

Ruimtelijke onderbouwing
Dorpsstraat, Geesteren
(plan Fleerman)



Status: Definitief
Datum: 22 mei 2018



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Dorpsstraat, Geesteren (plan Fleerman)**
Plantype: **Ruimtelijke onderbouwing**

Datum: 22 mei 2018

Projectnummer: 18JA013

Opdrachtgever: **Linneman Bouw en Advies**
De Groaf 5
7678 DE GEESTEREN

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
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	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	8
2	Het plan	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	15
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	16
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016	21
3.3.2	Structuurvisie Tubbergen	21
3.3.3	Woonvisie 2016+	22
4	Onderzoek	24
4.1	Vormvrije mer-beoordeling	24
4.2	Bedrijven en Milieuzonering	24
4.3	Geluid	25
4.4	Bodem	27
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Ecologie	31
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.10	Water	33
4.11	Verkeer en parkeren	36
5	Economische uitvoerbaarheid	38
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
	Bijlage 1: Zienswijze	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ruim 105 jaar was het café – zalencentrum Steggink gevestigd aan de Dorpsstraat 31 in Geesteren. Vanaf 1 januari 2018 is het café gesloten. De eigenaren hebben initiatief opgevat om het verouderde pand te slopen en op deze locatie een nieuw complex te realiseren bestaande uit 13 appartementen en commerciële ruimtes (centrumfunctie). Ook de twee naastgelegen twee-onder-een kapwoningen (Dorpsstraat 27 en 29) worden hiervoor gesloopt. Deze twee woningen verkeren in zeer slechte bouwkundige staat en zijn slecht geïsoleerd. Drie van de dertien appartementen worden op de begane grond gerealiseerd. Dat past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat appartementen op deze locatie alleen zijn toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. Daarnaast ligt het gebouw gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Middels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° (zogenoeten projectbesluit) kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Om een dergelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, vereist.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in het centrum van Geesteren (gemeente Tubbergen). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen het dorp weergegeven.



Figuur 1.1: weergave projectgebied in Geesteren (bron: Atlas Overijssel)

Begrenzing

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie K, perceelnummers 7174, 7175, 7599 en 7600. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Dorpsstraat en de Zurinkstraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een Kapsalon en aan de zuidzijde aan een bedrijfswoning behorend bij een kindercentrum met diverse maatschappelijk functies. Het hele plangebied heeft een oppervlakte van circa 1531 m².



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Atlas Overijssel)

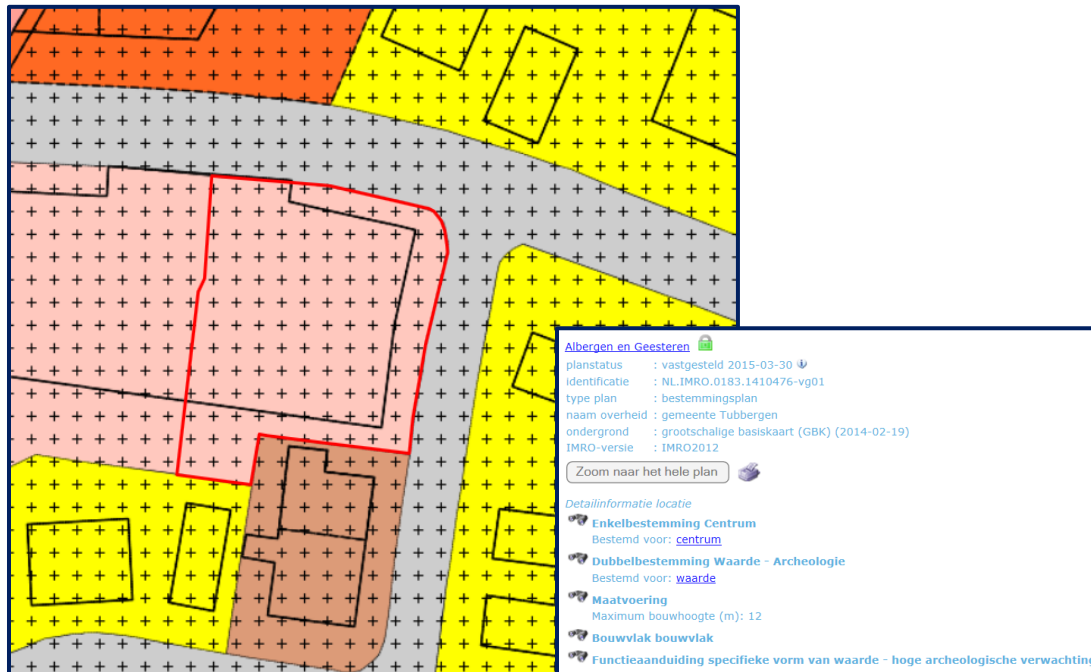
1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' van de gemeente Tubbergen. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 2015 door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
 2. opslag ten dienste van en in directe relatie met de ter plaatse gevestigde detailhandelsvestiging wel wordt toegestaan op de tweede en/of hogere bouwlaag;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- e. wonen, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft;
- f. horecabedrijven in de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende en in Bijlage 3 opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;

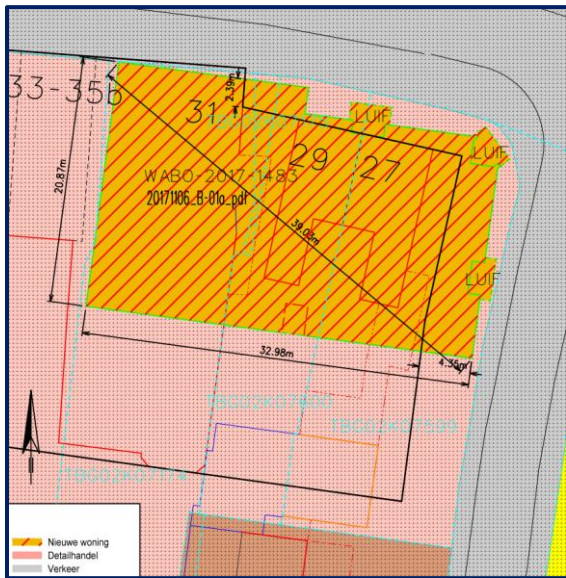
Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gronden hebben daarnaast een dubbelstemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting'. De gronden

zijn daarmee, naast de bestemming 'Centrum', mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.



