



# GEMEENTE TUBBERGEN

## *Bestemmingsplan "Tubbergen, TMZ Sportlaan 15"*

Juni 2017

Vastgesteld

## Bestemmingsplan

### *“Tubbergen, TMZ Sportlaan 15”*

Plannaam: Tubbergen, TMZ Sportlaan 15  
IMRO-code: NL.IMRO.0183.TUBBPSPORTLAAN15-vg01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Juni 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                | GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....                          | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1                | TUBBERGEN .....                                        | 9         |
| 2.2                | HET PLANGEBIED .....                                   | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                | INLEIDING: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN .....              | 12        |
| 3.2                | DE ONTWIKKELING .....                                  | 13        |
| 3.3                | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 15        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>17</b> |
| 4.1                | RIJKSBELEID .....                                      | 17        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 20        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 24        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>26</b> |
| 5.1                | GELUID .....                                           | 26        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 29        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 30        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                   | 31        |
| 5.6                | GEUR .....                                             | 34        |
| 5.7                | ECOLOGIE .....                                         | 34        |
| 5.8                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 37        |
| 5.9                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>40</b> |
| 6.1                | VIGEREND BELEID .....                                  | 40        |
| 6.2                | WATERPARAGRAAF .....                                   | 40        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>42</b> |
| 7.1                | INLEIDING .....                                        | 42        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 42        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 43        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>45</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>INSPRAAK, VOOROVERLEG &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>   | <b>46</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG .....                                      | 46        |
| 9.2                | INSPRAAK .....                                         | 46        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN .....                                      | 46        |

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 47**

|           |                                                                             |    |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | BEHOEFTEONDERZOEK; VERKENNING ONTWIKKELING WONEN EN ZORG IN TUBBERGEN ..... | 48 |
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....                                              | 49 |
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....                                       | 50 |
| BIJLAGE 4 | WATERTOETS.....                                                             | 51 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Sportlaan 15 te Tubbergen bevindt zich verpleeghuis MeulenbeltZorg van zorginstelling TMZ. Door ontwikkelingen in demografie in combinatie met beleidswijzigingen in wonen en zorg<sup>1</sup> ontstaat een (gewijzigde) behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Uit onderzoek is gebleken dat er op het gebied van intramurale zorg (zware zorg) in de gemeente Tubbergen onvoldoende capaciteit is. Het gaat hierbij om een tekort van minimaal 75 eenheden tot 2030<sup>2</sup>. Er is daarnaast een kwaliteitsslag in het bestaande aanbod nodig om te voldoen aan de hedendaagse wensen/eisen van de toekomstige gebruikers.

Het voornemen bestaat uit het gedeeltelijk en gefaseerd slopen van locatie MeulenbeltZorg en het realiseren van vervangende nieuwbouw. Het gaat om 42 woonzorgappartementen die kunnen worden ingezet voor respectievelijk somatische zorg, psychogeriatrische zorg en scheiden wonen zorg.

Tevens wordt de omliggende openbare ruimte heringericht. De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Tubbergen". Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de kern Tubbergen, aan de Sportlaan 15 te Tubbergen. De locatie is kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectie L, nummers 7890 en 8021. De ligging van het plangebied in de kern Tubbergen wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Tubbergen (Bron kaartmateriaal: Provincie Overijssel)

<sup>1</sup> In paragraaf 3.1. worden deze ontwikkelingen nader toegelicht.

<sup>2</sup> Bron: XpertiseZorg | Wonen, 2015, Verkenning ontwikkeling wonen en zorg in Tubbergen.

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Tubbergen, TMZ Sportlaan 15” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.TUBBPSPORTLAAN15-vg01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Tubbergen”, dat is vastgesteld op 3 november 2014 door de gemeenteraad van Tubbergen. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd tot ‘Maatschappelijk’ (en voorzien van een bouwvlak ter plaatse van de huidige bebouwing, waarbij de maximum goot- en bouwhoogte met maatvoeringsaanduidingen is gelimiteerd tot respectievelijk 4 en 7 meter) en deels voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ inclusief de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – middelhoge archeologische verwachting’. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Tubbergen’ (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De toekomstige bebouwing wordt deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. Tevens is het gewenste ontwerp niet passend binnen de toegestane goot- en bouwhoogte. Daarom is een bestemmingsplanherziening benodigd om het gewenste plan te kunnen realiseren. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Tubbergen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

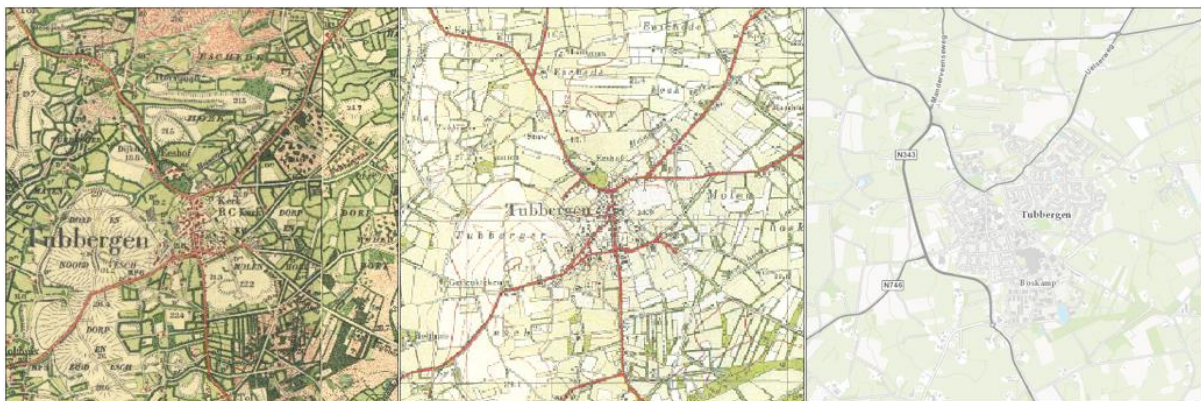
### 2.1 Tubbergen

Het dorp Tubbergen is een esdorp, ontstaan uit een concentratie van boerderijen aan de rand van de es bij een knooppunt van samenkomende regionale wegen. In de loop der tijd heeft zich langs deze wegen, en dan met name de huidige Grotestraat, een min of meer gesloten lint van bebouwing gevormd. Deze bebouwing bestond naast boerderijen uit ambachtelijke bedrijvigheid, een kerk en pastorie en een school.

De Grotestraat was rond 1855 reeds verhard. Het overige wegenpatroon bestond voornamelijk uit zandwegen die een verbinding vormden met de omliggende buurtschappen. De belangrijkste wegen hiervan waren de weg naar Geesteren en Langeveen (de huidige Hardenbergerweg) en de Reutummerweg. Tussen deze wegen ontstonden (korte) verbindingswegen waar zich incidenteel weer agrariërs vestigen. Voorbeelden van dergelijke wegen betreffen de Oranjestraat en de Molenstraat. Ook in de huidige ruimtelijke structuur van Tubbergen is deze historisch gegroeide radiale wegenstructuur, waarbij de van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum, nog goed herkenbaar.

Tot 1940 veranderde het patroon van het dorp Tubbergen niet wezenlijk. Slechts langs de bestaande wegen ontstond verdichting van bebouwing of vond aansluiting van bebouwing op de kern plaats. Verder ontstond aan de oostzijde van het dorp, min of meer achter de bebouwing langs de Grotestraat, een gebied met industriebebouwing ten behoeve van de zuivelfabriek. Pas na 1945 komen structurele uitbreidingen van het dorp tot stand. De eerste uitbreidingen hiervan liggen rondom het huidige centrumgebied, latere uitbreidingen zijn vooral in noordoostelijke en zuidoostelijke richting gesitueerd.

De ontwikkeling die het dorp heeft doorgemaakt als gevolg van deze stedelijke ontwikkeling wordt weergegeven in de (historische) topografische kaarten uit ± 1900, ± 1950 en ± 2014 in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Kaarten ± 1900 (links) ± 1950 (midden) en ± 2014 (rechts) Tubbergen (Bron: Provincie Overijssel/ ArcGIS)

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Sportlaan 15 te Tubbergen, aan de noordwestzijde van de kern Tubbergen. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit diverse maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en agrarisch gebied. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de Hardenbergerweg, die vanuit de noordwestelijke richting de meest belangrijke (historische) invalsweg van Tubbergen is.

