

Ruimtelijke Onderbouwing

Oude Lutkeberg 2

Geesteren



Status: Definitief
Datum: 28 april 2022



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Oude Lutkeberg 2, Geesteren**
Plantype: **Ruimtelijke onderbouwing**

Datum: 28 april 2022

Projectnummer: 21AF279

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Huidige situatie	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	7
2	Projectomschrijving	8
2.1	De toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	11
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	11
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	MijnOmgevingsvisie Tubbergen	17
3.3.2	Woonvisie 2021+	18
3.3.3	Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016	20
3.3.4	Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen	22
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2	Bedrijven en Milieuzonering	23
4.3	Geluid	25
4.4	Bodem	26
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Natuurwaarden	28
4.8	Stikstofdepositie	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10	Water	31
4.11	Verkeer en parkeren	31
5	Economische uitvoerbaarheid	33
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Conclusie	35
8	Bijlagen	36
	Bijlage 1. Digitale Watertoets	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling aan de Oude Lutkeberg 2 te Geesteren. De initiatiefnemer is voornemens om de het bestaande gebouw, welke momenteel gebruikt wordt ten behoeve van detailhandel, te transformeren naar een kantoor op de begane grond en op de verdieping drie woonappartementen. Momenteel is het beoogde plan in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen op 30 maart 2015. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning door middel van Wabo art. 2.12 lid 1, sub a onder 3°, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Geesteren en is kadastraal bekend als de gemeente Tubbergen, sectie K, perceelnummers 7160, 10202 en 10203. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied in de kern Geesteren, Overijssel (bron: Google Maps)

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, maar ook andere functies zoals detailhandel, maatschappelijk en centrumfuncties.



Figuur 1.2: globale begrenzing van het plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is er op de planlocatie een gebouw aanwezig met op de begane grond detailhandel. Op de verdieping is momenteel een bedrijfswoning aanwezig.

Het perceel is aan de achterzijde voorzien van een tuin. Aan de voorzijde van het gebouw zijn vier parkeerplaatsen aanwezig.

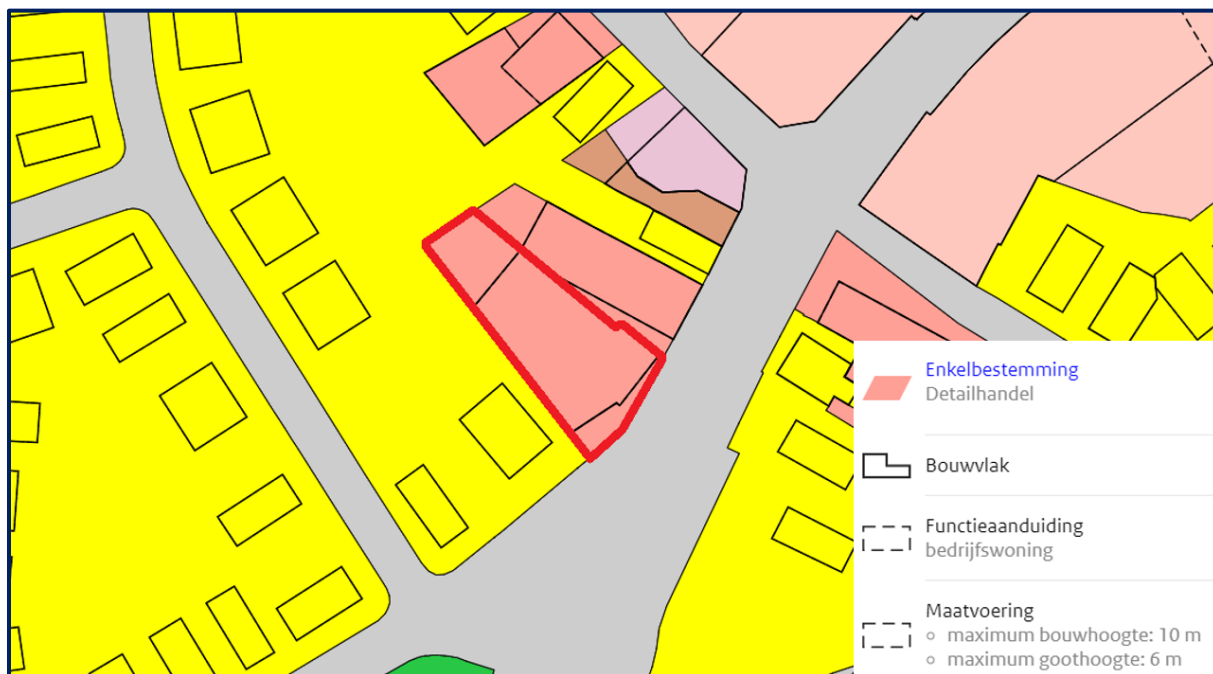


Figuur 1.3: de planlocatie in de huidige situatie (bron: Google Maps)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

'Albergen en Geesteren'

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld op 30 maart 2015. In figuur 1.4 staat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' weergegeven, met het plangebied in het rood omkaderd.



Figuur 1.4: uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat deze functie alleen op de begane grond is toegestaan. Opslag ten dienste en in directe relatie met de ter plaatse gevestigde detailhandelsvestiging is wel op de tweede en/of hogere bouwlaag toegestaan. Tevens is volgens dit bestemmingsplan wonen in de tweede en/of hogere bouwlaag toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van deze aanduiding mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m. Het gebruik ten behoeve van zelfstandig kantoor is binnen de huidige bestemming niet toegestaan.

'Parapluplan woningen in centrum dorpskernen'

Naast de twee voorgenoemde bestemmingsplannen geldt tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan woningen in centrum dorpskernen'. In de centrumgebieden van de kernen met de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel' en 'Horeca' is het aantal woningen niet gemaximaliseerd. Met dit paraplubestemmingsplan worden de woningaantallen binnen de centrumgebieden van de verschillende plannen gemaximaliseerd tot het bestaande aantal woningen. In de huidige situatie is één bovenwoning aanwezig. Het gebruik ten behoeve van drie woningen is daarmee strijdig.

Het voornemen om het bestaande gebouw aan de Oude Lutkeberg 2 te transformeren tot een kantoor op de begane grond met drie woonappartementen op de verdieping past niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning door middel van Wabo art. 2.12 lid 1, sub a onder 3°, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen

Het bestemmingsplan (veegplan) heeft betrekking op de kernen van de gemeente Tubbergen en heeft verschillende doelen. Een eerste is het herstellen in de geldende bestemmingsplannen aanwezige omissies. Daarnaast worden ook de al vergunde ontwikkelingen meegenomen en wordt de borging van parkeergelegenheid geregeld.