Figuur 1.3: Fragment bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' (bron: ruimtelijke plannen)

Het plan past voor het grootste deel binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het plan voldoet niet aan de regel dat appartementen alleen op de tweede bouwlaag of hoger mogen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt de helft van het gebouw op de begane grond gebruikt ten behoeve van drie appartementen. Daarnaast overschrijdt het bouwplan zowel aan de noordzijde als de oostzijde het bouwvlak. In figuur 1.4 is het bouwplan weergegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.4: Bouwplan weergegeven op de verbeelding' (bron: gemeente Tubbergen)

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De toelichting van de ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse omgevingsaspecten zoals geluid, archeologie, externe veiligheid, parkeren etc. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van het project. In hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid

2 Het plan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het kleine centrum van Geesteren. Deze wordt gevormd rondom het kerkplan en de Vriezenveenseweg, Langeveenseweg en de Dorpsstraat. Recht tegenover het voormalige café Stegging ligt nog een grote horecagelegenheid, Zaal Kottink. Het plangebied ligt op de hoek van de Dorpsstraat en de Zurinkstraat.

Het voormalige café en de twee-één-kap woningen bestaan uit twee statige panden bestaande uit twee bouwlagen met een kap (beide een schilddak). Het horecapand is omstreeks 1960 gebouwd in dezelfde rooilijn als de winkelpanden ernaast. Het café is tegen het naastgelegen pand gebouwd. De tweekapper op de hoek met de Zurinkstraat ligt verder naar achter en beschikt daardoor over een voortuin. Langs de straat bevindt zich ter hoogte van het plangebied een parkeerstrook met een trottoir.



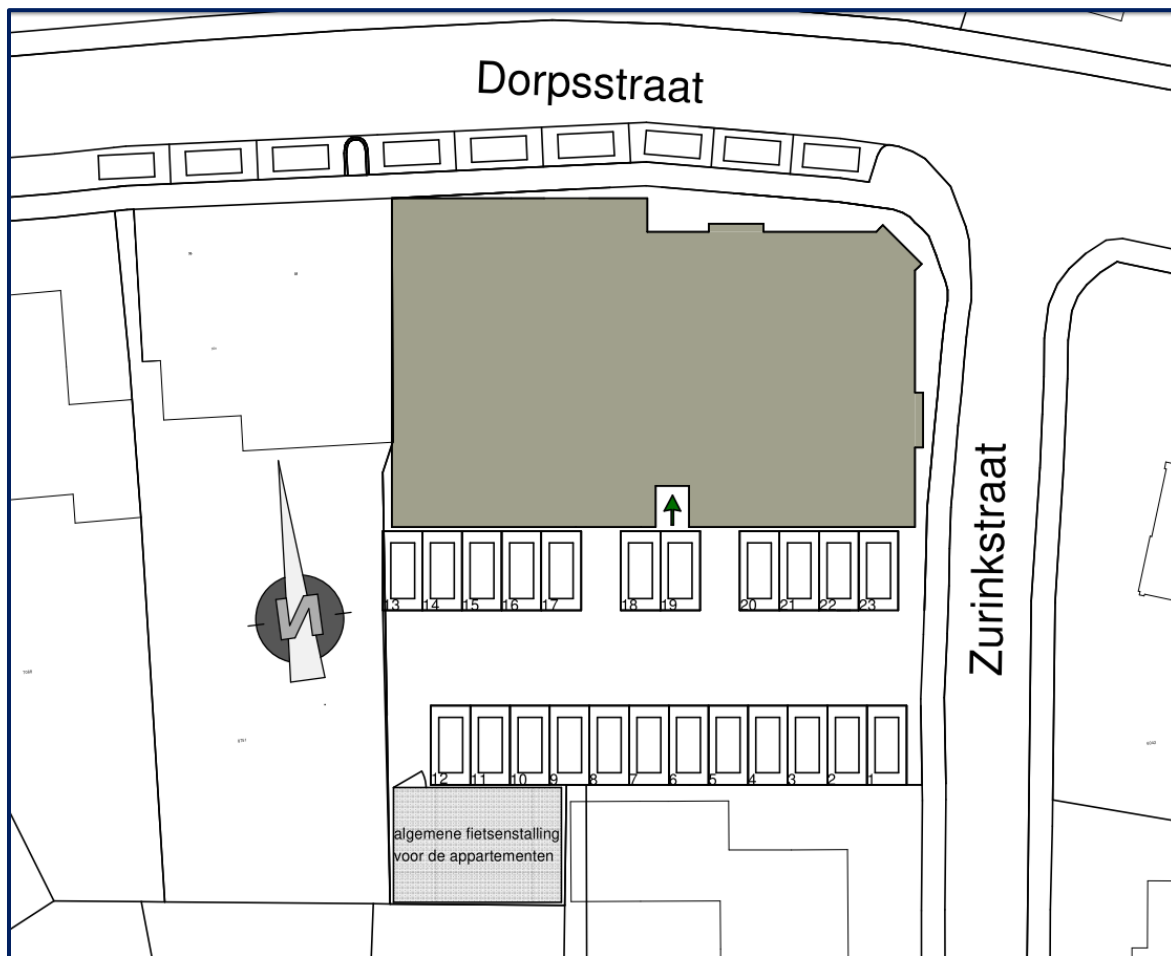
Figuur 2.1: Plangebied vanaf de Dorpsstraat. Links de twee-onder-één kapwoningen, rechts voormalig café Stegging