De locatie bevindt zich temidden van een cluster met diverse andere maatschappelijke zorgvoorzieningen, waaronder De Eeshof (Stichting Zorggroep Sint Maarten), De Wiekhof (Aveleijn) en Borgstaete (TMZ). Ten oosten van het plangebied bevindt zich sportpark 'De Grote Moat'. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Sportlaan, bevindt zich agrarische cultuurgrond (en tevens de grens van het buitengebied).

Het plangebied wordt begrensd door de Sportlaan aan de noord- en oostzijde en andere maatschappelijke voorzieningen aan de zuid- en westzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied is het verpleeghuis

Meulenbelt aanwezig. De noordzijde is ingericht als parkeervoorziening. Centraal bevindt zich het toegangsgebouw (zie ook afbeelding 2.4.). Aan weerszijden bevinden zich de vleugels met verpleegvoorzieningen (die ruimte biedt aan verblijf van in totaal 64 personen) en algemene ruimten. Aan de zuidwestzijde bevinden zich ook nog enkele parkeerplaatsen. De overige gronden zijn ingericht als tuin.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.3 Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google)



Afbeelding 2.4 Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google)

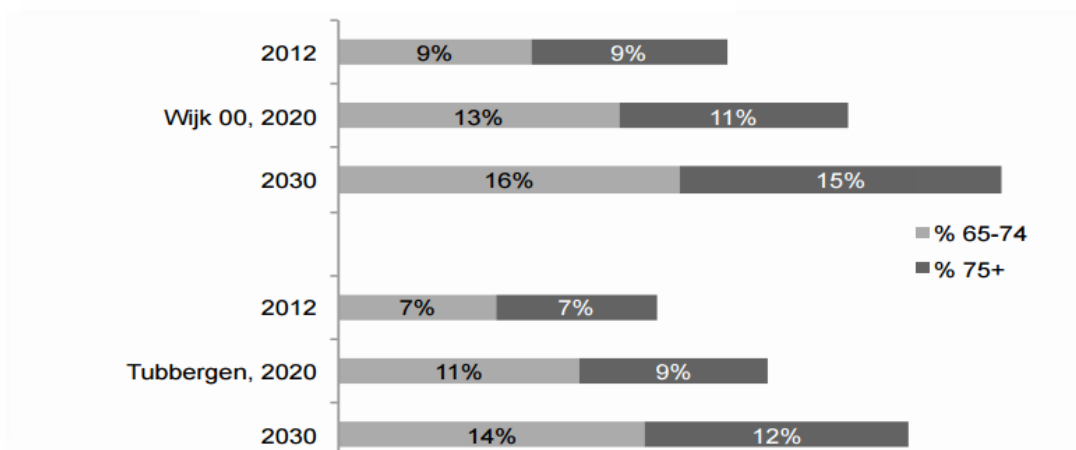
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding: trends en ontwikkelingen

Op het gebied van wonen en zorg zijn een aantal trends en ontwikkelingen waarneembaar die de aanleiding vormen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### *Vergrijzing zet door; dubbele vergrijzing*

Het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) neemt toe en daarbij neemt het percentage 'oudere ouderen' (80 jaar en ouder) ook toe. Deze ontwikkeling zet zich landelijk voort tot ongeveer 2040:



Dat het aandeel ouderen toeneemt heeft effecten op de gewenste woningvoorraad, omdat senioren over het algemeen in de laatste jaren van hun leven in gezondheid (zowel fysiek als in meer of mindere mate mentaal) achteruitgaan en daarvoor de nodige ondersteuning nodig hebben.

#### *Extramuralisering: lichtere zorgvragers blijven thuis of willen geclusterd wonen*

De mogelijkheid om in een verzorgingshuis of verpleeghuis te gaan wonen als men ouder wordt neemt af. Enerzijds komt dit door landelijk beleid (striktere toegang en 'scheiden wonen en zorg'). Anderzijds willen ouderen ook graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen zal door de vergrijzing toenemen.

#### *Extramuralisering: wens tot (gespecialiseerde) behandeling thuis*

De ontwikkelingen rondom langer thuis blijven wonen en toenemende complexiteit van vragen in de wijk vraagt om een sluitende zorginfrastructuur waar, naast verzorging en (gespecialiseerde) verpleging, ook behandeling (nu nog grotendeels gefinancierd vanuit de care) onderdeel van uit maakt. Aandachtspunten om te komen tot een sluitende zorginfrastructuur zijn flexibilisering van de inzetmogelijkheden en het leggen van verbindingen met de huisarts, wijkverpleegkundige en het ziekenhuis.

#### *Zware zorg (intramuraal VV5, VV6, VV7 en VV8) vraagt meer wooncomfort*

Voor de groep ouderen met een zware zorgvraag, de groep die nog wel in aanmerking komt voor een plaats in een verpleeghuis, geldt dat er een ontwikkeling gaande is naar meer nadruk op wooncomfort en daaruit voortkomend meer oog voor privacy van bewoners. Dat betekent bijvoorbeeld dat er een ontwikkeling zichtbaar is naar eenpersoonkamers waarbij een appartement bestaat uit een aparte woon- en slaapkamer.

#### *Aanpasbehoefte woningbestand neemt toe: beroep op Wmo voorzieningen stijgt*

Het aandeel ouderen dat woont in ongeschikte woningtypen als appartementen zonder lift, appartementen met een eigen opgang en kleine gezinswoningen, is in zijn algemeenheid in Twente beperkt blijkt uit de regionale Twentse woonvisie 2015-2025. Lokaal zijn hier wel verschillen te duiden tussen gemeenten. In Tubbergen is een groot deel van het woningbestand grondgebonden (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen). Deze zijn mogelijk goed aanpasbaar om langer zelfstandig wonen – in fysieke zin –

mogelijk te maken. Echter de component rondom 'veiligheid' en 'sociale contacten' is mogelijk in deze woningen minder van toepassing, vooral in landelijk gebied door de afstand tussen woningen. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad als gevolg van de vergrijzing neemt hierdoor uiteraard wel toe en vraagt om bewustwording bij woningeigenaren. Tevens zal dit zorgen voor een toenemend beroep op Wmo voorzieningen (hulpmiddelen), daar waar de afgelopen jaren dit juist (door pakketverkleining) in absolute zin is gedaald.

#### *Conclusies*

Gelet op de hiervoor beschreven trends en ontwikkelingen is er een aantoonbare behoefte aan het aanpassen van het bestaande zorgvastgoed op de locatie Sportlaan 15 te Tubbergen. Daarbij is in eerste instantie gekeken naar transformatie van de bestaande bebouwing. Gebleken is dat dit geen reëel alternatief is. Daarom vindt vervangende nieuwbouw plaats.