Tevens is een aantal regels voor woonpercelen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken), vereenvoudigd. Dit naar aanleiding van de op 23 april 2019 door het college van de gemeente Tubbergen vastgestelde 'Notitie deregulering onder de Omgevingswet'. Binnen dit bestemmingsplan zijn relevante regels opgenomen voor de algemeen gebruiksregels en de bestemming 'Detailhandel'.

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het project zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het van belang zijnde overheidsbeleid (rijks/provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, archeologie, externe veiligheid, parkeren etc. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is de conclusie beschreven. En tot slot is in hoofdstuk 8 een bijlage opgenomen.

2 Projectomschrijving

2.1 De toekomstige situatie

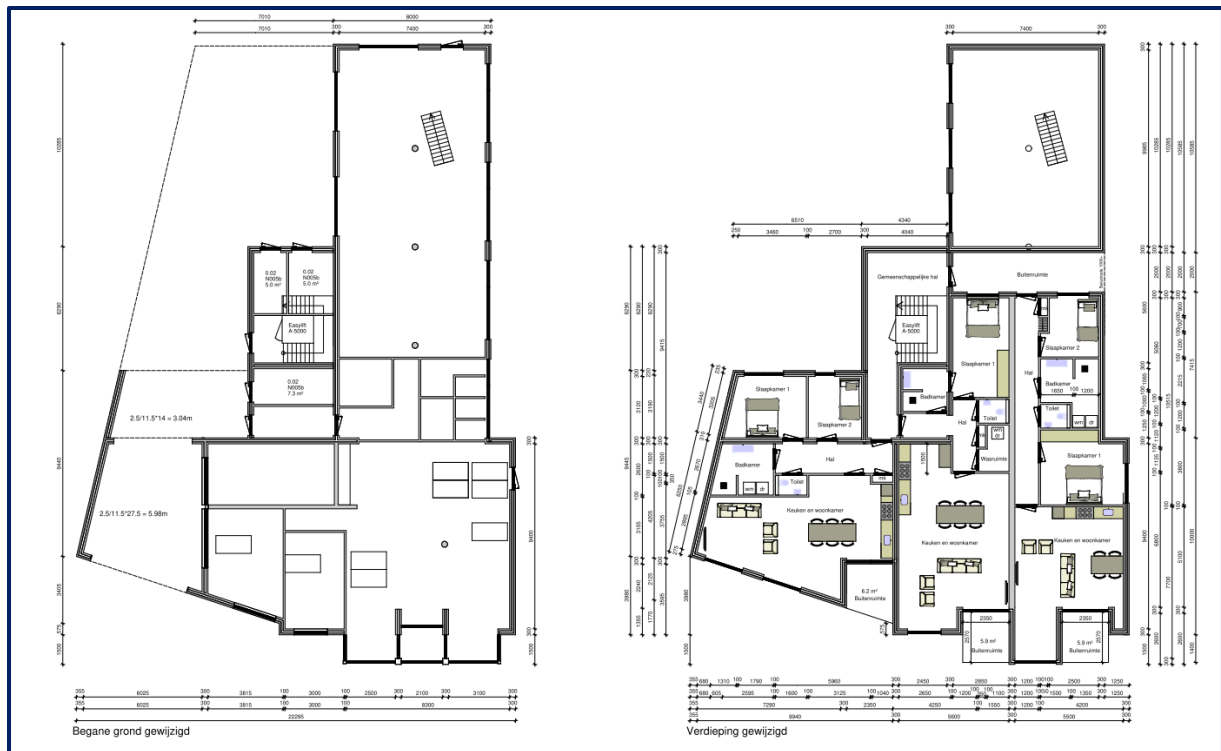
Het bestaande pand wordt getransformeerd tot een kantoor op de begane grond en drie woonappartementen op de verdieping. Figuur 2.1 toont een impressie van het pand in de toekomstige situatie.



Figuur 2.1: impressie van het pand in de toekomstige situatie (bron: Linneman Bouw en Advies)

De entree van het kantoor op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde van het pand. Het kantoor bestaat uit verschillende vergader- en werkruimtes. Naast het kantoor worden er op de begane grond drie bergingen voor de appartementen gerealiseerd. Er wordt een onderdoorgang mogelijk gemaakt, waarmee de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw en de entree voor de woonappartementen te bereiken zijn. De woonappartementen beschikken elk over een woonkamer met keuken, badkamer, toilet en één of twee slaapkamers. Elk woonappartement beschikt aan de voorzijde van het gebouw over een eigen buitenruimte. Aan de achterzijde wordt een gezamenlijke buitenruimte mogelijk gemaakt.

Op figuur 2.2 staat een plattegrond van het kantoor en de drie appartementen weergegeven.



Figuur 2.2: plattegronden van het kantoor en de drie woonappartementen (bron: Linneman Bouw en Advies)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooropgesteld wordt dat het Rijksbeleid geen concrete relevantie heeft voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Wel kan in het algemeen gesteld worden, dat het voornemen in overeenstemming is met de door het Rijk vastgestelde Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Aangezien de Ladder van duurzame verstedelijking hierin een bijzondere positie inneemt, wordt hieraan concreet aandacht besteed.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die met een omgevingsvergunning ex art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (buitenplanse afwijking) wordt mogelijk gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient tevens gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Op basis van vaste jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, indien er 11 woningen worden gerealiseerd. Wanneer er 12 of meer woningen gerealiseerd worden, dan is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavig geval is sprake van één bestaande woning en wordt beoogd om twee woningen toe te voegen. Daarmee blijft de ontwikkeling ver beneden de drempel voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Naast de woonappartementen op de verdieping wordt er een kantoor op de begane grond gerealiseerd. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en er is in de huidige situatie detailhandel toegestaan. De functie voor detailhandel wordt vervangen door de functie kantoor.