Figuur 2.2: Plangebied vanaf de Zurinkstraat

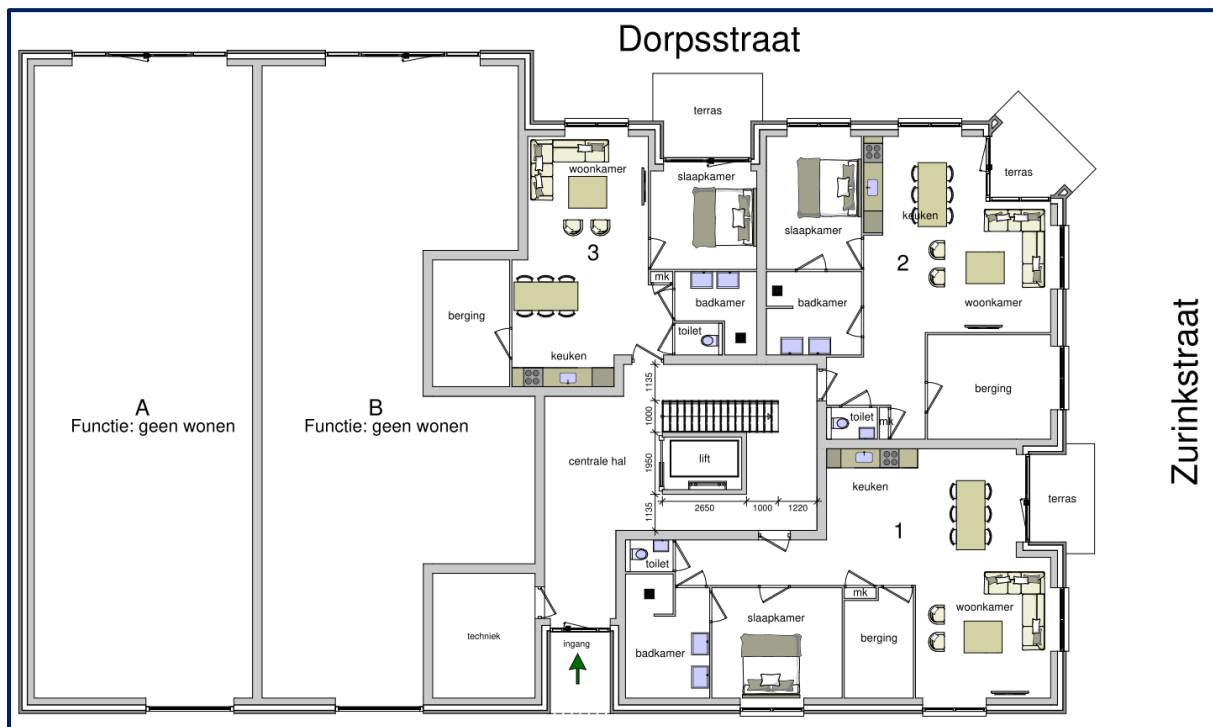
2.2 Toekomstige situatie

Met het plan wordt alle aanwezige bebouwing in het plangebied gesloopt. Op deze locatie komt een nieuw hoofdgebouw met een oppervlakte van circa 650 m² en een bouwhoogte van circa 10 meter. Op de begane grond bestaat het westelijk gelegen gedeelte uit twee commerciële ruimtes met elke een oppervlakte van circa 140 m². Deze ruimtes zijn bedoeld voor bijvoorbeeld detailhandel, zakelijke dienstverlening, een maatschappelijke functie of horeca. Dit gedeelte van het pand wordt gebouwd in dezelfde voorgevelrooilijn als het naastgelegen bestaande winkelpand. De ingang bevindt zich aan de Dorpsstraat. Het oostelijke deel van de begane grond ligt wat verder terug van de weg waardoor een voortuin met een terras mogelijk wordt. Hier bevinden zich, evenals op de tweede en derde bouwlaag appartementen. Bewoners kunnen het pand aan de achterzijde betreden nabij de 23 aan te leggen parkeerplaatsen. Ook wordt er aan deze zijde een fietsenstalling gerealiseerd bestaande uit één bouwlaag.



Figuur 2.3: Nieuwe inrichting van het plangebied

Binnen het pand worden dertien appartementen gerealiseerd. Op de begane grond komen 3 appartementen. Op de tweede en derde verdieping elk vijf. Elf van deze appartementen variëren in oppervlakte tussen de 59 en de 84 m². Twee appartementen hebben een oppervlakte van circa 125 m². Ieder appartement beschikt over een eigen terras/balkon. In het midden van het pand bevindt zich een trappenhuis met een lift. Het pand is levensloopbestendig. Door de relatief kleine oppervlaktes en de ligging nabij de voorzieningen van Geesteren zijn de appartementen zeer geschikt voor zowel starters als senioren. In figuur 2.4 is de indeling van de begane grond weergegeven. In figuur 2.5 een aanzicht van het pand vanaf het kruispunt Dorpsstraat / Zurinkstraat.



Figuur 2.4: Plattegrond van de begane grond



Figuur 2.4: Plattegrond van de begane grond

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

Het plan voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van dertien appartementen en twee winkelruimten raakt geen nationale belangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3) te worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Dit procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Per 1 juli 2017 kent het Besluit ruimtelijke ordening een aangepaste regeling voor de toepassing van de ladder. Daarbij zijn kortgezegd de volgende uitgangspunten van belang:

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.

- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen.
- De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De toelichting bij een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt vergezeld door een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de ladder schrijft 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.