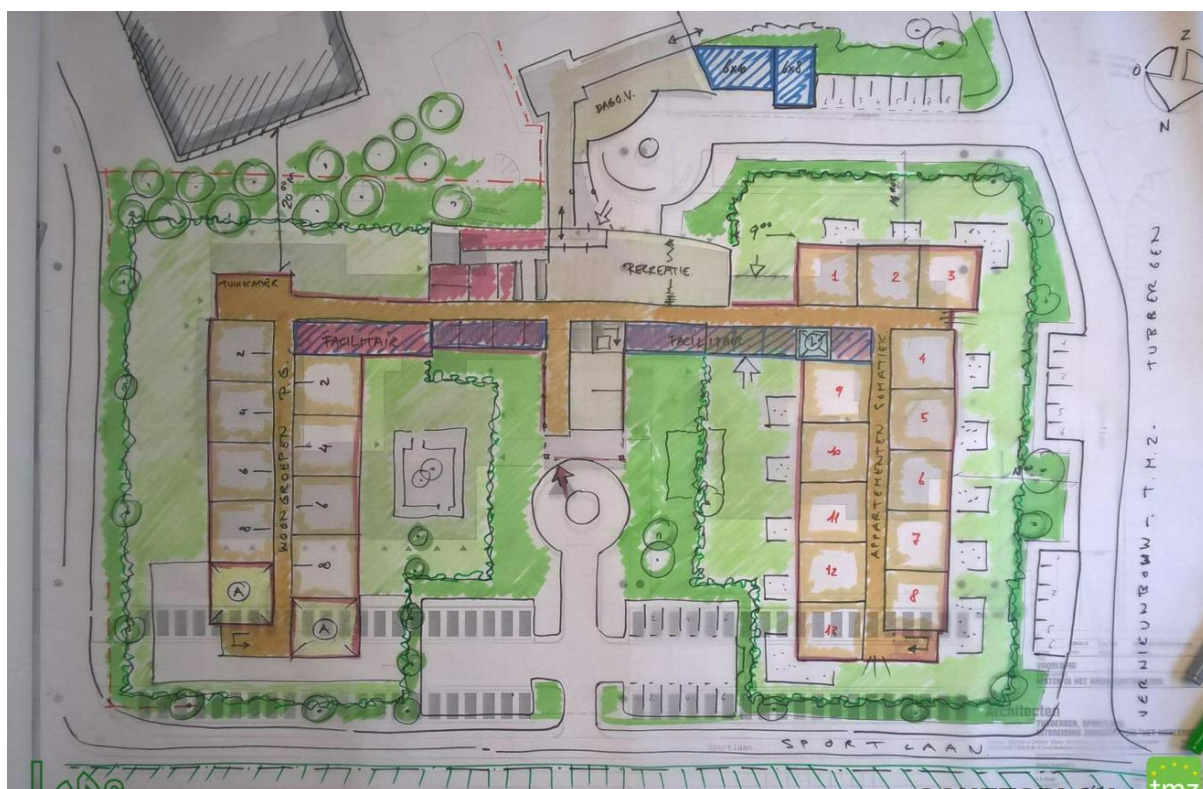
### **3.2 De ontwikkeling**

Het voornemen bestaat uit het gedeeltelijk en gefaseerd slopen van locatie MeulenbeltZorg en het realiseren van vervangende nieuwbouw. Het gaat om 36 woonzorgappartementen die kunnen worden ingezet voor respectievelijk somatische zorg, psychogeriatrische zorg en scheiden wonen zorg. Tevens wordt de omliggende openbare ruimte heringericht.

De opzet van de nieuwe bebouwing is een L-vorm aan weerszijden van de hoofdtoegang. Alle eenheden worden verbonden door gangen. Ter plaatse van de hoofdtoegang zijn facilitaire ruimten en algemene ruimten ingericht. Dit betreft bestaande bebouwing die behouden blijft. Via de hoofdtoegang zijn de verblijfseenheden toegankelijk of eventueel via een aparte ingang. Het plan is zo samengesteld dat op termijn het bestaande centrale deel gesloopt zou kunnen worden zodat er 2 aparte woon-zorg complexen ontstaan. Het plan biedt in beginsel ruimte aan 42 eenheden, waarbij mogelijk in de toekomst extra eenheden worden gerealiseerd (maximaal 60). Dit past binnen de bandbreedte van het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 1.

Er is ruimte voor Psychogeriatrische Zorg waar mensen wonen bij wie het geestelijk functioneren, om verschillende redenen, geleidelijk of abrupt achteruit gaat. Hierbij kunnen diverse stoornissen optreden. Meestal staat geheugenverlies op de voorgrond. Als deze stoornissen zo ernstig worden dat iemand niet meer goed kan functioneren in de maatschappij en de diagnose dementie is gesteld, dan kan opname wenselijk zijn.

Verder worden ook eenheden voor SZ-cliënten gerealiseerd. Dit betreft somatische zorg. Dit betreft zorg en behandeling bij een chronische lichamelijke aandoening, zoals de ziekte van Parkinson, een chronische longziekte (COPD) of een beroerte (CVA).



Afbeelding 3.1 Schetsplan ter indicatie (Bron: Hans Groenewegen)



Afbeelding 3.2 Indicatieve 3D weergave – impressie (Bron: Hans Groenewegen)

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Parkeren

##### 3.3.1.1 Algemeen

##### **Parkeren op eigen terrein**

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

##### **Bepalen parkeerbehoefte**

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen in het gemeentelijk beleid de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

In de parkeerregeling zoals opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan is een zogenoemde 'dynamische verwijzing' opgenomen. Als de beleidsinzichten met betrekking tot parkeren gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wijzigen en dit in de parkeernota wordt vastgesteld, kan er in het vervolg bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen aan dit nieuwe beleid wordt getoetst (ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837).

##### **Afmetingen parkeerplaatsen**

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,00 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 5,50 meter. Indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft (bijvoorbeeld verhouding rijbaanbreedte met de breedte van de opstelplaats), kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de afmetingen.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

##### 3.3.1.2 Parkeerberekening

Voor wat betreft parkeren is de beleidsnotitie "Bouwen en parkeren 2014" van de gemeente Tubbergen uitgangspunt. Deze beleidsnotitie volgt de CROW parkeerkencijfers. Voor wat betreft de zone is voor het plangebied uitgegaan van "rest bebouwde kom". Het voorgenomen gebruik is het meest te vergelijken met de

functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis', waarvoor een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid geldt.

De voorgenomen functie (42 wooneenheden) levert een totale parkeerbehoefte op van **25** parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt voorzien in 44 parkeerplaatsen. Dit wordt hierna toegelicht. Het huidige parkeerveld gelegen aan de voorzijde van de huidige bebouwing wordt aan weerszijden gereduceerd tot 24 parkeerplaatsen. De ontsluiting blijft plaatsvinden via de reeds bestaand in- uitrit. Er zijn dus geen parkeerplaatsen direct langs de Sportlaan waardoor verbreding noodzakelijk is. Daarnaast worden er 12 parkeerplaatsen op eigen perceel tegenover de Borgstaete gerealiseerd (hier zijn in de huidige situatie ook al parkeerplaatsen gesitueerd). Aan de Achterzijde zijn 8 parkeerplaatsen gesitueerd. Het totaal komt hiermee op 44 parkeerplaatsen, waarmee TMZ ruimschoots in de eigen behoefte voorziet.

### **3.3.2 Verkeer**

De verkeersbewegingen bestaan uit het komen van gaan van werknemers en bezoekers en leveranciers op vaste tijden (linnenservice, voeding en afval). De zorgbehoevenden zelf hebben in principe geen beschikking over een eigen auto. In de huidige situatie heeft de locatie MeulenbeltZorg in totaal 64 eenheden voor verblijf. Voorliggend plan voorziet vooralsnog in 42 eenheden. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen zal de voorgenomen ontwikkeling leiden tot een afname. De locatie blijft ontsloten via de bestaande ontsluitingsstructuur. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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 Snelwgomgeving. 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.

##### 4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

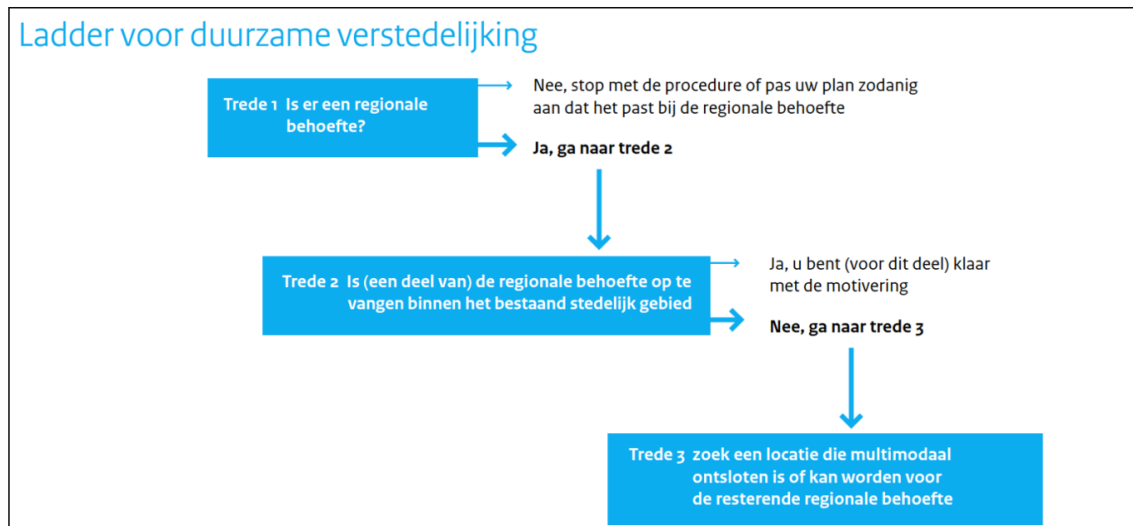
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen rijksbelangen raakt zoals opgenomen in de SVIR.

