven door woningen en op woongebieden afgestemde (algemene) voorzieningen en infrastructurele werken, zoals bluswatervoorzieningen en ontsluitingswegen. Het initiatief vormt tevens een stedenbouwkundig onderbouwde inpassing van de woningen in dit deel van Tubbergen, waarbij de fysieke omgeving van het plangebied geen wijzigingen zal ondergaan. Het initiatief leidt daarmee niet tot wijzigingen c.q. significant negatieve beïnvloeding van de aan de orde zijnde aspecten van fysieke veiligheid.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding en waterparagraaf

5.1 Algemeen

Waterhuishouding heeft met name betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het stedelijk afwateringssysteem. Waterhuishouding omvat daarbij onder meer de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden – scheiden – zuiveren’ centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

5.2 Beleid Waterschap Vechtstromen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In juni 2015 heeft waterschap Vechtstromen zijn innovatiestrategie vastgesteld. Hiermee is de koers bepaald waarlangs het waterschap werkt aan een innovatief en doelmatig waterbeheer. Om hedendaagse en toekomstige wateropgaven door bijvoorbeeld klimaatverandering, zoals perioden van langdurige droogte afgewisseld door enorme hoosbuien, goed het hoofd te kunnen bieden, is een innovatieve aanpak in waterbeheer noodzakelijk. Innovaties maken het bovendien mogelijk om het waterschap haar kerntaken nu en in de toekomst tegen maatschappelijk aanvaardbare tarieven te kunnen blijven uitvoeren. Taken, die erop gericht zijn om altijd te kunnen voorzien in schoon water, de juiste hoeveelheid water en veilig water.

Ten aanzien van stedelijk gebied en binnenstedelijke ontwikkelingen wil het waterschap via het focuspunt ‘Klimaatactieve Stad’ (KAS) bijdragen aan een duurzame en leefbare stad, waarin goed met water en klimaat wordt omgegaan. Een stad waar kelders niet onderlopen, de hitte binnen de perken blijft en slimme groene en blauwe infrastructuur de stad gezond houden. Dat gebeurt niet alleen door te anticiperen op de effecten van klimaatverandering, maar ook door actief bij te dragen aan het tegengaan van die klimaatverandering.

5.3 Watertoets

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Watertoets proces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben

een geringe invloed op de waterhuishouding. De digitaal doorlopen watertoets heeft geresulteerd in een positief advies van het waterschap Vechtstromen, zie bijlage 2 voor de watertoets.

Wateraspecten plangebied – Julianastraat 31

Waterhuishouding

Het plangebied loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het initiatief heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak als gevolg van het initiatief is minder dan 1.500m², te weten slechts ca. 250 m² ten opzichte van de huidige aanwezige verharding. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Volgens gemeentelijk beleid moet er voor inbreidingsplannen voor regenwater een retentie van 20 mm worden gerealiseerd. Aangezien de gemeente de riolering in de Julianastraat gaat vervangen, wordt er tevens een regenwaterriool (infiltratieriool) aangelegd waarop het regenwater van de nieuwbouw aangesloten kan worden. Hiermee kan worden voldaan aan de retentie van 20 mm voor inbreidingsplannen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de woningen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in de woningen te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd bovenstaand voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten die ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen, aan de orde.

6.1 Gewenste inrichting

Binnen het plangebied waar een vrijstaande woning staat, worden drie blokken van twee-onder-een-kapper gerealiseerd aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat. Het plan heeft de projectnaam 'Amaliahof' gekregen.

De woningen worden op de kavel geplaatst als een ensemble van architectonisch op elkaar afgestemde eenheden. Het plan sluit aan op de ruimtelijke structuur en bebouwing in de directe omgeving. De woningen kennen twee lagen met kap. In de bouwregels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter.

De woningen passen in het straatbeeld, dit komt tot uitdrukking in de woningtypologie en de verschijningsvorm. Op het achtererfgebied van de woningen kunnen bergingen worden geplaatst. Parkeren vindt op eigen terrein en in openbaar gebied nabij de woningen gerealiseerd. In afbeelding 6.1 is een impressie van de nieuw situatie opgenomen.



Afbeelding 6.1: Artist impression van de nieuwe situatie aan de Julianastraat - Wilhelminastraat

6.1.1 Beeldkwaliteit

De nieuwe woningen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat krijgen een uitnodigende, eigentijdse uitstraling refererend aan de jaren dertig woningen. De woningen zullen qua nok- en goothoogte passen binnen het vigerende bestemmingsplan. In die zin wijkt in het ontwikkelplan het aantal woningen af van het vigerende bestemmingsplan (van één woning naar zes woningen).