Volgens de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921), moet wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Op voorhand kan worden gesteld dat er vanuit milieutechnische oogpunten geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in Hoofdstuk 4 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege worden gelaten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met zowel het Rijksbeleid als de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

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 van de provincie 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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt het er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

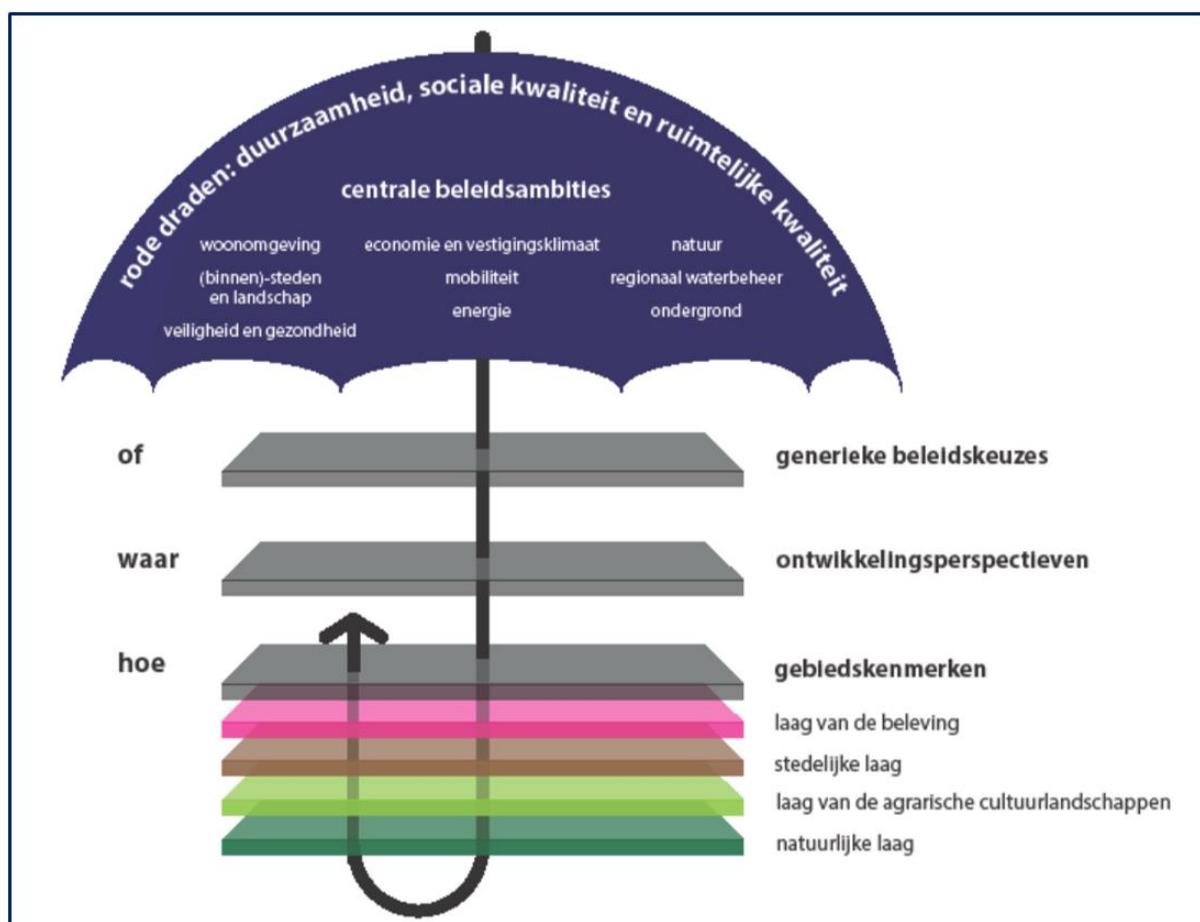
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de

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.

Gebiedskenmerken

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

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



Figuur 3.1: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Deze zijn vastgelegd in de regels behorende bij de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Hierna worden de beleidskeuzes besproken die voor onderhavige ontwikkeling van belang zijn.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: 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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het voorliggende plan heeft betrekking op de realisatie van een kantoor en drie woonappartementen in een bestaand pand. De locatie ligt in het bebouwd gebied van de kern Geesteren. Daarmee voldoet het plan aan artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving. Gesteld kan worden dat er sprake is van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)

Lid 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Lid 4: De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Tubbergen heeft in de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 640 woningen. Vanwege de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk tussen 2020 en 2025 realiseren. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de woningbehoefte in de gemeente Tubbergen.

Het voorliggende plan maakt naast een kantoor op de begane grond drie woonappartementen op de verdieping mogelijk. Dit betreft een toename van twee wooneenheden ten opzichte van de huidige woning op de verdieping. Hiermee wordt echter een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente en de vraag naar appartementen. Het plan voldoet aan artikel 2.2.2 lid 1 en 4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.6 Nieuwe kantoren en kantorenlocaties

Artikel 2.3.6 van de omgevingsverordening schept regels inzake (nieuwe) kantoorlocaties. In de Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe kantoren(locaties). Het beleid heeft als uitgangspunt dat er geen bouw van nieuwe zelfstandige kantoren en aanleg van nieuwe kantorenlocaties mag plaatsvinden als in bestaande gebouwen en op bestaande locaties nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen.

Medewerking aan plannen voor nieuwe kantoren kan verleend worden mits een ruimtelijk economische onderbouwing wordt verschaft waarin wordt aangetoond dat:

- er behoefte is aan extra kantooruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantooruimte;
- de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantooruimte zoals voorzien in het bestemmingsplan.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Tubbergen hanteert in navolging van dit provinciaal beleid ook een stop op extra oppervlak kantoorruimte. In het recentelijk vastgestelde gemeentelijke veegplan zijn daartoe ook

(niet benutte) bestemmingen voor kantoorruimten verwijderd, waardoor het uitruilen van deze oppervlakte voor kantoor mogelijk is zonder dat er sprake is van een toename van totaaloppervlak kantoren binnen de gemeente Tubbergen. Hiervan is ook in voorliggend geval sprake. Ten aanzien van dit artikel wordt daarom opgemerkt dat met voorliggende ontwikkeling per saldo geen extra m2 kantoren worden toegevoegd aan de kantorenmarkt in de gemeente Tubbergen.

In dit specifieke geval is er een concrete initiatiefnemer die de kantoorruimte wenst te creëren, namelijk Lenferink Paus Accountants en Adviseurs. Op dit moment heeft dit bedrijf reeds een kantoorruimte in de kern Geesteren. Deze ruimte is echter te klein gebleken voor de omvang van het bedrijf. Daarom bestaat de noodzaak om naar grotere kantoorruimte te zoeken, welke mogelijk beschikbaar is aan de Oude Lutkeberg 2 in Geesteren.

Gesteld moet hierbij worden dat binnen de kern Geesteren geen andere beschikbare locaties zijn waar op basis van het geldende bestemmingsplan zelfstandige kantoren met een dergelijke omvang mogelijk te maken zijn. Het kunnen blijven in de kern Geesteren is echter wel een wens van initiatiefnemers door de lokale verbondenheid van het bedrijf.