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’, ‘stedelijke ontwikkeling’, en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

**bestaand stedelijk gebied:** ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

**stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

De gewenste ontwikkeling kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dienen te worden.

##### Trede 1 Is er regionale behoefte?

Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de geplande herontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

Ten eerste dient bepaald te worden wat de marktregio is. De marktregio voor de woonzorgvoorziening valt niet hard te begrenzen. Patiënten zullen, waar mogelijk, zo dicht mogelijk bij de thuisomgeving willen blijven, dit in verband met bezoek van familie en vrienden. In voorliggend geval valt de marktregio redelijkerwijs als de gemeente Tubbergen af te kaderen. Hierna wordt de behoefte naar de gewenste ontwikkeling nader onderbouwd.

Om de behoefte in beeld te brengen is door XpertiseZorg | Wonen een behoefte-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek 'Verkenning ontwikkeling wonen en zorg in Tubbergen' d.d. 25 april 2015 is opgenomen in bijlage 1. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek worden hierna samengevat beschreven.

In Tubbergen neemt – op basis van ontwikkelingen in demografie in combinatie met beleidswijzigingen in wonen en zorg – de behoefte aan geschikte woningen voor senioren toe. Door verschillende trends en ontwikkelingen zoals vergrijzing, extramuralisering, de vraag naar meer wooncomfort en het 'uit de tijd raken' van bestaand zorgvastgoed zijn aanpassingen aan bestaande voorzieningen noodzakelijk. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1. en bijlage 1 waar deze trends en ontwikkelingen nader beschreven worden. Daarna zijn in het behoefteonderzoek de ontwikkeling in zorgbehoefte en zorgvraag de komende jaren geïnventariseerd, mede op basis van het bestaande aanbod. De conclusies worden hierna beschreven.

#### *Wonen met een zware zorgvraag*

Op het gebied van intramurale zorg (zware zorg) is er onvoldoende capaciteit. Het gaat om een tekort van minimaal 75 eenheden (afhankelijk hoe plaatsen De Eeshof zijn ingevuld). Er is daarnaast een kwaliteitsslag in het aanbod nodig. De bestaande voorzieningen zijn 'outdated'. Zowel Zorggroep Sint Maarten (De Eeshof) en TMZ (locatie MeulenbeltZorg) zien dit onder ogen. Dit gaat om 132 eenheden.

#### *Zelfstandig (geclusterd) wonen*

Specifiek voor de verzorgingshuiscapaciteit geldt dat de instroom hiervan opdroogt. Deze voorzieningen zijn niet toekomstbestendig. Dit gaat om naar schatting 30 eenheden (onderdeel van De Eeshof). Gezien de behoefte aan verpleeghuiszorg zou omzetting binnen de behoefte mogelijk moeten zijn. Er ontstaat dan nog steeds een tekort aan capaciteit aan verpleeghuiszorg van 75 eenheden. Er ontstaat een nieuwe vraag naar zelfstandig wonen door senioren die de voorkeur geven aan een geclusterd woonsetting waarbij ze zich veilig voelen, voorzieningen nabij zijn, en sociaal contact laagdrempelig kan plaats vinden. Deze vraag kan zich combineren met een nieuwe vraag naar zelfstandig wonen door een kwetsbare groep die voortdurend toezicht behoeft en waarbij een zorgverlener, zorgvrijwilliger, mantelzorger of iemand anders (op diens initiatief) de betreffende senior in de gaten houdt, verzorgt/verpleegt en begeleidt bij het dagelijks leven. Dit betreft minimaal 75 eenheden en mogelijk meer (afhankelijk van toestroom van buiten de gemeente en mogelijkheden voor zelfstandig wonen, zie hieronder).

#### *Aangepast wonen (woningaanpassing)*

De ontwikkeling van zorgbehoefte bij senioren in Tubbergen zal vragen om minimaal 550 aangepaste woningen voor senioren met een relatief lichte zorgvraag. Voor de groep zelfstandig wonende senioren kan geen eenduidige uitspraak worden gedaan of hier sprake is van een match of niet. Nader onderzoek naar de aanpasbaarheid van het woningbestand is hiervoor noodzakelijk en aangewezen: een deel van de woningen zal niet aanpasbaar te maken zijn (of tegen te hoge kosten). Deze senioren zullen alsnog verhuizen als er een toenemende zorgbehoefte is.

#### *Behoeft aan behandeling*

Naast de behoefte aan zorg en wonen zal ook de behoefte aan gespecialiseerde behandeling in de buurt toenemen. Met name de behoefte aan huisartsenzorg en inzet van fysiotherapeuten en andere paramedische disciplines zal toenemen. Vanuit de visie van TMZ waarbij gespecialiseerde zorg wordt geleverd, thuis en waar nodig in een aangepaste omgeving kan het verbinden of verbreden met behandelaren binnen en buiten wooncomplexen van belang zijn om alle klanten (thuis en in een woonvorm) de gewenste en benodigde zorg te bieden. Door behandelaren een mogelijkheid te geven om gebruik te maken van de locaties van TMZ ontstaat een clustering van disciplines gericht op ouderenzorg waardoor 'lijnen' korter worden en expertise beter gebundeld kan worden. Hierdoor kunnen burgers nog makkelijk met de benodigde ondersteuning thuis blijven wonen. Bovendien kan huisvesting hierdoor zo optimaal mogelijk worden benut.

## Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/lokale) behoefte en daarmee voldoet aan deze trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

### *Trede 2: Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

De ontwikkeling vindt plaats binnen de begrenzing van de huidige bestemming. Met de vervangende nieuwbouw is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebied. Gelet op de wensen en eisen voor de woonzorgvoorziening is herbenutting van het bestaande gebouw niet mogelijk. Nieuwbouw op een andere locatie is tevens geen optie. Daarom is gekozen voor sloop en nieuwbouw op de huidige binnenstedelijke locatie, zodat het door TMZ ontwikkelde woonconcept zo optimaal mogelijk toegepast kan worden. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

### *Trede 3: Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Afgezien van het feit dat er geen toetsing plaats hoeft te vinden, kan geconcludeerd worden dat de locatie uitstekend ontsloten is voor zowel auto-, fiets, als voetgangers en voor alle gebruikers goed te bereiken is.

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

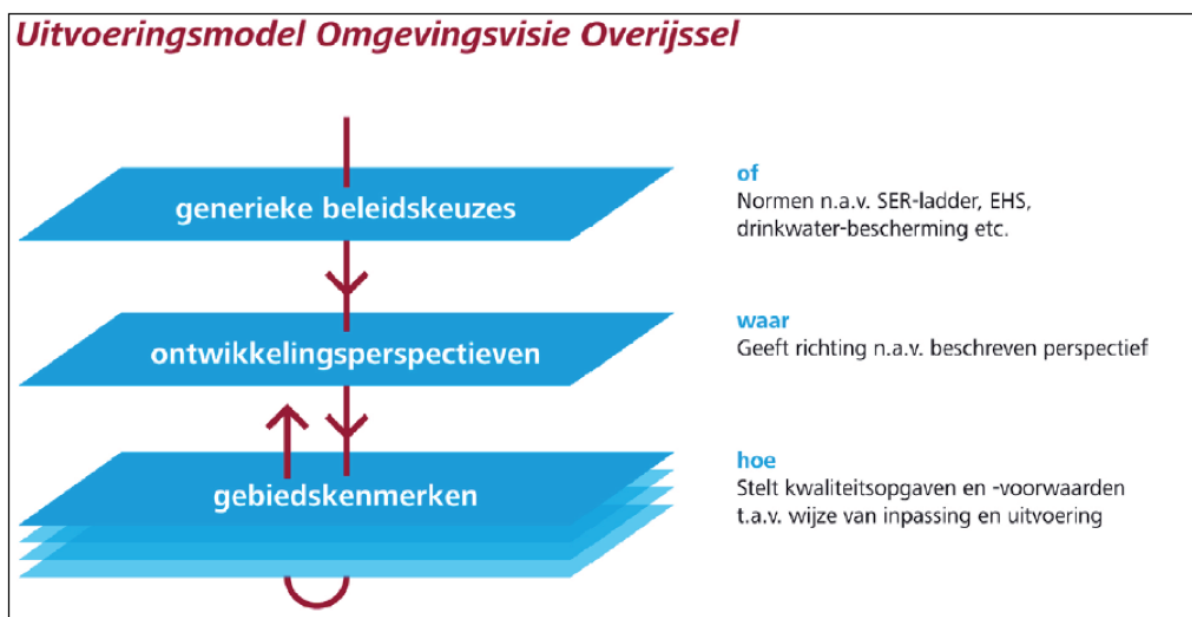
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op het betreffende artikel nader ingegaan.

##### Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

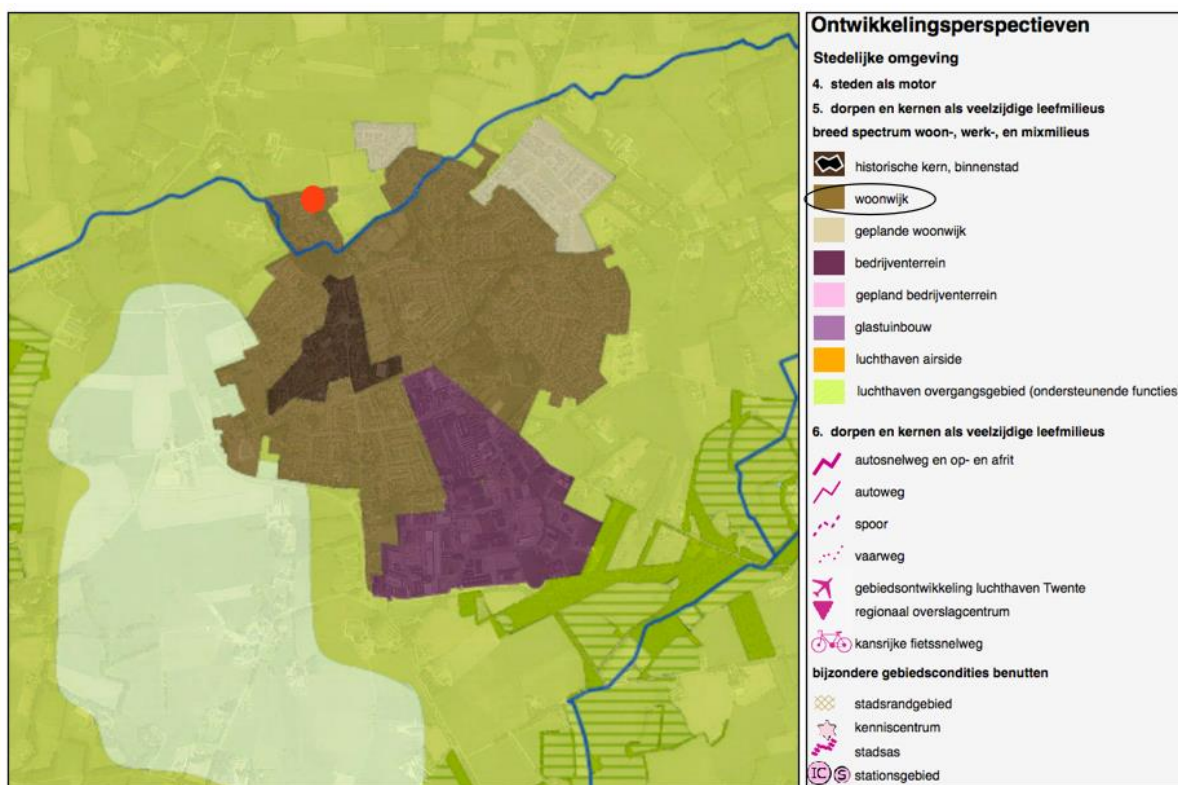
#### Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuzes

Het voornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder en aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals behandeld in paragraaf 4.1.2. Op basis van het geldende bestemmingsplan, de Wegenwet, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Herbenutting van bestaande bebouwing op de huidige locatie danwel alternatieve locaties is niet mogelijk gebleken. Sloop en vervangende nieuwbouw op de huidige binnenstedelijke locatie is daarom noodzakelijk. Dit is in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de invulling van het plangebied met een woonzorgvoorziening vindt dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus- Woonwijk’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk'

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

#### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

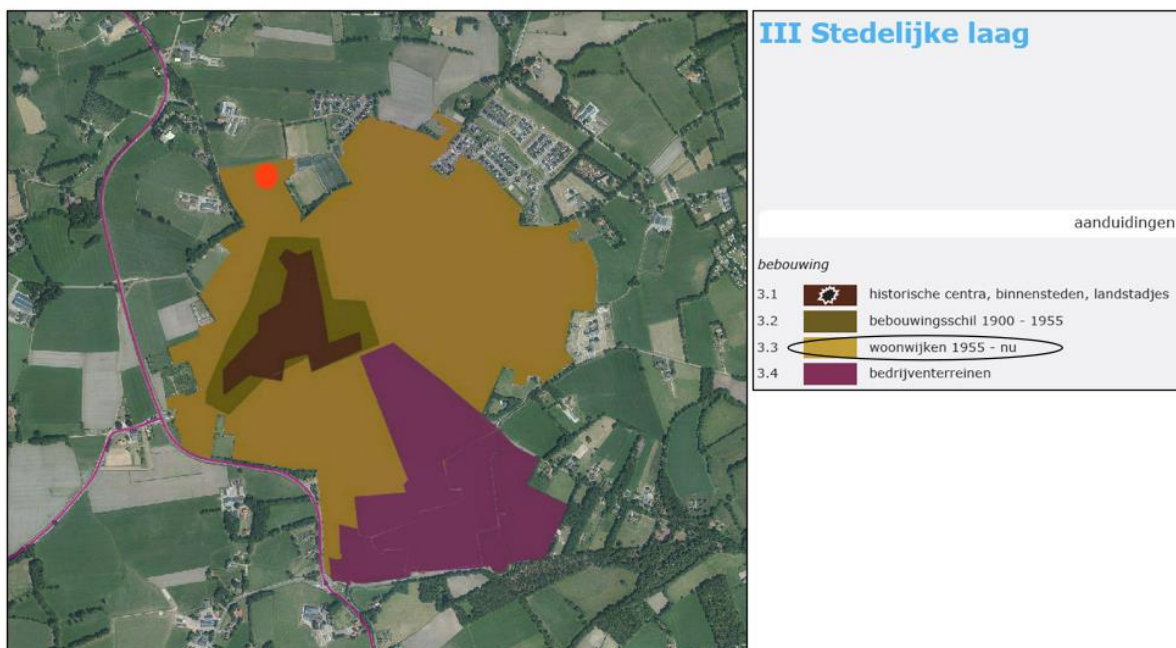
De vervangende nieuwbouw van een woonzorgaccommodatie op deze locatie draagt bij aan een vitale gemeente Tubbergen waarin wonen en zorg/ondersteuning 'op maat' voor alle inwoners, inclusief mensen met een zware beperking, mogelijk is. De huidige locatie temidden van het cluster met andere maatschappelijke voorzieningen, waar sprake is van een goed bereikbare, rustige, vertrouwde en veilige omgeving, voldoet aan alle locatievereisten voor TMZ. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

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

#### 1. De "Stedelijke laag"

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.4 waarin een uitsnede van de stedelijke laag is opgenomen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### **Woonwijken 1955 – nu**

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: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

Zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, die aansluit bij de uitgangspunten van de ‘stedelijke laag’.