Afbeelding 6.2: Artist impression van twee-onder-een kapper in ontwikkelplan gelegen aan de Wilhelminastraat

6.2 Verkeer en parkeren

6.2.1 Verkeer

Het plangebied betreft de locatie aan de Julianastraat 31, waarop momenteel één woning is gelegen. Het plangebied wordt ontsloten door de Julianastraat en de Wilhelminastraat. De straten maken deel uit van de bebouwde kom van Tubbergen en vallen binnen de 30 km-zone. Beide straten zijn voorzien van klinkerverharding. Door de Julianastraat loopt een busroute, te weten lijn 64. Gedurende de dag (van ca. 06.30u tot 21.00u) rijdt de bus gemiddeld genomen 2 keer per uur van en naar station Almelo, dus 4 keer per uur door de Julianastraat.

De Julianastraat wordt gecategoriseerd als een ETW-B straat (30 km-wegen met fietsvoorzieningen) en dient minimaal 5,50m breed te zijn i.v.m. de parkeermogelijkheid op het trottoir. Aan de zijde van de Julianastraat 31 kunnen in de huidige situatie zeven auto's geparkeerd worden, aan de andere zijde van de weg zijn parkeerhavens gelegen. De Wilhelminastraat heeft een breedte van < 5,0 meter. Parkeergelegenheid op straat wordt daarom niet meegeteld. In de praktijk kan er misschien wel op straat geparkeerd worden, maar dat is voor de totaalstelling niet van belang.



Afbeelding; weergave Julianastraat (aan linkerzijde van de weg, kunnen zeven auto's worden geparkeerd)



Afbeelding; weergave Wilhelminastraat

In de “Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen”, door de gemeenten Tubbergen en Dinkelland gehanteerd als algemeen toetsingskader bij ruimtelijke vraagstukken op het gebied van verkeer en parkeren, zijn voor straten uit de categorie ETW-B en liggend binnen Tubbergen geen verkeersintensiteiten genoemd. Voor ETW-B straten binnen de gemeente Dinkelland worden in de Verkeersparagraaf verkeersintensiteiten genoemd, variërend van <3.000 tot <4.000 motorvoertuigen per etmaal. Aangenomen mag worden dat de ETW-B straten binnen Tubbergen gedimensioneerd zijn op verkeersintensiteiten van een vergelijkbare ordegrootte.

Op grond van de verkeersgeneratiecijfers uit publicatie 317 CROW staat weergegeven dat een tweekapper gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per dag genereert. Het bouwplan zorgt voor $6 \times 7,8 = \text{ca. } 47$ verkeersbewegingen per dag, waarvan aangenomen wordt dat dit verkeer vooral via de Julianastraat afgewikkeld zal worden bij een geschatte verkeersintensiteit van 2000 – 2500 motorvoertuigen per etmaal op de Julianastraat is dat een geringe toename.

Gelet op de functie en capaciteit van de Amaliahof - drie woningen extra aan de Julianastraat en twee woningen aan de Wilhelminastraat, met parkeren op eigen terrein – en de huidige breedte van de Julianastraat kan op grond van het voorgaande dan ook worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen en daarmee de verkeersintensiteit door de planvorming zeer beperkt zal toenemen.

6.2.2 Parkeren

De te realiseren woningen zijn in de gemeentelijke “Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen” gecategoriseerd als ‘twee-onder-een-kap’ woningen. Voor het bouwplan van zes woningen geldt een gemeentelijke parkeernorm (conform de beleidsnotitie ‘Bouwen en Parkeren 2014’ van de gemeente) van 2,2 parkeerplaatsen (PP) per woning. De totale parkeervraag van het bouwplan is $6 \times 2,2 = 13,2$ (PP). Dit aantal is met inbegrip van de reeds bestaande parkeervraag van 2,3 PP van de huidige vrijstaande woning op deze locatie. Het initiatief betekent dus een aanvullende parkeervraag van $13,2 - 2,3 = 10,9$ PP.

