

Aan:
Gemeente Tubbergen
Postbus 30
7650 AA Tubbergen

Borne, 24 mei 2023
Ons kenmerk: 19AF057
Bijlagen: 5

Betreft: *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Loohuis Fleringen*

Geachte heer/mevrouw,

Zoals bij u bekend zijn wij bezig met het opstellen van een bestemmingsplan voor de uitbreiding van Loohuis Installatietechniek in Fleringen. De eigenaren van Loohuis zijn voornemens om het bedrijfsperceel aan de zuidzijde uit te breiden om het bedrijf meer aanzicht te geven vanaf de belangrijkste doorgaande wegen in en om Fleringen. Er is daarom een plan ontwikkeld om vier woningen aan de Oldenzaalseweg 107, 109, 111 en 113 te vervangen door een nieuw kantoor en appartementengebouw met vijf appartementen. Tevens zal een deel van de naastgelegen horecagelegenheid heringericht worden.

Sinds 2017 is een meldnotitie nodig wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

Kenmerken van het betreffende project

Het plangebied bestaat uit de volgende adressen: Oldenzaalseweg 107, 109, 111, 113, Ootmarsumseweg 249 t/m 251 en de Pastoor Boddestraat 18. Het bestaat uit de huidige bedrijfslocatie, vier grondgebonden woningen en een horecagelegenheid.

Met voorliggend plan wordt de uitbreiding van het bedrijfsperceel, het realiseren van een appartementencomplex met vijf appartementen en het slopen van een gedeelte van het naastgelegen horecapand mogelijk gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden vier grondgebonden woningen gesloopt. Het betreft de woningen aan de Oldenzaalseweg 107, 109, 111 en 113.

Ter hoogte van de te slopen woning aan de Oldenzaalseweg 107 wordt een nieuw kantoor inclusief entree en presentatieruimte voor bezoekers ontwikkeld. Het kantoorpand zal bestaan uit een gebouw met twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Op deze manier wordt eenheid gecreëerd in het straatbeeld. De entree en presentatieruimte krijgt een platdak en sluit direct aan op het achtergelegen bedrijfspand. Bij het kantoorpand en de entree- en presentatieruimte komen vijf parkeerplaatsen voor bezoekers.

Ter hoogte van de te slopen woningen aan de Oldenzaalseweg 109, 111 en 113 wordt een nieuw appartementencomplex met vijf appartementen ontwikkeld. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen met twee afzonderlijke zadeldaken. Bij de het appartementencomplex komt een parkeerplaats met 6 parkeerplaatsen. Ten noordoosten van het appartementencomplex komt daarnaast een ruimte met bergingen behorende bij de appartementen.

Tot slot wordt aan de achterzijde van het horecapand aan de Ootmarsumseweg 249 en 251 een deel gesloopt. Door de sloop van een deel van het gebouw kan de ontsluiting beter geregeld worden. Ook is er zo meer ruimte voor parkeergelegenheid voor zowel de horecagelegenheid als voor Loohuis.



Figuur 1: Impressie toekomstige situatie plan Loohuis Fleringen (bron: Building Design Architectuur)

Plaats van het project

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie G, en perceelnummers: 2468, 2471, 2472, 2473, 2737, 2738, 2743, 2744, 3306, 3307, 3308 en 3309.

Kenmerken van de potentiële effecten

Zoals is aangegeven maakt het plan de uitbreiding van een bedrijfspand en de realisatie van 5 appartementen mogelijk. Tevens zal een deel van de naastgelegen horecagelegenheid heringericht worden. Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Verkeerseffecten en luchtkwaliteit

Voor het plangebied binnen de gemeente Tubbergen gelden de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk';
- zone: 'rest bebouwde kom'.

Verkeergeneratie

Als gevolg van de plannen zullen verkeersbewegingen toenemen. Op basis van de CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' is het aantal extra te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van een uitbreiding van 2000 m² bvo en per saldo één woning binnen het plangebied berekend.

Deze komt op basis van het programma uit op 218 extra bewegingen. Opgemerkt wordt dat dit wel een worst-case benadering is. Een deel van het plangebied (bezoekers voor het kantoor van Loohuis Installatietechniek, bewoners en bezoekers van de appartementen en bezoekers van de horecagelegenheid) wordt ontsloten via de Oldenzaalseweg en vervolgens de provinciale Ootmarsumseweg. Het overige deel van het plangebied (werknemers van Loohuis Installatietechniek) wordt ontsloten via de Pastoor Boddestraat, de B. Meenweg en vervolgens de provinciale Ootmarsumseweg.

De Ootmarsumseweg, een provinciale weg (60 km/u), is een hoofdontsluitingsweg voor het gebied en belangrijke verbinding tussen de omliggende kernen. Een (beperkte) toename van verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld.

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).

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 en PM_{2,5}). 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 wordt uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij de verkeersgeneratie van de uitbreiding van de bedrijfslocatie en per saldo één extra woning, kan het aantal verkeersbewegingen op 218 per dag worden gesteld. Er zal in beperkte mate sprake zijn van vrachtverkeer in het plangebied, waardoor het percentage vrachtverkeer op 10% gezet is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	218
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Water

Op 17 maart 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. Op basis van deze toets worden geen waterschapsbelangen geraakt. Het waterschap heeft derhalve op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Geluid

Voor het aspect geluid wordt gekeken naar de externe werking en gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. De beoogde functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Het appartementengebouw is in de nabijheid van een horecabestemming, een bedrijvenbestemming en een maatschappelijke bestemming gelegen. Ten aanzien van deze functies is een nadere beschouwing van het aspect geluid nodig. Geluid Plus heeft dit nader onderbouwd.