## **2. De “Lust en Leisurelaag”**

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

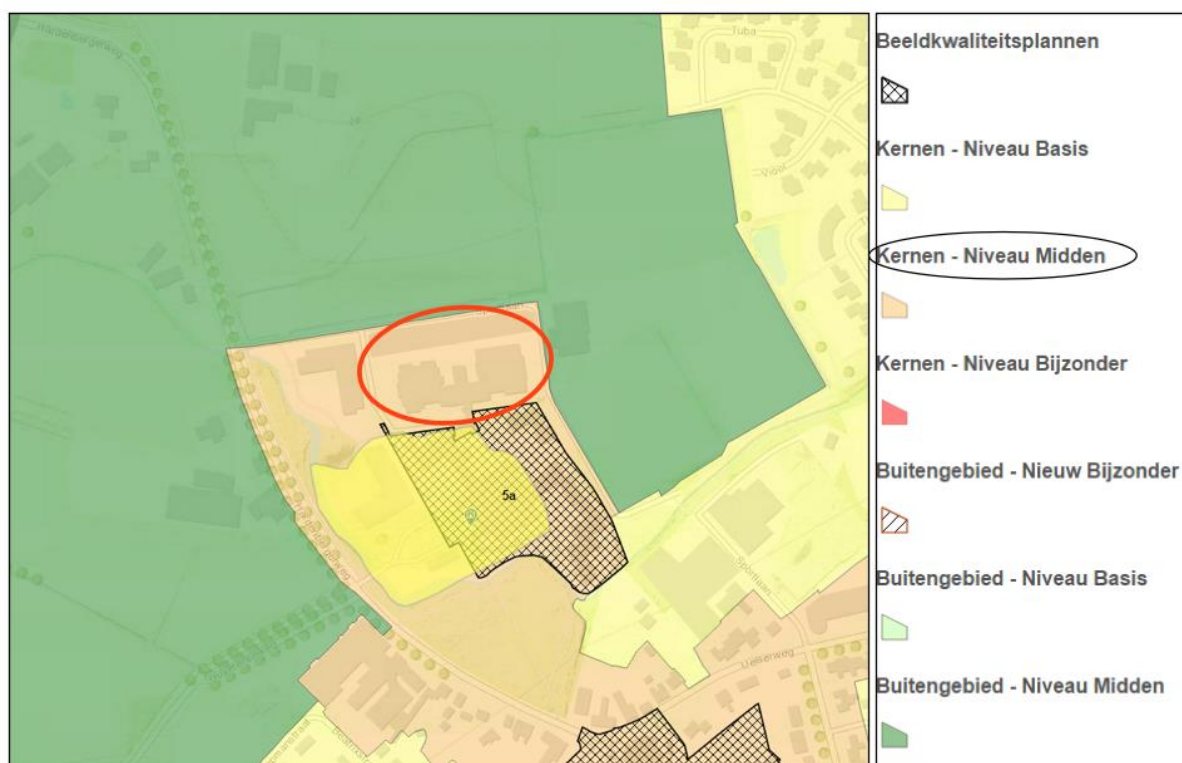
Zowel de gemeente Tubbergen als de gemeente Dinkelland heeft een welstandsnota die al enkele jaren oud is en zeer omvangrijk is qua regelgeving. De wens ontstond te komen tot een gemoderniseerd, geharmoniseerd en geactualiseerd (vereenvoudigd) welstandsbeleid, dat goed aansluit op het bestaande en geactualiseerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit heeft geleid tot de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen. De nieuwe ‘Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen’ is vastgesteld op 24 mei 2016.

#### *4.3.1.2 Gebiedsindeling en omgevingskwaliteit*

Per welstandsniveau zijn voor het stedelijk- en het landelijk gebied welstandscriteria opgesteld (zowel objectieve criteria voor de ambtelijke toets als kwalitatieve criteria voor de stadsbouwmeester of Q-team). Daarbij bestaat een duidelijke relatie tussen de kwaliteit van een gebied en de criteria. Het beoordelingsmodel (wie beoordeelt en wat wordt beoordeeld) is afhankelijk van het soort bouwwerk. Onderstaand schema geeft de verschillende omgevingsniveaus weer en de ambities die in dat gebied gelden. Dit schema is de verantwoording en verklaring achter de manier waarop het beleid voor omgevingskwaliteit wordt toegepast.

| Omgevingskwaliteit         | Ambities                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Basis omgeving</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handhaven basiskwaliteit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Midden omgeving</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecteren stedenbouwkundige structuur</li> <li>• Versterken van de bebouwingskarakteristiek.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bijzondere omgeving</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken.</li> <li>• Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame.</li> <li>• Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern.</li> <li>• In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terrein-inrichting.</li> </ul> |

Het plangebied bevindt zich in Tubbergen in een gebied waarvoor een middenniveau qua welstandscriteria geldt. In een dergelijke omgeving is de ambitie gericht op het respecteren van de stedenbouwkundige structuur en het versterken van de bebouwingskarakteristiek.



Afbeelding 4.5 Uitsnede welstandskaart (Bron: gemeente Tubbergen)

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen'

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het concrete ontwerp worden getoetst aan de specifieke welstandscriteria. In het voortraject is de basis van het ontwerp goedgekeurd door het Q-team.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Verantwoording

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woonzorgvoorziening is in het kader van geluid, gelet op de beoogde maatschappelijke bestemming, te vergelijken met een verzorgingstehuis. Een verzorgingstehuis wordt aangemerkt als een 'ander geluidsgevoelig object'.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

| Aantal rijstroken    | stedelijk gebied | buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

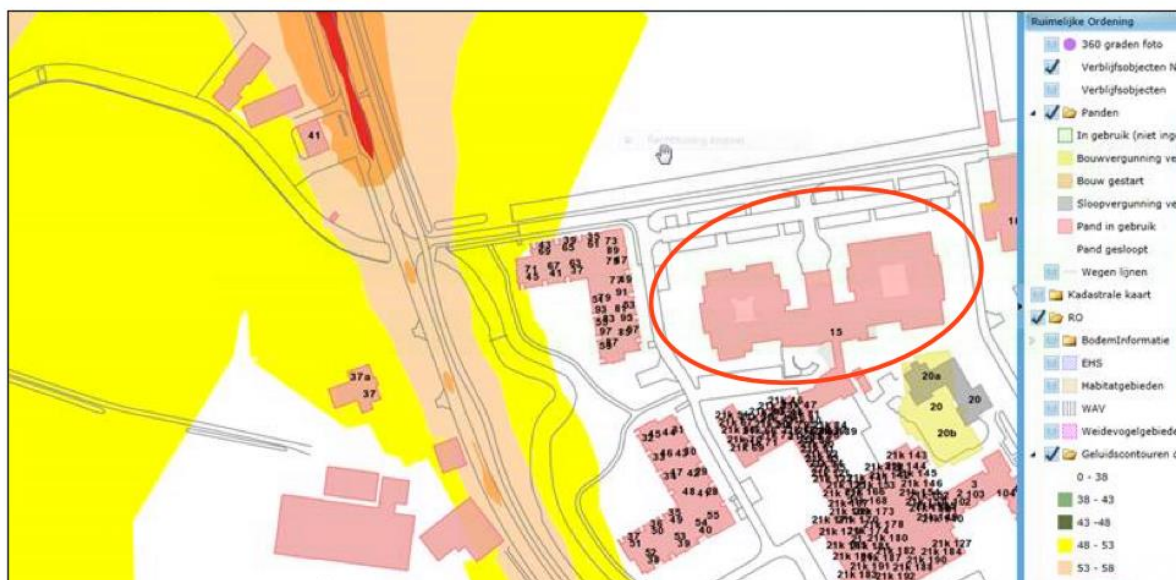
De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

In voorliggend geval zijn de Hardenbergerweg, de Tubbergeresweg (N343) en de Sportlaan van belang om te beoordelen in het kader van wegverkeerslawaai.

### Hardenbergerweg

De Hardenbergerweg bevindt zich op circa minimaal 100 meter afstand uit de westelijke grens van het plangebied. De rijsnelheid ter hoogte van het plangebied bedraagt maximaal 50 km/uur, met dien verstande dat de rijsnelheid veelal lager ligt door een versmalling in de weg ter hoogte van het plangebied. Tevens is er voor een deel sprake van afscherming door de aanwezige bebouwing ten westen van het plangebied. Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Dit wordt bevestigd door de gemeentelijke Verkeersmilieukaart zoals hierna weergegeven.



### Tubbergeresweg (N343)

Deze provinciale weg bevindt zich op een afstand van circa 380 meter. De locatie ligt hiermee buiten de geluidszone van deze weg.