Toets

De functies wonen en commerciële ruimtes die in het plan zijn opgenomen zijn ook al mogelijk op basis van het bestaande bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan is slechts nodig om ook op de begane grond appartementen mogelijk te maken. Daarbij kan worden opgemerkt in het gedeelte van het plangebied waar de appartementen op de begane grond worden gerealiseerd ook al op de begane grond wordt gewoond. Het gaat om de bestaande woningen aan de percelen Dorpsstraat 27 en 29. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraken (ECLI:RVS:2013:2471 & ECLI:NL:RVS:2014:4720) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van respectievelijk drie en acht woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Zoals aangegeven bestaat de afwijking uit het feit dat er ook appartementen op de begane grond mogelijk wordt en wordt het bouwvlak overschreden. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling. Overigens blijkt uit paragraaf 3.3 dat het plan wel past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 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 in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame

energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hierbij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

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 2017. 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 2017 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt 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), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

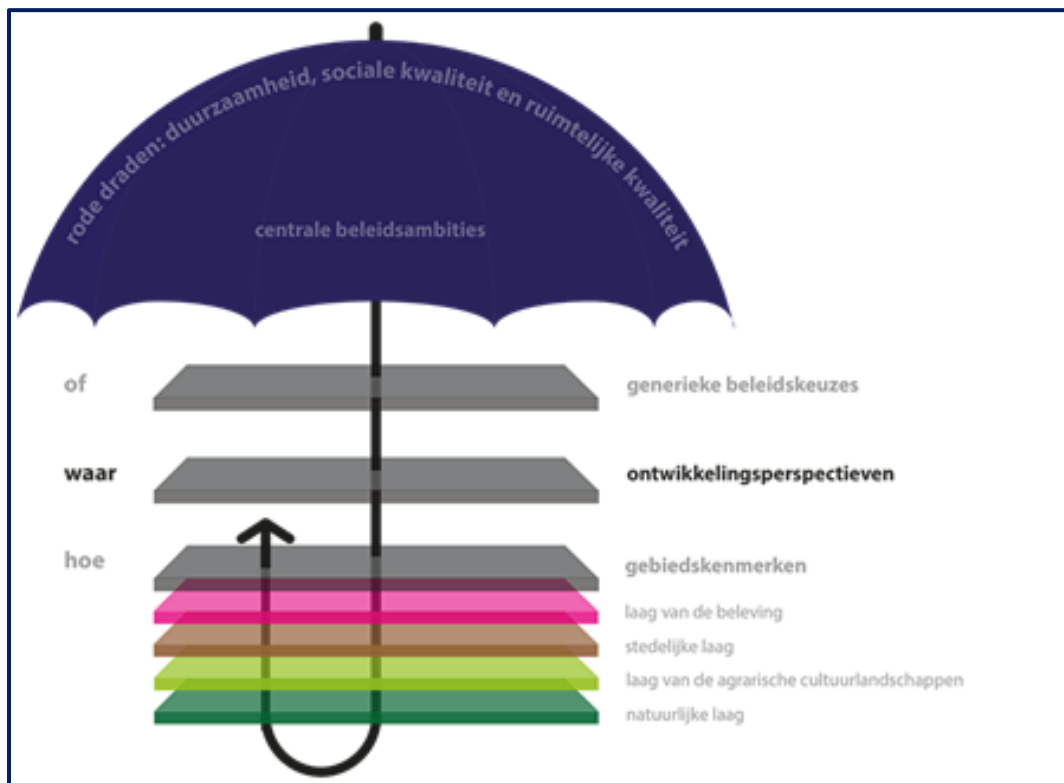
Ontwikkelingsperspectieven

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 lust- en leisurelaag) 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 aan de Dorpsstraat in Geesteren, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het uitgangspunt van zorgvuldig en zuinig gebruiken van ruimte van belang die ervoor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en bebouwde percelen wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke gebied van het dorp Geesteren. Een bestaand horecapand en twee woningen in het centrum van Geesteren wordt gesloopt waarna op die locatie nieuwbouw wordt gepleegd. De locatie heeft dus ook in de bestaande situatie een stedelijke bestemming (Centrum). Met het plan wordt dan ook voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik uit de provinciale Omgevingsvisie.

Ontwikkelingsperspectieven

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

Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Herstructurering en transformatie moeten deze netwerken vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Het onderhavig plan betreft een kleinschalige herstructurering van een locatie in het centrum van het dorp Geesteren. Dit past volledig binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

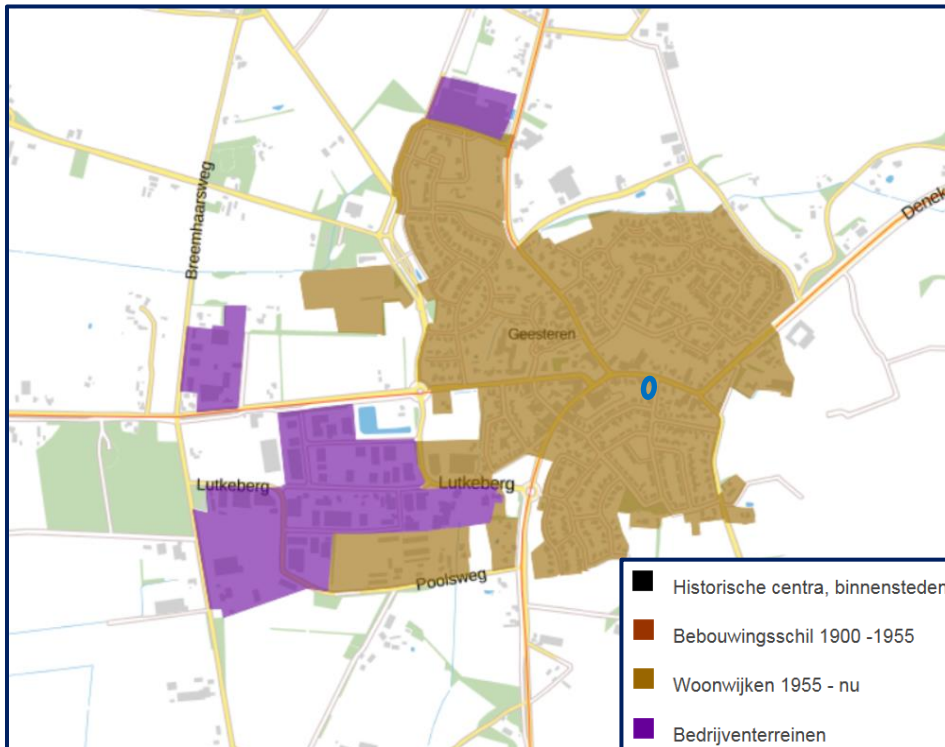
De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. De locatie is gelegen midden in de stedelijke omgeving. Van de kenmerken van deze natuurlijke laag is op de locatie niets meer zichtbaar. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de kenmerken van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft het gebied het kenmerk 'essenlandschap'. Van de kenmerken van het essenlandschap is in het centrum van Geesteren niets meer zichtbaar. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de kenmerken van deze laag.