Tevens moet opgemerkt worden dat in dit geval sprake is van een zorgvuldige ontwikkeling van de kantoorruimte, doordat een menging van een woon- en werkfunctie gerealiseerd wordt met een kantoorfunctie op de begane grond en wonen (appartementen) op de verdieping van het pand. Eveneens betreft de ontwikkeling een herstructurering van een bestaand (winkel)pand die de detailhandelsfunctie verloren heeft door het sluiten van de winkel. Het voornemen geeft daarom invulling aan het voorkomen van een mogelijke leegstand die hierdoor kan ontstaan. De locatie ligt ten slotte aan de zuidelijke toegang van het centrumgebied van Geesteren en leent zich daarbij goed voor een kantoorfunctie om de voorgaande winkelfunctie te vervangen. Het zorgt van een duurzame instandhouding van de voorzieningen en bebouwingsbeeld van de kern Geesteren.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een uitsnede van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: provincie Overijssel)

Volgens de ontwikkelingsperspectievenkaart geldt voor het plangebied het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het beoogde initiatief maakt de transformatie van het pand aan de Oude Lutkeberg 2 in het bebouwd gebied van de kern Geesteren mogelijk. Met de transformatie wordt op de begane grond een kantoor gerealiseerd en op de verdieping worden drie woonappartementen mogelijk gemaakt. Transformatie en herstructurering van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten gebieden in het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' vitaal en aantrekkelijk houden. Het voorliggende plan sluit aan op dit perspectief.

Gebiedskenmerken

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: 'Dekzandvlakte en ruggen';
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Essenlandschap'
- stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 - nu'

Het plangebied is gelegen binnen de kern Geesteren. Hoewel op de omgevingsvisiekaart de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap zichtbaar zijn, wordt geacht dat

door de ligging van het plangebied in stedelijk bebouwd gebied deze gebiedskenmerken niet meer zichtbaar zijn. Een toetsing aan deze lagen wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955 – nu'. In figuur 3.3 is de betreffende kaart weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven middels de rode markering.



Figuur 3.3: stedelijke laag 'Woonwijken 1955 - nu' (bron: provincie Overijssel)

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter.

Met de transformatie worden tevens de gevels van het pand aangepast. Het plan is akkoord bevonden door de stadsbouwmeester van de gemeente Tubbergen. Het karakter van de bebouwing blijft zoveel als mogelijk behouden en er wordt aangesloten op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Er kan gesteld worden dat de ruimtelijke kwaliteit met het beoogde initiatief versterkt wordt. Het beoogde initiatief is dan ook in overeenstemming met de ambities van de stedelijke laag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 MijnOmgevingsvisie Tubbergen

De gemeente Tubbergen geeft in haar omgevingsvisie aan te streven naar leefbare kernen. Dat wordt als volgt verwoord:

Leefbare kernen

De gemeente Tubbergen wil kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. De inwoners zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant ziet de gemeente ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop die kernen juist krachtiger maken. Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toevee is. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt. Dit wilt de gemeente voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

Speerpunt: Aantrekkelijk wonen

De gemeente Tubbergen wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente Tubbergen wil men graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie verval. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerkgebouw of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom is de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Kijken naar de toekomst

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In onze woonvisie kijken we op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar woningen. Als gemeente wordt geprobeerd erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij houdt de gemeente de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog.

Speerpunt: Ruimte voor ondernemen

Een van de speerpunten is dus ruimte voor ondernemen. Voor duurzame, kansrijke initiatieven levert de gemeente Tubbergen maatwerk. Daarbij ligt de nadruk op het behouden en versterken van het lokale bedrijfsleven. Samenvattend gaat de gemeente Tubbergen voor:

- goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven;
- het faciliteren van ondernemers met als principe "ja- tenzij".

Goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden

Goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven betekent dat de gemeente Tubbergen zich inzet op voldoende en passende bedrijventerreinen. En op een goede bereikbaarheid. Leegstand wil de gemeente daarbij zoveel mogelijk voorkomen. Meer uitgebreid gaat het om het volgende:

- Het doel is om het aanbod aan bedrijfsgrond aan te laten sluiten bij de vraag. In principe moeten ondernemers en/of bedrijven met een ruimtebehoefte binnen de gemeente een plek kunnen vinden. Of dit lukt is mede afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf. Als er veel vraag is kijken we of uitbreiding van bedrijfsterreinen nodig is. We kijken daarbij ook naar vraag en aanbod in de regio.
- Ook buiten de bedrijventerreinen zetten we ons in voor voldoende, duurzame en passende ruimte (huisvesting) voor ontwikkelingen. Dit is maatwerk. De gemeente weegt de specifieke behoefte van de ondernemers en bedrijven af en adviseert over de haalbaarheid van initiatieven.
- de gemeente Tubbergen streeft naar kwalitatieve verbeteringen. Dit gaat bijvoorbeeld over het voorkomen van leegstand, een goede ontsluiting en een goede fysieke en digitale bereikbaarheid.

Het faciliteren van ondernemerschap

De gemeente Tubbergen geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk en door flexibiliteit te bieden. De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste functies op de juiste plek terecht komen. Het slim combineren van functies vanuit een duidelijke visie biedt kansen. De ondernemers, de bedrijfsconsulent en het OndernemerServiceTeam (OST) zijn hierbij de spil. Zij verbinden partijen aan elkaar en helpen met de juiste routes.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het realiseren van drie woonappartementen in een bestaand pand sluit aan op het speerpunt 'aantrekkelijk wonen' en de ambities die de gemeente daarbij heeft. De realisatie van het kantoor op de begane grond past binnen het speerpunt 'ruimte voor ondernemen'. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen'.

3.3.2 Woonvisie 2021+

De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Tubbergen.

Woningbouwprogramma

Voor de periode 2020-2030 gaat de gemeente uit van een woningbehoefte van 640 woningen. Vanwege de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk tussen 2020 en 2025 realiseren. Daarnaast houdt de gemeente een ruimere plancapaciteit aan dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. De gemeente wil hier tijdig op kunnen inspelen. Er wordt uitgegaan van een zachte plancapaciteit van 130%, zo'n 830 woningen. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma per kern. De gemeente geeft echter ruimte aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte per kern overstijgt. In figuur 3.4 is de woningbehoefte per kern opgenomen.