### Sportlaan

De Sportlaan betreft een 30 km/uur weg. In beginsel kan hiermee een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Gelet op de zeer lage rijsnelheid ter plaatse en het beperkt aantal verkeersbewegingen is het niet te verwachten dat de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde zal overschrijden.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wegverkeerslawaai geen beletsel vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawaai*

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is door Rouwmaat Groep uit Groenlo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

### 5.2.2 Verantwoording

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 185 cm-mv voor peilbuis 01 en 185 cm-mv voor peilbuis 02.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is het volgende aangetroffen:

- peilbuis 01 (van 50-80 cm-mv) baksteen (sporen);
- peilbuis 01 (van 80-120 cm-mv) baksteen (resten);
- peilbuis 02 (van 40-90 cm-mv) baksteen (resten);
- peilbuis 02 (van 90-120 cm-mv) puin (sterk)
- boring 04 (van 0-40 cm-mv) baksteen (sporen);
- boring 04 (van 90-110 cm-mv) puin (matig);
- boring 05 (van 0-70 cm-mv) baksteen (sporen);
- boring 14 (van 15-50 cm-mv) baksteen (sporen).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met PAK, PCB en Minerale olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Tolueen en Naftaleen.

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

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met Tolueen en Naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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 zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Verantwoording

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De voorgenomen functie kan worden aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de zone van 50 meter van een

provinciale weg of 200 meter van een rijksweg. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

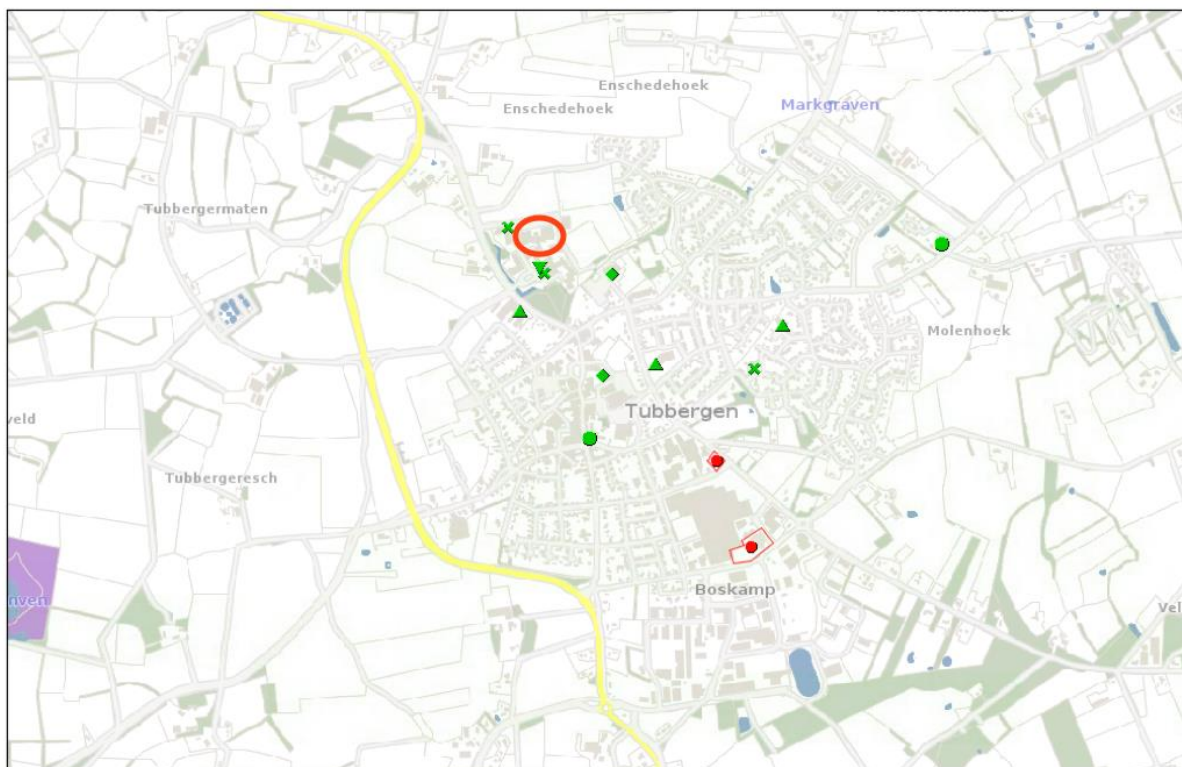
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

### 5.4.2 Verantwoording

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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 gaan 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 mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval kan worden uitgegaan van een rustig gebiedstype. Welke richtafstanden gelden wordt hierna 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                                         |

## 5.5.2 Verantwoording

### 5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

### 5.5.2.2 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. De functie kan op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden onderscheiden als:

| SBI-2008   | Omschrijving          | Afstanden in meters |      |        |        |                  |           |
|------------|-----------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
|            |                       | Geur                | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand | Categorie |
| <b>871</b> | <b>Verpleeghuizen</b> | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         |

Voor verpleeghuizen (SBI-code 2008/871) wordt een minimale richtafstand van 30 meter geadviseerd. Op een grotere afstand worden milieugevoelige bestemmingen aanvaardbaar geacht. Geconstateerd wordt dat de afstand van omliggende milieugevoelige bestemmingen tot het woonzorgcentrum meer dan 30 meter bedraagt. Het meest nabijgelegen gevoelige object betreft de woning aan Hardenbergerweg 41, ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 150 meter. Hiermee liggen gevoelige objecten ruimschoots buiten de richtafstand die geldt voor de toekomstige functie. Overigens wordt opgemerkt dat de maatschappelijke functie nu ook al is toegestaan binnen het plangebied.

### 5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De relevante milieubelastende functies worden hierna getoetst.

#### Agrarische bedrijvigheid (rundvee) - Hardenbergerweg 37 en 50

Op deze locatie zijn een tweetal rundveebedrijven gevestigd. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

#### Sportpark 'De Grote Moat'

Ten oosten van het plangebied is het sportcomplex van TVC '21 gelegen. Een dergelijke functie is te onderscheiden als 'veldsportcomplex (met verlichting)' (SBI-2008: 931), waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt (milieucategorie 3.1). Een deel van het zorgcomplex ligt binnen de richtafstand van 50 meter. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de afstand tussen de maatschappelijke bestemming en de sportbestemming niet verkleind. In de huidige situatie wordt geen hinder ondervonden van het sportcomplex en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ligging van het sportcomplex vormt vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering.

### 5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Verantwoording

Onderhavig plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Tubbergen. Dit betekent dat een vaste afstand van 100 meter geldt tot aan grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze aan te houden afstand bevinden zich geen agrarische bedrijven. Dit betekent dat omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Wet geurhinder staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

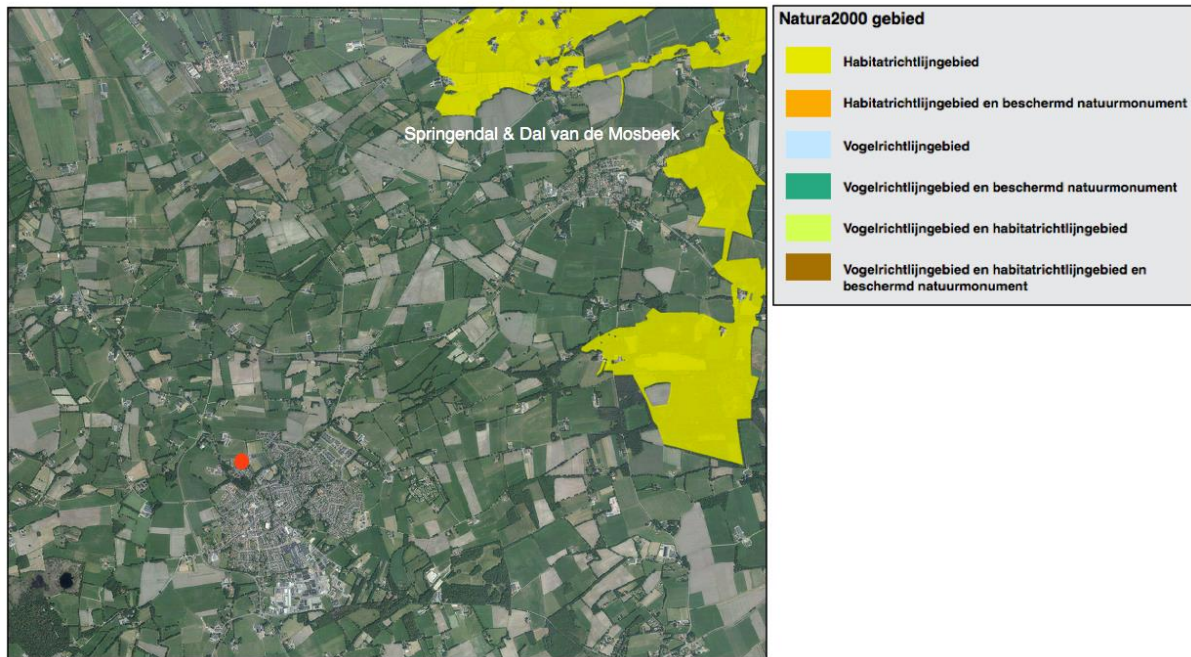
Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardeonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd is bijgevoegd in bijlage 3.