Omdat voldoende afstand tussen het appartementengebouw en omliggende functies wordt aangehouden en omdat de appartementen op dezelfde locatie als de bestaande woningen worden gebouwd is een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen voldoende geborgd. Omliggende bedrijvigheid wordt niet beperkt in haar geluidemissie. Er is derhalve geen sprake van belangwekkende consequenties voor wat betreft het aspect geluid op de omgeving.

Bodem

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

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

De bedrijfslocatie en woningbouw betreffen geen functies waarvan bodemverontreiniging verwacht wordt. Voor de ontwikkeling is wel gekeken naar de bodemkwaliteit middels een vooronderzoek van Kruse Milieu uit Geesteren. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- In totaal zijn er 13 boringen verricht, waarvan er 3 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis (PB 1). Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (kolengruis). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 2.05 m-mv.
 - Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:
 - de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
 - de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
 - de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
 - het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium en zink.
- In de bovengrond (BG II) en in het grondwater (PB 1) zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. In de boven- en ondergrond (BG I en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de

volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Met inachtneming van vorenstaande vormt bodem geen belemmering voor de plannen.

Geur

Het plangebied aan Oldenzaalseweg 107, 109, 111, 113, Ootmarsumseweg 249 t/m 251 en de Pastoor Boddestraat 18 ligt deels binnen de richtafstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Oldenzaalseweg 125. De aanwezigheid van het agrarisch bedrijf in de directe omgeving maakt dat de effecten van dit bedrijf op de ontwikkellocatie in beeld gebracht moeten worden. Door Jan Immink agrarisch bouw- en milieuvadvis is daarom een nader geuronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- De ontwikkelmogelijkheden op de locatie Oldenzaalseweg 125 te Fleringen zijn begrenst. Bij alle nieuwe ontwikkelingen vindt er een afname van de geurbelasting plaats. Dit brengt met zich mee dat de geurbelasting op de ontwikkellocatie in ieder geval niet zal toenemen;
- Vanuit het bedrijf Oldenzaalseweg 125 is de geurbelasting bij het punt appartementengebouw en het punt Oldenzaalseweg 113 exact gelijk. Zie de V-stacks berekening in de bijlage;
- Het percentage geurgehinderden bij een geurbelasting van 6,4/6,9 odour units per seconde per dier bedraagt 10-15%. Dat percentage komt overeen met de milieukwaliteit redelijk goed, oftewel er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd;
- Bij een volgende ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op de locatie Oldenzaalseweg 125 te Fleringen zal de geurbelasting op het punt appartementengebouw van de ontwikkellocatie moeten dalen gezien de overbelaste situatie. Het Activiteitenbesluit kent voor deze situaties een faciliteit dat er toch sprake kan zijn van een uitbreiding waarbij de nieuwe geurbelasting op de betreffende geurgevoelige objecten maximaal het verschil mag bedragen van een bestaande belasting en de toegestane belasting;
- Door deze ontwikkeling is bij een geurbelasting van 4,7/4,95 odour units per seconde per dier het percentage geurgehinderden 12% . Dat percentage komt overeen met de milieukwaliteit redelijk goed, oftewel het aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd als het bedrijf aan de Oldenzaalseweg 125 te Fleringen een uitbreiding zou doen.

Er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de voorgestane ontwikkelingen van het appartementengebouw op de locatie omgeving Oldenzaalseweg 113 te Fleringen. Deze ontwikkelingen belemmeren ook niet de ontwikkelingen van het bedrijf aan de Oldenzaalseweg 125 te Fleringen. Sterker nog: bij ontwikkelingen van het bedrijf aan de Oldenzaalseweg 125 daalt het percentage geurgehinderden. Dit komt het woon- en leefklimaat op de ontwikkellocatie ten goede. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Ecologie

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

Het plangebied is op 14 april 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten uitsluitend benut als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Stikstofdepositie

Als gevolg van de realisatie en het gebruik van de nieuwe bedrijfsbebouwing en appartementen komt er NOx vrij. Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof of ammoniak. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

De AERIUS Calculator 2022 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof en ammoniak. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof en ammoniak geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Externe veiligheid

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 650 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is een agrarisch erf waar ontplofbare stoffen aanwezig zijn. Het plangebied ligt buiten de risicocontour van deze risicobron. Daarbij worden binnen het plangebied geen risicobronnen opgericht aangezien er enkel sprake zal zijn van een uitbreiding van een bestaand bedrijfspand en het realiseren van appartementen. De bedrijfslocatie en de woningen betreffen geen objecten die relevant zijn als risicobronnen inzake externe veiligheid. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten als het gaat om dit aspect. Het project is in overeenstemming met de wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Resumerend

Voor het overige zorgt de ontwikkeling op de locatie Oldenzaalseweg 107, 109, 111, 113, Ootmarsumseweg 249 t/m 251 en de Pastoor Boddestraat 18 in Fleringen niet voor significant negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Ad Fontem BV,
K.A. Hesselink, MSc

*De in dit document vermelde personen zijn akkoord met de openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

Bijlagen:

- Watertoets
- Akoestisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Quickscan natuurwaarden
- Stikstofdepositie onderzoek