Stedelijke laag

De hele bebouwde kom (waaronder dus het plangebied) met uitzondering van de bedrijventerreinen is op de gebiedskenmerkenkaart voor de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'Woonwijken 1955-nu' zoals weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3: stedelijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: Atlas van 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 plan wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De voorgevelrooilijn van de centrumvoorzieningen, dicht aan de openbare weg wordt bij de nieuwbouw doorgetrokken. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving wordt de Dorpsstraat weergegeven als onderdeel van de historische infrastructuur en fietsroute. Met het plan wordt een bestaand pand langs de route gesloopt en nieuwbouw gepleegd. Het plan doet geen afbreuk aan de kenmerken van de historische infrastructuur.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016

In de beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016', vastgesteld op 25 januari 2016 door de gemeenteraad van Tubbergen, heeft de gemeente Tubbergen haar beleid vastgelegd voor inbreidingslocaties.

Onder een transformatie- c.q. herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen de bebouwde kom, waarbij sprake is van bestaande, aanwezige bebouwing, die niet langer conform de bestemming wordt gebruikt en de nieuwe invulling van die locatie door middel van ver- dan wel nieuwbouw tot een toename van het aantal woningen leidt. Medewerking kan worden verleend in het geval van de sanering van een (milieuhinderlijk) bedrijf uit de woonomgeving, het vervangen van een reeds langer leegstaande gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw, het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie en het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.

De beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt daarbij toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. Voor uitleg van het begrip "kleinschalig" wordt aangesloten bij de actuele stand van de jurisprudentie met betrekking tot de toepassing van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Toets

In het onderhavig plan wordt een leegstaand horecapand met twee naastgelegen verouderde woningen gesloopt. Het horecapand is begin 2018 niet meer in gebruik. Het bestaande pand is verouderd en niet geschikt om te bouwen voor een nieuwe functie om te voorkomen dat het pand zal verpauperen is het wenselijk deze locatie te ontwikkelen. De bestemming blijft wel voor het grootste gedeelte gehandhaafd, gedeeltelijk een centrumfunctie met een woonfunctie. Dit is ook op basis van het bestaande bestemmingplan mogelijk. Het plan past binnen de beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016.

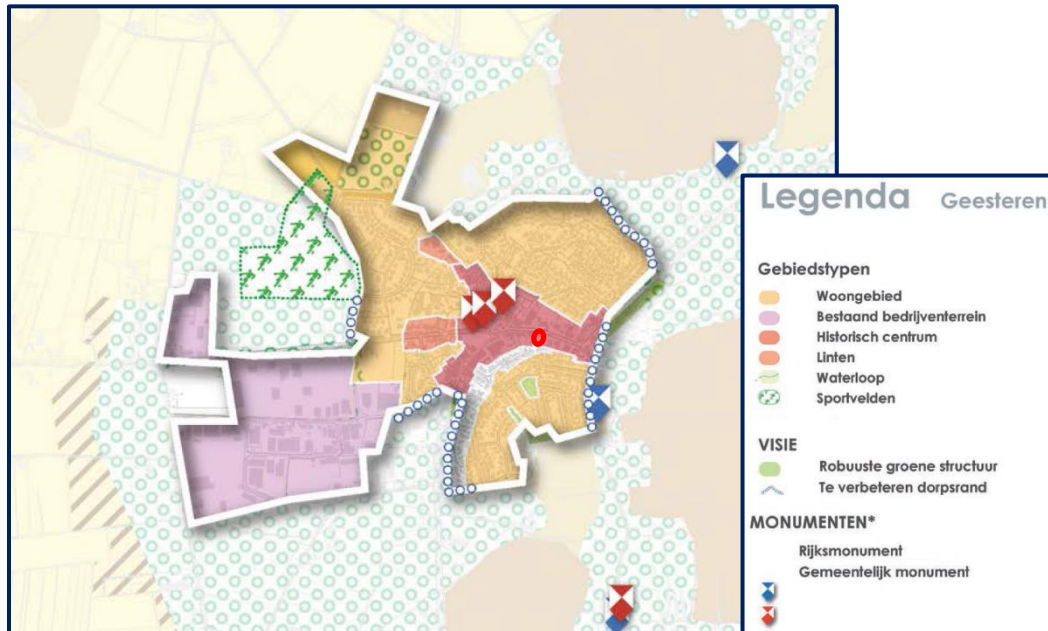
3.3.2 Structuurvisie Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. De structuurvisie "Op en top Tubbergen" is op 14 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie is een actueel strategisch beleidsdocument waarin belangen worden gedefinieerd en ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt.

Hoofdpijnen kern Geesteren

De structuur van het dorp -zoals afleesbaar uit de structuurvisiekaart (figuur 3.4) met het historische centrum, de oude linten en de woonwijken daarachter is karakteristiek. Geesteren is een van onze drie hoofdkernen met een goed voorzieningenaanbod. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. In Geesteren zijn in de afgelopen jaren relatief

weinig woningen gebouwd. In de Woonvisie is opgenomen dat er voor de komende periode zowel nog een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave ligt voor verschillende doelgroepen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 3.4: structuurvisiekaart voor de kern Geesteren (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets

Met het plan wordt een leegstand pand aan de Dorpsstraat in Geesteren ontwikkeld. Het nieuwe pand past qua karakter binnen het historische centrum van Geesteren. Nadat het horecapand leeg is komen te staan is het plangebied een ideale inbreidingslocatie. Het plan past binnen de uitgangspunten uit de structuurvisie van de gemeente Tubbergen.

3.3.3 Woonvisie 2016+

Op 13 juli 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen de Woonvisie 2016+ vastgesteld. Hierin is per kern de woningbehoefte aangegeven. Hierin wordt de visie op het wonen in de gemeente Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025.