Kern	Aantal woningen (conform behoefte)	Aantal woningen (conform 130% plan capaciteit)
Albergen	95	125
Geesteren	60	80
Tubbergen	195	255
Vasse	50	70
Mariaparochie-Harbrinkhoek	40	50
Fleringen	40	50
Langeveen	30	35
Reutum	30	35
Manderveen	20	30
Totaal kernen	560	730
Buitengebied	40	50
Knelpuntenpot	40	50
Overig totaal	80	100
Totaal	640	830

Figuur 3.4: overzicht behoefte en plan capaciteit kernen gemeente Tubbergen (bron: gemeente Tubbergen)

Kwantitatieve behoefte

De in de Woonvisie 2021+ gekozen middellijn van de verschillende prognoses voorziet in een huishoudensontwikkeling die in totaal 640 woningen vraagt voor de komende 10 jaar. Een verdeling over de verschillende kernen laat zien dat in de kern Geesteren behoefte is aan 80 extra woningen. Met het onderhavige plan zijn er plannen voor 18 appartementen alsmede 8 levensloopbestendige woningen in voorbereiding. Verder zijn er 27 grondgebonden woningen weg gezet. Daarnaast zijn er nog enkele gewenste ontwikkelingen waar in totaal 10 woningen mee gemoeid zijn. Opgeteld zijn er derhalve maximaal 63 woningen 'weg gezet'. Dit betekent dat het onderhavige bouwplan past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.

Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. In Provinciaal verband (Regionale Woonagenda) is al aangegeven dat voor inbreidingsplannen de komende jaren geen kwantitatieve limiet wordt gesteld. Wel moeten deze plannen kwalitatief getoetst worden.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zet de gemeente zich er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

Naast de woonvisie is separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave. Voor Geesteren is het profiel als volgt:

Starters

Veel starters zoeken een middeldure koopwoning. Maar een deel van hen zoekt in het goedkope segment en een deel zelfs een ruime (en daarmee duurdere) woning. Een deel van de starters wenst een kavel om zelf een woning te bouwen.

Gezinnen/doorstromers

De huidige voorraad gezinswoningen lijkt goed aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Er is geen kwantitatieve opgave. Ook is het aanbod nog relatief betaalbaar. Er ligt geen grote kwalitatieve opgave.

Senioren

Deze groep groeit het sterkst de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen zorgt voor een extra aantrekkingskracht. Er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen (voornamelijk koop). Een substantieel deel van deze vraag heeft betrekking op appartementen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De beoogde transformatie maakt dat in totaal drie woonappartementen met allen een oppervlakte van circa 88 m2 binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Het betreft een toevoeging van twee wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen (specifiek appartementen) in de gemeente Tubbergen en de kern Geesteren.

Dit geeft in kwalitatief opzicht invulling aan de wens naar meer appartementen (voornamelijk vanuit senioren) in Geesteren. Er is bovendien sprake van inbreiding doordat er gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing in bestaand bebouwd gebied. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit op de 'Woonvisie 2021+' van de gemeente Tubbergen.

3.3.3 Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016

Op 16 februari 2016 is de Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016 in werking getreden. De gemeente Tubbergen werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Deze beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. Beleid op inbreidingslocaties geeft kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt primair ingezet op bouwen voor behoefte op locaties voor herstructurering of transformatie binnen bestaand gebied.

De Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016 bevat een toetsingskader zodat aanvragen eenvoudig, duidelijk en sneller kunnen worden getoetst. Ook wordt dan de beoordeling beter en sterker beargumenteerd en onderbouwd.

Wanneer een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie binnen het bestemmingsplan past is de gemeente verplicht medewerking te verlenen. Indien de aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan en ook niet binnen de daarin opgenomen (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden zal een afweging moeten worden gemaakt of er medewerking wordt verleend. Deze afweging kan worden gemaakt aan de hand van toetsing aan de criteria zoals hieronder wordt weergegeven. Dit laat onverlet dat een bouwvoornemen ook moet worden getoetst aan alle relevante beleids- en omgevingsaspecten, zodat woningbouw op de bewuste locatie als een aanvaardbare vervolfunctie kan gelden

Beleid

Verzoeken voor woningbouw dienen te worden getoetst aan het bestaande beleid:

- a. Rijksstructuurvisie Infrastructuur en ruimte: toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Bro);

- b. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel;
- c. Gemeentelijk beleid:
- Structuurvisie (Omgevingsvisie);
- Woonvisie 2016+ (reeds 2021+) en Uitvoeringsnota Woningbouw

Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige toetsing is erop gericht te kijken of de aanvraag aansluit op de omgeving, of deze een meerwaarde heeft voor de kwaliteit van de bestaande situatie en of het perceel geschikt is

Aansluiting op de omgeving

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet een logische aansluiting zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur en er moet samenhang worden gevormd met de omgeving. De groene elementen in een gebied en de stedenbouwkundig ruimtelijke waarde van een gebied zijn in hoge mate bepalend bij de afweging of bebouwing aanvaardbaar is. Wanneer het perceel deel uitmaakt van een groter geheel mag de bebouwing op de inbreidingslocatie geen kwaliteitsverlies betekenen van de samenhang met de omgeving.

Herstructurering of transformatie

Indien een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte moet volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro) vervolgens worden beoordeeld of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Onder transformatie wordt verstaan de verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw. Herstructurering betreft het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, b.v. door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de transformatie van voormalige detailhandelslocatie naar een menging van kantoor en wonen. In dit hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan het geldende beleid van de betreffende overheden.

De huidige detailhandelsfunctie is opgehouden te bestaan op de locatie. Zodoende is ruimte ontstaan voor transformatie en/of herontwikkeling, aangezien de locatie ook buiten de primaire winkelzone van Geesteren ligt. Er is een ontwerp gemaakt voor de verbouwing van het pand. Het bouwplan voor de omzetting van kantoor en toevoeging van twee wooneenheden (in totaal daarmee 3 wooneenheden binnen het pand) in de vorm van appartementen op de verdieping sluit aan op huidig bebouwingsbeeld van de Oude Lutkeberg. Het ontwerp is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen en akkoord bevonden.

Echter is naast het stedenbouwkundig belang ook de woningbehoefte van belang voor voorgestelde ontwikkeling. Het is praktisch haalbaar om drie appartementen te realiseren binnen het pand. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale behoefte naar seniorenwoningen door een levensloopbestendige uitvoering van de woningen. Met deze procedure wordt zodoende geregeld dat gebouwd kan worden naar de behoefte in Geesteren.

Aangezien het plan qua bouw mogelijkheden vrijwel gelijk blijft aansluit bij de (woon)bebouwing in de omgeving kan geconcludeerd worden dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluit op de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016.

3.3.4 Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

In de nota omgevingskwaliteit staat het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). Het grondgebied is hiervoor opgedeeld in deelgebieden (kernen en buitengebied).

Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaart van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is.

Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaat uit drie niveaus van omgevingskwaliteit:

- Basis omgeving
- Midden omgeving
- Bijzondere omgeving.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Geesteren is na de Tweede Wereldoorlog langzaam uitgegroeid tot een kerkdorp met voorzieningen, van oudsher gesitueerd langs de oude hoofdroutes welke nog in het straatbeeld herkenbaar zijn. De invalswegen komen samen bij de kerk. In de buurt van het centrum overheerst de winkelfunctie, waarbij schaalvergroting met een moderne winkel- en woongebouw opvalt. Verder langs de invalswegen is de bebouwing kleinschalig met een dorps karakter. Ter plaatse van het plangebied geldt voornamelijk het omgevingsniveau 'midden omgeving'.

Het bouwplan is beoordeeld door het gemeentelijk kwaliteitsteam en akkoord bevonden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de nota omgevingskwaliteit van de gemeente Tubbergen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets en conclusie

Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de transformatie van het bestaande pand aan de Oude Lutkeberg 2 te Geesteren mogelijk gemaakt, waarmee op de begane grond een kantoor en op de verdieping drie woonappartementen worden gerealiseerd.

De transformatie sluit aan op de in lijst-D genoemde activiteit: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

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

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met de transformatie sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) blijkt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het voorliggende plan maakt de transformatie van een bestaand pand mogelijk. Er worden een kantoor en drie woonappartementen mogelijk gemaakt. Qua aard en omvang is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Voor zover in dit kader relevant, is sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Gesteld kan worden dat er een sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit m.e.r..

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

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:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG).

Toets en conclusie

Zoals reeds beschreven heeft onderhavig plan betrekking op de transformatie van een bestaand pand en worden er een kantoor op de begane grond en drie woonappartementen gerealiseerd. Gelet op de verschillende functies nabij het plangebied, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijk en centrumfuncties, kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Derhalve mogen de richtafstanden, op het aspect gevaar na, met één afstandstap verminderd worden.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De ontwikkeling maakt nieuwe woningen mogelijk. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie, waardoor formeel gezien bekeken dient te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de huidige situatie is wonen op de verdieping echter ook al toegestaan. Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden die vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geadviseerd worden.

Direct ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich aan de Dorpsstraat 68 een pand met de functie detailhandel. De winkelfunctie is op dit moment echter niet meer aanwezig waardoor het niet nader gespecificeerd kan worden. Voor een dergelijke (mogelijke) functie geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in een gemengd gebied. Ook voor de overige functies in de omgeving geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m.

Op basis van de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het kantoor is een milieubelastend object. Echter geldt voor een kantoor de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in een gemengd gebied. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets en conclusie

Wegverkeerslawaaï

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

De planlocatie ligt aan de Oude Lutkeberg en nabij de Dorpsstraat in Geesteren. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waardoor lagere geluidsintensiteiten voor wat betreft verkeer te verwachten zijn. Desondanks moet sprake zijn van een goed en woon- klimaat binnen het woongebouw Oude Lutkeberg 2. Voorop staat dat het pand Oude Lutkeberg 2 in de huidige situatie reeds voor bewoning gebruikt wordt waarvoor ook planologisch mogelijkheden aanwezig zijn. Het levert daarmee in feite geen veranderde situatie aangaande wegverkeerslawaaai met zich mee.

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling worden bouwkundige ingrepen uitgevoerd aan het pand. Onder meer de voorgevel wordt aangepast ten behoeve van het toekomstig gebruik. Hierbij dient voldaan te worden aan huidige bouwbesluit-normen, waardoor ook een goed binnenklimaat gegarandeerd is. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening aangaande wegverkeerslawaaai.

Railverkeerslawaaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaai is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen geluidgezoneerd industrieterrein gelegen. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiervoor is er sprake van een wettelijke verplichting om informatie over de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
- als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

Toets en conclusie

Voor het voornemen aan de Oude Lutkeberg 2 in Geesteren wordt een bodemonderzoek uitgevoerd om inzage te krijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Deze bodemrapportage maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten leiden tot de conclusie dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de plannen van initiatiefnemer.

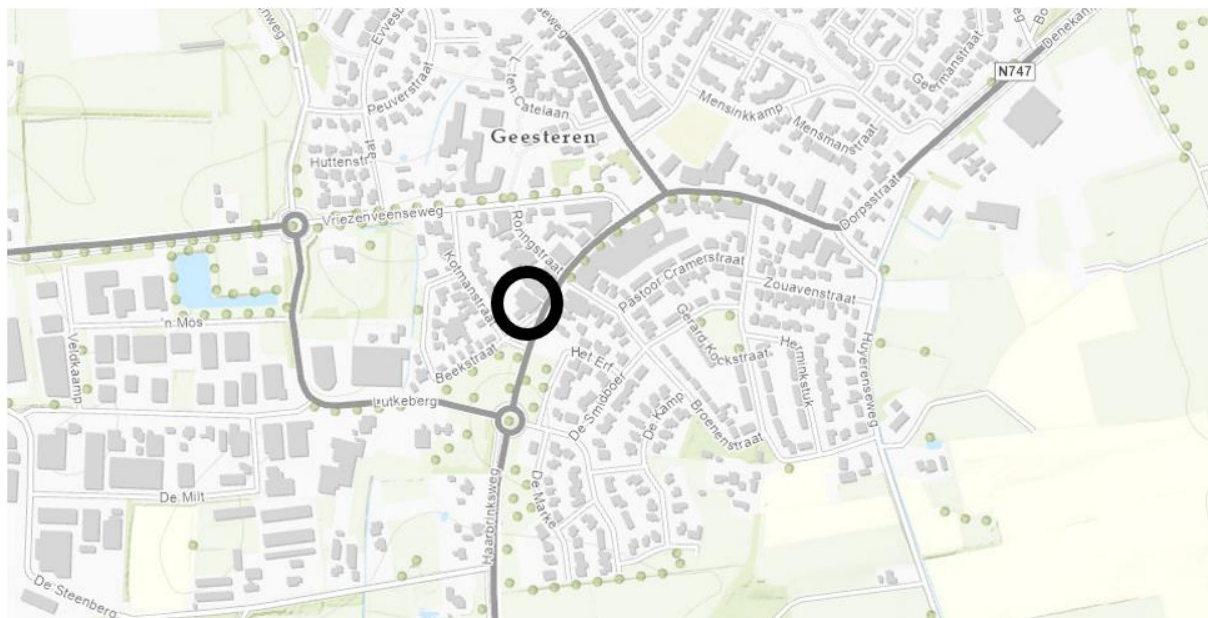
4.5 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het

gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Toets en conclusie

Aan de 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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.2 is een fragment weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is globaal weergegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart Nederland (bron: risicokaart Nederland)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief veroorzaakt.