## 5.7.1 Gebiedsbescherming

### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' is gelegen op een afstand van circa 3,4 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het (NNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,0 kilometer afstand. Op kortere afstand zijn watergangen aanwezig die onderdeel uitmaken van de Kaderrichtlijn water. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en verwonden van dieren als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van algemene zorgplicht wordt geadviseerd om de beplanting te verwijderen buiten de winterrustperiode van amfibieën en egels. Vleermuizen bezetten mogelijk een verblijfplaats in het centrale gebouw in het plangebied, maar niet in de te slopen gebouwen. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen. Er is geen nader onderzoek nodig.

### 5.7.3 Conclusie

Behoudens aanvullend onderzoek naar vleermuizen vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal het aanvullend

onderzoek beschikbaar zijn om aan te tonen dat ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet 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. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

#### 5.8.1.2 Verantwoording

Zoals beschreven in paragraaf 1.4 is het plangebied deels bestemd tot 'Waarde – Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – middelhoge archeologische verwachtingswaarde'. Overigens is het grootste deel van het plangebied niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

De gronden met de voorgenoemde dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' is opgenomen, geldt vrijstelling voor ingrepen tot een oppervlakte 5.000 m<sup>2</sup> en ingrepen dieper dan 40 centimeter. De ingrepen in de bodem waar het plangebied voorzien is van een archeologische dubbelbestemming overschrijden voorgenoemde oppervlakte en diepte niet. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld. Daar waar het plangebied nu ook al de archeologische dubbelbestemming kent, is deze overeenkomstig het moederplan overgenomen ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet 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. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

#### 5.8.2.2 Verantwoording

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich De Eeshof (ROB-nummer: 28E-002 (13379)):

*Terrein van hoge archeologische waarde met de resten van de voorganger van het huidige huis en de vroegere haveland De Eeshof, ook wel Eschede genoemd. Van het hof te Eschede is voor het eerst sprake in 1316. Rond 1582 is het huis vernield, maar blijkbaar herbouwd, want in de 17<sup>e</sup> eeuw wordt het aangeslagen voor drie*

*vuursteden. Het werd toen gebruikt als schuilkerk. In 1719 is het opnieuw herbouwd en in de periode 1866-1867 is het verder uitgebreid met een bovenverdieping en een uitbouw. In 1927 is het huis, bestaand uit een herenhuis en twee bouwhuizen, verkocht. In 1940 is één van de bouwhuizen afgebroken. In 1962 is het huis gerestaureerd en ingericht als bejaardentehuis. Bij graafwerkzaamheden zijn twee wapenstenen gevonden. Deze zijn in de linkervleugel van het huis aangebracht.*

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de locatie Eeshof.

### 5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.  
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

### 5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

## 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.2 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

### 6.2 Waterparagraaf

#### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

#### 6.2.2 Watertoetsproces

*Uitvoering watertoets*

BJZ.nu heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan Vervangende nieuwbouw TMZ Tubbergen door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Hierna worden de wateraspecten doorlopen. De watertoets is opgenomen in bijlage 4.

#### *Veiligheid*

De veiligheid is niet in het geding. Het plangebied bevindt zich op hoger gelegen grond. De afstand van de ingrepen tot de waterloop Markgraven is 20 meter of meer. De ingrepen zullen geen effect hebben op de Markgraven.

#### *Wateroverlast*

Er is geen wateroverlast bekend op het terrein. Het verharde oppervlak blijft ongeveer gelijk. Extra waterberging is dan ook niet aan de orde.

#### *Verwerking hemelwater - Vasthouden, bergen, afvoeren*

Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein.

#### *Riolering*

Alleen het afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

#### *Watervoorziening*

De watervoorziening wordt afgestemd op het aantal bewoners en de verwachte vraag van de bewoners.

#### *Volksgezondheid*

De installatie voldoet aan alle eisen. Het oppervlaktewater zal de volksgezondheid niet aantasten.

#### *Grondwateroverlast*

Er is geen grondwateroverlast bekend.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

Aan de oppervlaktewaterkwaliteit veranderd niets. De ingrepen vinden op een dusdanige afstand plaats dan er geen verandering is te verwachten in kwaliteit.

#### *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*

In het plangebied wordt de waterkwaliteit behouden. De ingrepen vinden plaats op meer dan 20 meter afstand van de Markgraven, wat onder de KRW valt.

#### *Grondwaterkwaliteit*

Alleen het hemelwater zal in het grondwater terecht komen, het afvalwater wordt aangesloten op het riool.

#### *Verdroging*

Verdroging vindt in het plangebied niet plaats. Het hemelwater wordt natuurlijk verwerkt in het plangebied.

#### *Natte natuur*

Niet van belang in het plangebied, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling is. Daarmee voldoet het plan aan het beleid van het waterschap en draagt het bij aan de verbetering van het watersysteem.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Nadere eisen: in sommige gevallen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in verband met de plek en afmetingen van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel wordt beschreven wat onder strijdig gebruik verstaan wordt.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter planologische bescherming van de eventueel voorkomende archeologische waarden.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*  
In dit artikel zijn regels omtrent bestaande maatvoering en parkeren opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuze nader onderbouwd.

### Maatschappelijk (artikel 3)

De zwaarte van zorg is van belang bij het al dan niet toekennen van een maatschappelijke bestemming of de bestemming 'Wonen'. Bij extramurale zorg, waarbij slechts sprake is van 'zorg aan huis', gelet dat de woonbestemming dient te worden gehanteerd. Indien er sprake is van 24-uurs zorg/begeleiden (intramuraal) dan dient de maatschappelijke bestemming te worden toegekend. In voorliggend geval is gelet op de aard van de functie het plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk', een en ander overeenkomstig de gemeentelijke systematiek.

#### *Functie*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. In de begripsbepalingen is dit nader gedefinieerd. Tevens zijn de gronden bestemd voor groen-, nuts-, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen, wegen en paden en tuinen, erven en terreinen.

#### *Bouwregels*

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maximale bouw- en goothoogte en bebouwingspercentage zoals vastgelegd in de regels. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot nader opgenomen bouwhoogtes.

### Waarde - Archeologie (artikel 4)

In het geldende bestemmingsplan "Tubbergen" is het plangebied ook al deels voorzien van deze dubbelbestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is deze dubbelbestemming 1 op 1 overgenomen uit het geldende bestemmingsplan om de archeologische

#### *Functie*

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

#### *Omgevingsvergunningstelsel*

In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Er is sprake van een middelhoge archeologische waarde, waarbij ingrepen in de bodem gekoppeld zijn aan een diepte en oppervlakte, te weten 5.000 m<sup>2</sup> en 40 centimeter.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **HOOFDSTUK 9            INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1    Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **9.1.2    Provincie Overijssel**

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

#### **9.1.3    Waterschap Vechtstromen**

Het waterschap zal in het kader van het vooroverleg naar het waterschap worden toegezonden.

### **9.2      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt het plan direct als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **9.3      Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2017 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Behoefteteonderzoek; Verkenning ontwikkeling wonen en zorg in Tubbergen**

## **Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quicksan natuurwaardenonderzoek**

## Bijlage 4      Watertoets