Kern	Inwonertal (abs)	Inwonertal %	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op de drie verzorgingskernen	Woningbehoefte 2015-2024
Geesteren	4.280	20,2%	100	-10	72-108

Figuur 3.5: Woningbehoefte Geesteren, periode 2015-2024 (bron: Woonvisie 2016+, gemeente Tubbergen)

Bovenstaand wordt inzage gegeven in de woningbehoefte voor de kern Geesteren. De tabel laat zien dat er tot aan 2024 een verwachte behoefte bestaat van 90 woningen (72 tot 108). Tweejaarlijks wordt een Uitvoeringsnota woningbouw opgesteld. Daarmee wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw en de aanpassingen in de planning. Deze nota

bevat een actueel beeld van het woningbouwprogramma voor Tubbergen en is de gemeentelijke inzet bij de regionale afstemming van de woningbouw. De plancapaciteit voor Geesteren is momenteel als volgt:

Geesteren: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			0			
Hutten, 1 ^e fase	U	Z	40	1	2	3
Harmelinksweg, 1 ^e fase	U	Z	10	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			5			
Beschikbare plancapaciteit			35			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			90 (72-108)			

Op basis van de bovenstaande tabel zijn er 55 woningen gereserveerd voor bestaande plannen en het buitengebied van Geesteren (rood voor rood). Hierbij kan worden opgemerkt dat het plan aan de Harmelinksweg niet in deze vorm doorgaat. In plaats van 10 woningen wordt er één extra woning gerealiseerd. Dat betekent dat de beschikbare plancapaciteit 44 zal bedragen. Met het plan worden 13 appartementen gerealiseerd. Twee bestaande woningen worden gesloopt. Het bestaande bestemmingsplan biedt overigens ook al de mogelijkheid om in het plangebied appartementen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is er geen maximumaantal woningen vastgelegd. Enkel dat deze niet op de begane grond mag worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwprogramma voldoende ruimte biedt om aan de Dorpsstraat woningen te realiseren.

4 Onderzoek

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst is niet toereikend. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage 3 van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Toets

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een horecapand en twee twee-onder-één kapwoningen. Op die locatie wordt binnen het bestaande bouwblok een pand gerealiseerd bestaande uit twee commerciële ruimtes en 13 appartementen. De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (D11.2). Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Het plan blijft hier ruimschoots onder.

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 het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype '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

Toets

Door de centrumlocatie en de diverse functies in de directe omgeving valt het plangebied onder het omgevingstype gemengd gebied. Tegenover het plangebied, op een afstand van circa 15 meter, bevindt zich zaal Kottink. Op basis van het bestemmingsplan zijn hier horecabedrijven toegestaan tot categorie 2 (zie bijlage bestemmingsplan Alberegen en Geesteren). Het betreft hier o.a. een restaurant, café en zalenverhuur. Op basis van de VNG lijst vallen deze onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter. Dit is ook de richtafstand voor de naastgelegen kapperszaak en de commerciële ruimtes in het plangebied zelf. De appartementen blijven zodoende op ruim voldoende afstand van de omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij ruimtelijke plannen, 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.

Eenzijds 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.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen. Daarmee is vanuit het aspect geluid alleen 'wegverkeerslawaaai' relevant. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (etmaalgemiddelde) als gevolg van wegverkeerslawaaai op de gevel.

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg in stedelijk gebied 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 toekomstige appartementen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat. Omdat voor deze wegen een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur geldt is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Een eventuele hogere waarde procedure hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

Echter dient conform het gemeentelijke geluidbeleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening de optredende geluidbelasting bepaald te worden op de gevels van de appartementen. Om de geluidbelasting als gevolg van het optredende wegverkeerslawaaai is voor de dertien appartementen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Geluid Plus adviseurs, projectnummer 18054). Dit onderzoek maakt tevens onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat (30 km/uur) bedraagt 68 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Ten aanzien van de geluidwering van de gevels is het Bouwbesluit niet van toepassing, waardoor er getoetst dient te worden aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau (dus niet aan de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$). Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen bedraagt het maximale optredende binnenniveau in de appartementen 33 dB. Indien dit ten gevolge van een hoge geluidbelasting niet haalbaar is, of aanzienlijke financiële gevolgen met zich meebrengt, kan een afweging worden gemaakt om een verruiming van 5 dB toe te passen. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt dan 38 dB. Aan het pand zullen gevelmaatregelen worden getroffen om een maximaal binnenniveau van 33 dB danwel 38 dB te garanderen.

4.4 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.

Toets

Ten behoeve van onderhavig project is op het terrein ter grootte van circa 1.370 m² aan de Dorpsstraat 27, 29 en 31 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen (Kruse Milieu BV, februari 2018, projectcode 18001710). Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Resultaten veldwerk

Op de locatie zijn in totaal 9 boringen verricht (1, 1A en 2 tot en met 8). Boring 1 is doorgezet in de diepere ondergrond tot circa 3.1 m-mv en afgewerkt als peilbuis. Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn 2 boringen (7A en 7B) verricht tot maximaal 1.8 m-mv. De verdachte bodemlaag is alleen in boring 7B aangetroffen.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1.0 m-mv uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand waaronder zich tot einde boordiepte (3.1 m-mv) matig fijn, zwak siltig zand bevindt. Ter plekke van de klinkerverharding bestaat de toplaag uit matig fijn, zwak siltig

ophoogzand. In de grond zijn tot matig roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het grondwater is in de peilbuis aangetroffen op een diepte van 1.58 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

Verkennd bodemonderzoek

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK;
- de ondergrond is matig verontreinigd met koper;
na separate analyses blijkt:
 - Boring 1A (0.7-1.1) is niet verontreinigd met koper;
 - Boring 1A (1.1-1.6) is niet verontreinigd met koper;
 - Boring 2 (0.85-1.1) is niet verontreinigd met koper;
 - Boring 7 (0.6-0.8) is sterk verontreinigd met koper;
 - het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

Nader bodemonderzoek

Boring 7B (0.8-1.1) is niet verontreinigd met koper.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er enkele verontreinigingen zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Deze lichte verhogingen geven geen aanleiding voor nader onderzoek.