4.6 Luchtkwaliteit

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).

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 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 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.

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.

Toets en conclusie

Het voorliggende plan maakt de transformatie van een bestand pand met detailhandel en een woning naar een kantoor en drie woonappartementen mogelijk. Zoals hierboven aangegeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1500 woningen als niet in betekenende mate aangemerkt. De realisatie van het kantoor en de drie woonappartementen overschrijdt het genoemde maximum niet, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuurwaarden

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).

Toets en conclusie

In de huidige situatie bestaat het plangebied vrijwel volledig uit verharding. Met het voorliggende plan wordt het bestaande gebouw verbouwd, waarbij het bestaande dak nagenoeg intact blijft. De locatie wordt op voorhand niet geschikt geacht als verblijfsplaats of leefgebied voor beschermde soorten. De beoogde werkzaamheden zullen geen overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) veroorzaken.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 'Engbertsdijkvenen' ligt op een afstand van circa 4,6 km van de planlocatie. Het meest nabijgelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN ligt op een afstand van circa 1,7 km ten zuiden van de planlocatie. Vanwege de aard van de ontwikkeling, de lokale invloedssfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, kan worden gesteld dat de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming leiden. Het aspect stikstofdepositie wordt in paragraaf 4.8 behandeld.

Het uitvoeren van een onderzoek naar beschermde flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect natuurwaarden worden er geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Stikstofdepositie

Ruimtelijke ontwikkelingen brengen de uitstoot van stikstof en mogelijk ammoniak met zich mee welke kan neerslaan op kwetsbare natuur in Natura2000-gebieden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) verlangen overheden dat in een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt wordt hoe groot de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is tijdens de gebruiksfase van een ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Engbertsdijkvenen). Het beoogde plan maakt een kantoor op de begane grond en drie woonappartementen op de verdieping mogelijk. In de huidige situatie is er op de begane grond detailhandel aanwezig (meubelzaak) en wordt er op de verdieping gewoond. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen slechts minimaal toenemen. Gelet op de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen significante effecten te verwachten. Het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

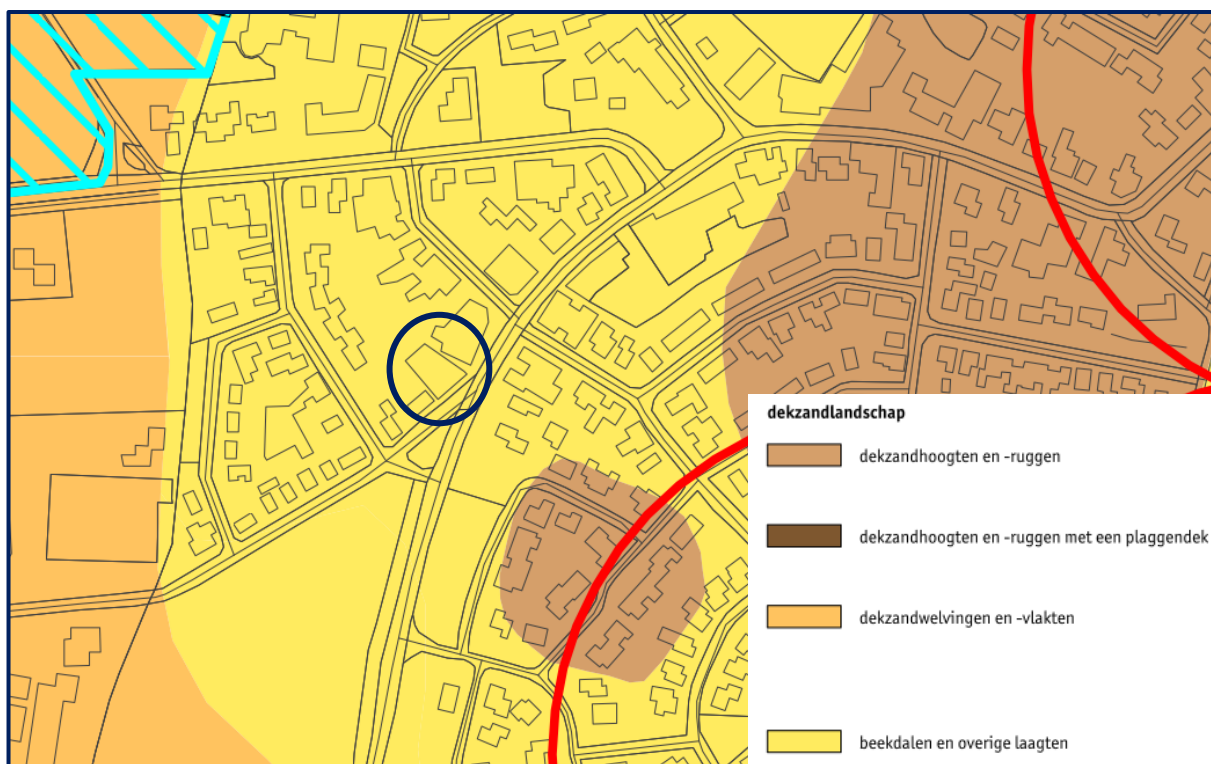
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten 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.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' is voor de planlocatie geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie.



Figuur 4.3: uitsnede archeologische verwachtingskaart Tubbergen, plangebied in blauw

Toets en conclusie

Voor het plangebied is 'beekdalen en overige laagten' van toepassing. Er geldt daarmee een lage verwachtingswaarde en voor plannen beneden 5.000 m2 geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek. Tevens is voor de planlocatie geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Het is niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast wordt er met het beoogde plan gebruik gemaakt van een bestaand gebouw en vinden er nauwelijks grondwerkzaamheden plaats.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

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

De provincie Overijssel heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld waarin de cultuurhistorische waardevolle elementen in een gebied zijn aangegeven.

Toets en conclusie

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel geeft aan dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig zijn. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd dorps- of stadsgezicht. Ook andere cultuurhistorische elementen zijn niet aanwezig.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.10 Water

Een 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).

Watertoetsproces

Op 10 december 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage 3. Aan de hand van de locatie van het ruimtelijke plan en een aantal vragen wordt er getoetst of de belangen van het waterschap Vechtstromen worden geraakt. Uit de watertoets blijkt dat het waterschap Vechtstromen geen belang heeft bij de procedure. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het gebouw blijft net als in de huidige situatie ontsloten aan de Oude Lutkeberg in Geesteren. Voor de Oude Lutkeberg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze weg dient voornamelijk als ontsluiting naar de woningen aan de Kotmanstraat en Beekstraat. Op basis van het parkeerbeleid 'Bouwen & parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen (en Dinkelland) blijkt dat alle straten in Geesteren onder 'rest bebouwde kom' vallen, waaronder ook de Oude Lutkeberg.