In de nieuwe situatie worden vier woningen gerealiseerd aan de Julianastraat en twee woningen aan de Wilhelminastraat. De planvorming voorziet voor elke woning in parkeren op eigen terrein. De theoretische berekening uit bijlage IV-3 uit “Bouwen en parkeren 2014” is relevant. Er komen 4 lange opritten met garage (à 1,3 PP) en 2 brede opritten met garage (à 1,8 PP), zodat er in totaal 8,8 parkeerplaatsen op het eigen erf worden gerealiseerd.

De planvorming betekent echter ook dat 2 à 3 van de huidige zeven parkeerplaatsen aan de Julianastraat, waar aan de zijde van het bouwplan op de rijbaan geparkeerd kan worden, komen te vervallen. Dit vanwege de benodigde ruimte voor de opritten bij de woningen. Ook deze 2 à 3 parkeerplaatsen moeten gecompenseerd worden.

Ten behoeve van een sluitende parkeerbalans voorziet de planvorming dan ook in de realisatie van 6 parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat. Doordat de Wilhelminastraat een breedte heeft van < 5,0 meter, worden er langspaarkeerplaatsen parallel aan de Wilhelminastraat gerealiseerd en kunnen ze meegeteld worden in de parkeerbalans. Zie onderstaande afbeelding en bijlage 3 voor de weergave van de parkeermogelijkheden.



Afbeelding; planvorming parkeervoorzieningen.

Conform de berekening, die de gemeente hanteert in de “Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen”, zijn er voor het bouwplan 10,9 PP benodigd. In het bouwplan wordt invulling gegeven aan de parkeernorm van 8,8 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Op de Julianastraat komen 2 à 3 parkeerplaatsen te vervallen, maar er worden 6 nieuwe parkeerplaatsen (langsparkeren) in de Wilhelminastraat gerealiseerd, welke na realisatie zullen worden overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied.

Per saldo bedraagt de parkeervraag dus 10,9 PP voor het bouwplan, terwijl er $8,8 + 6,0 - 2,0 = 12,8$ PP worden gerealiseerd. Dat betekent dat de extra parkeervraag van het bouwplan gecompenseerd wordt op het eigen erf en door de aanleg van 6 nieuwe parkeerplaatsen langs de Wilhelminastraat. De intensiteit van het parkeren wordt daarbij enerzijds afgenomen t.a.v. de Julianastraat en verplaatst naar de nieuwe parkeerplaatsen die naast de Wilhelminastraat worden gerealiseerd. Dit alles in aanvulling op de parkeervoorzieningen bij de woningen op eigen terrein.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Inleiding

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 digitaliseringverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Inleidende regels: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- Bestemmingsregels: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- Algemene regels: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- Overgangs- en slotregels: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat de volgende artikelen:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten:

Artikel 3 Verkeer

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting middelhoog.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter vermindering van het wegverkeerslawaai, parkeervoorzieningen en straatmeubilair, gebouwen zijn niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Gronden met een bestemming Wonen zijn bestemd voor grondgebonden woningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De grootte van het perceel bepaalt het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken.

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd worden. Dit is ruimtelijk echter onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten.

Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde op de aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de bodem. De zone met deze verwachtingswaarde is op de verbeelding aangeduid als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde middelhoog". In de regels zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In de betreffende zone vindt archeologisch onderzoek plaats indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 40 cm en in omvang meer dan 5000 m².

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

Inleidende regels / wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Anti-dubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

Algemene overige regels

In de algemene regels wordt ten aanzien van het parkeren geregeld dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden berekend op basis van parkeerkencijfers of wordt bepaald in parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Parkeernormen geven het aantal beleidsmatig vastgestelde parkeerplaatsen bij een bedrijf of voorziening aan. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, de mobiliteitskenmerken van de gebruikers van het gebouw en met het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de parkeervraag en de optimale combinatie van leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarnaast is het eveneens van belang dat de parkeerruimte van voldoende omvang is. Een parkeerruimte moet wel zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de hoofdregel dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, mits op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het ruimtelijk beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Eenzelfde soort redenering gaat op voor het laden en lossen van goederen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Tubbergen en de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is na voorgaande publicatie op 24 mei 2016, met ingang van 25 mei 2016 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp met bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk inspreken. Er zijn drie inspraakreacties ingediend, waarvan één mondeling. In de inspraaknota, zie bijlage 4, zijn de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Amaliahof' behandeld.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is na voorgaande publicatie op 30 augustus 2016, met ingang van 31 augustus 2016 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerp met bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de Reactienota zienswijzen worden de ingekomen reacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Deze nota is aangehecht aan het vaststellingsbesluit.