Het matig verhoogde kopergehalte in het mengmonster van de ondergrond gaf aanleiding om de 4 deelmonsters separaat op koper te laten analyseren. Hieruit bleek dat boring 7 de bron was van de koperverontreiniging in het mengmonster (de overige 3 deelmonsters zijn niet verontreinigd met koper).

Omdat vermoed werd dat er sprake is van een toevalstreffer, is tijdens het nader bodemonderzoek de verdachte laag opnieuw bemonsterd en geanalyseerd op koper. Uit de tweede analyse van de verdachte humeuze laag blijkt dat er geen koper aanwezig is. Het vermoeden van een toevalstreffer is daarmee bevestigd. Verder nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

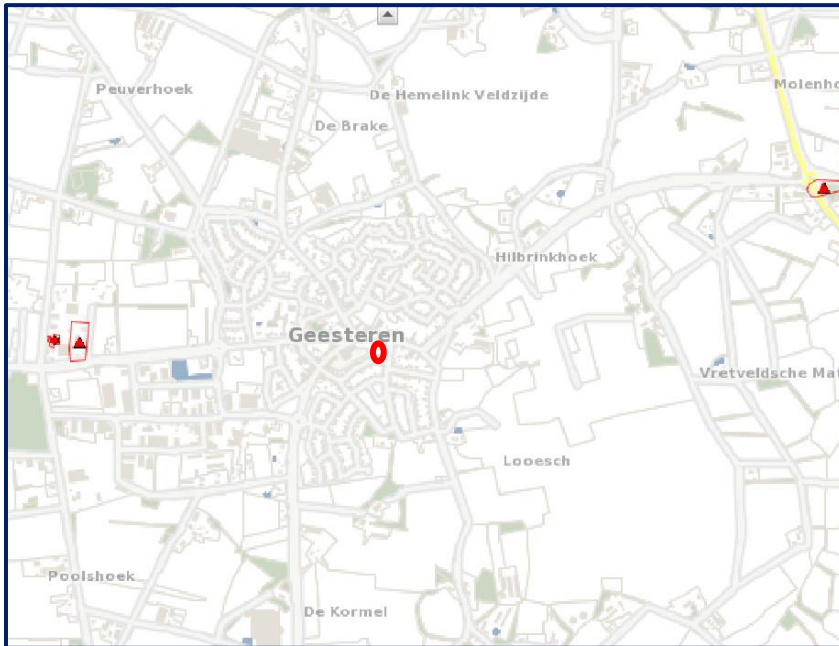
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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



Figuur 4.2: Ligging projectgebied t.o.v. risicobronnen (bron: risicokaart.nl)

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

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 ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen NIBM. Het NIBM staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Toets

In de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen door het plan niet of nauwelijks toe in vergelijking met de bestaande situatie. De omvang van de ontwikkeling betreft een fractie van de omvang van de activiteiten die in de regeling NIBM als NIBM zijn aangeduid. Het eventuele extra verkeer draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt enerzijds ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden: Ecologische Hoofdstructuur (EHS; tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland genoemd: NNN) en Natura 2000-gebieden. Anderzijds gaat het om soortenbescherming. De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening).

Toets

Voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat wordt gebruikt gemaakt van een quickscan Natuurwaarden (Natuurbank Overijssel, 14 februari 2018, projectnummer 1396, versie 1.0). De quickscan is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Beschermde gebieden (Natura-2000 en EHS/NNN)

In de wijde omtrek rond het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden. Relevante effecten zijn uitgesloten.

Beschermde soorten

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan,

is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie, nestelen er vogels in de beplanting en de bebouwing en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in één van de te slopen gebouwen.

Er nestelen vermoedelijk vogelsoorten in het plangebied waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn en misschien nestelt de huismus onder de dakpannen van één van de te slopen gebouwen. De nestplaats van de huismus is jaarrond beschermd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Nader onderzoek moet uitwijzen of de huismus een nestplaats bezet onder de dakpannen. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die misschien een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van (winter)rust- en voortplantingslocaties' (of zijn niet beschermd zoals de huismus). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten is niet beschermd.

Er zijn in het plangebied potentiële invliegopeningen van vleermuizen waargenomen. Via deze openingen kunnen vleermuizen mogelijk een verblijfplaats bezetten in het gebouw. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niet met zekerheid iets gezegd worden over de functie van de bebouwing voor vleermuizen. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden.

Conclusie

Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten nog niet volledig inzichtelijk geworden. In het kader van de sloop van bebouwing is nader onderzoek noodzakelijk. Mogelijk nestelen er huismussen in het dakvlak en mogelijk bezetten vleermuizen er een verblijfplaats. In het kader van de sloopmelding zal er aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om de wettelijke consequenties voor deze soorten inzichtelijk te maken. De aanwezigheid van nesten van de huismus of een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de te slopen bebouwing, vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het is aannemelijk dat, indien noodzakelijk, een ontheffing verkregen kan worden om deze soorten te verstoren of de nest- of verblijfplaatsen te mogen beschadigen/vernielen. Geconcludeerd kan worden dat daarmee de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van ecologie is aangetoond.

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 2019 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

Het perceel heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' en aanduiding 'specifieke vorm van waarde-hoge archeologische verwachtingswaarde'. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' geldt dat, in afwijking van hetgeen in de andere bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Daarbij is in de regels ook bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord, wel bouwwerken mogen worden gebouwd. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². Er zal derhalve geen archeologisch onderzoek vereist zijn.

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. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De te slopen gebouwen zijn niet aangemerkt als gemeentelijk of rijksmonument en hebben geen cultuurhistorische waarde.