Aan de hand van de de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' kan de toekomstige verkeersgeneratie bepaald worden. Er wordt voor het kantoor uitgegaan van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' en voor de woonappartementen 'koop, appartement, midden'. In onderstaande tabel staat de verkeersgeneratie weergegeven.

Categorie	Aantal woningen/oppervlakte	CROW-verkeersgeneratie	Aantal verkeersbewegingen
Kantoor (zonder balie)	280 m ²	8,8 per 100 m ²	24,6
Koop, appartement, midden	3 woningen	6,0 per woning	18,0
Totaal			42,6

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt een verkeersgeneratie van afgerond 43 voertuigbewegingen per etmaal. Deze relatief lage verkeersgeneratie kan opgevangen worden met de huidige verkeersstructuren. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

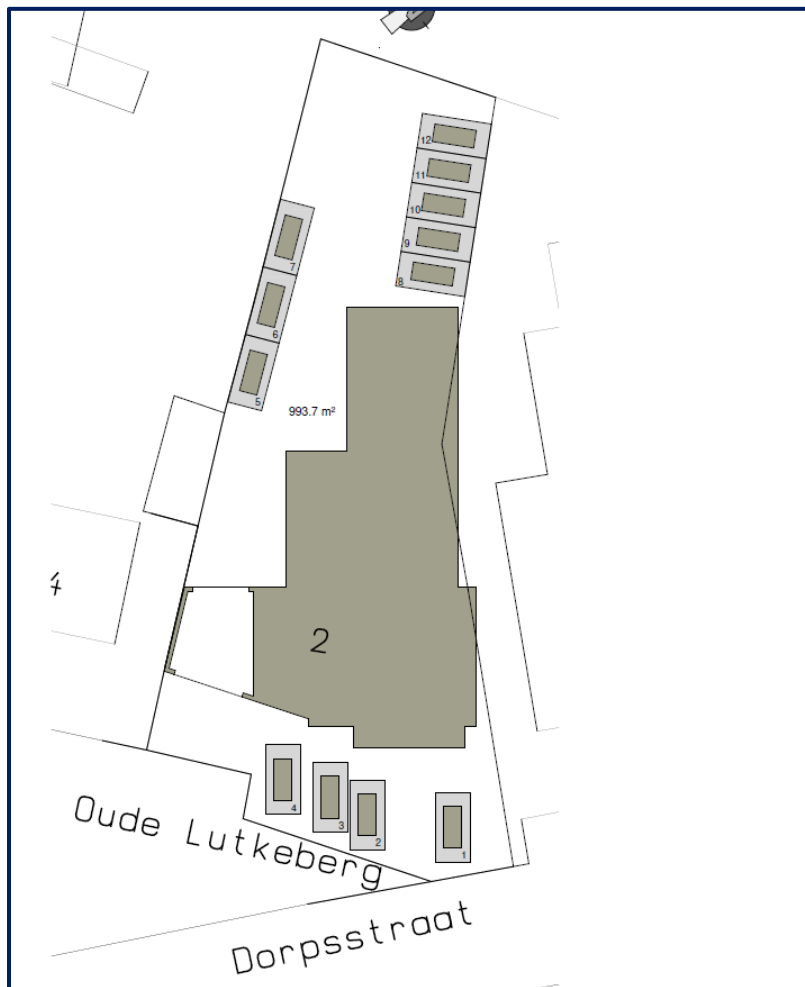
Parkeren

Voor de gemeente Tubbergen (en Dinkelland) geldt het parkeerbeleid 'Bouwen & parkeren 2018'. Aan de hand van de parkeernormen van dit parkeerbeleid is het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald. Voor de bebouwde kom van Geesteren dient uitgegaan te worden van 'rest bebouwde kom'. In de onderstaande tabel staat het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Categorie	Aantal woningen/oppervlakte	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Kantoor zonder balie	280 m ²	2,55 per 100 m ²	7,1

Appartement < 100 m ²	3 woningen	1,6 per woning	4,8
Totaal			11,9

Conform het gemeentelijk beleid moeten er afgerond 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op de onderstaande situatietekening staan de 12 parkeerplaatsen die in de toekomstige situatie aanwezig zullen zijn weergegeven. Hierbij dient aangegeven te worden dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde openbaar te gebruiken (zullen) blijven. Hieruit volgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor de ontwikkeling voorhanden is.



Figuur 4.3: situatietekening toekomstige situatie (bron: Linneman Bouw en Advies)

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan is voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges.

Het risico op planschade wordt, gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling, nihil geacht. Eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is hiertoe een planschadeovereenkomst afgesloten.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project past binnen de ruimtelijke kaders van zowel de gemeente als de overige overheden. Er zijn daarbij ook geen andere beletselen die zich tegen de uitvoering van het project verzetten. Het initiatief zal middels een omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (voormalige projectafwijkingbesluit) mogelijk gemaakt worden. Voor deze omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure (artikel 3.10 Wabo) van toepassing. Dit betekent dat er een beslistermijn geldt van zes maanden. Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan een ieder naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. Na deze termijn volgt de terinzagelegging van het besluit en daarna beroep en hoger beroep.

7 Conclusie

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de transformatie van het pand aan de Oude Lutkeberg 2 te Geesteren mogelijk. Met de transformatie wordt er op de begane grond een kantoor gerealiseerd. Daarnaast worden er in totaal op de verdieping drie woonappartementen gerealiseerd. Het pand wordt hierbij verbouwd, verduurzaamd en krijgt een moderne uitstraling passend in het bebouwingsbeeld aan de Oude Lutkeberg.. De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie voorzien van de bestemming 'Detailhandel', waardoor het voornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Door het ontbreken van relevante binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning door middel van Wabo art. 2.12 lid 1, sub a onder 3º, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hierin voorzien.

Op basis van jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor het voorgenomen initiatief. Er worden immers slechts 3 woningen en een kleinschalig kantoor mogelijk gemaakt. Tevens is het beoogde initiatief in lijn met het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen.

Aangetoond is dat er vanuit de verschillende behandelde milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de woonappartementen geldt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast worden omliggende functies niet belemmerd door de ontwikkeling.

Tot slot is aangetoond dat de ontwikkeling juridisch, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Geconcludeerd kan worden dat er geen bezwaren zijn om de omgevingsvergunning voor het voorliggende initiatief te verlenen.

8 Bijlagen

Bijlage 1. Digitale Watertoets