4.10 Water

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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watertoetsproces

Op 9 februari 2018 is via www.dewatertoets.nl een digitale watertoets verricht. Deze watertoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Naar aanleiding van deze watertoets geldt voor deze ontwikkeling de korte procedure. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het waterschap Vechtstromen heeft op voorhand geen bezwaar tegen verdere uitwerking van dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met het plan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. In publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie van nieuwe woningen per woningtype, stedelijkheidsgraad en ligging waarin de totale verkeersgeneratie per woning opgenomen is. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en ligging 'rest bebouwde kom'. De CROW-publicatie geeft een minimum en maximum kengetal. Er is uitgegaan van een gemiddelde van deze twee getallen. Voor een koopappartement in het middensegment geldt een norm van 6 verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal worden er 13 appartementen gerealiseerd wat neer komt op 78 verkeersbewegingen per dag.

In de commerciële ruimtes kunnen meerder functies worden gerealiseerd zoals detailhandel, een buurt- of dorpscentrum of een kantoor met baliefunctie. Voor een kantoor met baliefunctie geldt een norm van 16,55 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag. Voor een buurt- of dorpscentrum geldt een norm van 63,75 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De commerciële ruimtes hebben een totale oppervlakte van 280 m². Uit gaande van een buurt- of dorpscentrum betekent dat een verkeersgeneratie van 178,50 verkeersbewegingen per dag.

De totale verkeersbewegingen per dag in de nieuwe situatie bedraagt daarmee 257 verkeersbewegingen per dag. De bestaande verkeersbewegingen ten behoeve van de twee bestaande woningen en de horecafunctie verdwijnt. Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Dorpsstraat en de Zurinkstraat. Langs de Dorpsstraat ligt aan de zijde van het plangebied een parkeerstrook. Via de Zurinkstraat aan de achterzijde bevindt zich een gezamenlijke fietsenstalling en de parkeerplaatsen voor auto's. De bestaande infrastructuur met de Zurinkstraat en de Dorpsstraat kan de toename van verkeer eenvoudig afwikkelen. Ten behoeve van het plan zijn er geen aanpassingen aan het wegennet noodzakelijk.

Parkeren

De gemeente Tubbergen heeft beleidsregels vastgesteld met parkeernormen. In de beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014 zijn parkeernormen opgenomen voor diverse soorten gebruiksfuncties die worden toegepast bij bouwplannen binnen de bebouwde kommen van Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. In de beleidsnotitie wordt een onderscheid gemaakt voor parkeernormen in het centrum en de rest van de bebouwde kom. De hele kern van Geesteren valt onder rest bebouwde kom. Om te beoordelen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn is het van belang te bepalen wat de parkeerbehoefte in de huidige situatie is.

Huidige parkeerbehoefte

In de huidige situatie is er in het plangebied een horecabedrijf met een oppervlakte van circa 300 m² bvo en twee twee-onder-een-kapwoningen aanwezig. Voor een horecabedrijf geldt een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de tweekapper geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal betekent dat in de huidige situatie sprake is van een parkeerbehoefte van $21 (7 \times 3) + 4,4 (2,2 \times 2)$ is 25,4 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie bevinden zich op eigen terrein 6 parkeerplaatsen. Dat betekent een bestaande parkeerbehoefte van 19,4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Nieuwe parkeerbehoefte

In het plangebied worden elf appartementen tussen de 59 m² en 84 m² gerealiseerd. Daarnaast hebben twee appartementen een oppervlakte van circa 125 m². Voor appartementen kleiner dan 100 m² geldt een parkeernorm van 1,6 per appartement. Voor appartementen tussen de 100 m² en de 150 m² geldt een norm van 1,9 per appartement.

Dat betekent een parkeerbehoefte voor de appartementen van 21,4 parkeerplaatsen bestaat (11 x 1,6 + 2 x 1,9).

Daarnaast worden er twee commerciële ruimtes gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 280 m². Binnen deze ruimtes zijn diverse functies mogelijk zoals detailhandel, een buurt- of dorpcentrum, een kantoor met baliefunctie of wederom een horecagelegenheid. Voor deze functies gelden uiteenlopende parkeernormen. De hoogste norm geldt een horecagelegenheid (7 per 100 m² bvo). Daarom wordt die norm aangehouden. Dat betekent een parkeerbehoefte van 19,6 (7 x 2,8).

De nieuwe parkeerbehoefte voor de dertien appartementen en de commerciële ruimtes bedraagt daarmee 41 parkeerplaatsen. 19,4 parkeerplaatsen bevinden zich, conform de bestaande situatie, in de openbare ruimte. Dat betekent dat er 21,6 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Aan de achterzijde worden op eigen terrein 23 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ruim voldoende om in de parkeerbehoefte te voldoen.

5 Economische uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Deze zijn voor rekening van de aanvrager. De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van het betreffende pand. Met deze eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor de Dorpsstraat 31 in Geesteren heeft van 13 juni tot en met 24 juli ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting en geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Bijlage 1: Zienswijze

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen

GEMEENTE TUBBERGEN	
Ingekomen	11 JULI 2018
nr.	
	RAAD B&W

Geesteren 9-07-2018

Betreft: Zienswijze met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr.:
NL.IMRO.0183.GEEPDORPSSTRAAT31-OW01
Nieuwbouw appartementencomplex aan de dorpsstraat 31 te Geesteren: "het Fleerman"

Geacht college,

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr. NL.IMRO.0183.GEEPDORPSSTRAAT31-OW01, voor het bouwen van een appartementencomplex ("het Fleerman") op perceel dorpsstraat 31 te Geesteren. Wij geven u aan dat bij realisatie van dit plan de waarde van onze woning zal verminderen. De toekomstige bewoners van de appartementen kunnen vanaf de achterliggende balkons direct bij ons in de achtertuin/woning kijken. Dit is een inbreuk op onze privacy. Ondanks dat er is bevestigd door de ontwikkelaar dat de balustrades van de balkons 1500 mm hoog zullen worden (hetgeen wij overigens niet kunnen zien op de tekeningen) zult u begrijpen dat de inkijk bij ons in de achtertuin/woning blijft en door ons als bezwaarlijk zal worden ervaren.

Wij willen u dan ook middels deze brief duidelijk aangeven dat wij geen bezwaar zullen gaan maken tegen deze plannen maar willen u er wel op attenderen dat bij realisatie van het plan u een aanvraag van planschade tegemoet kunt zien.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd en wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet.

