Ruimtelijke Onderbouwing

Nassaustraat 9
Tubbergen

Status: Definitief

Datum: 10 mei 2023

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Nassaustraat 9, Tubbergen**
Plantype:	**Ruimtelijke onderbouwing**

Datum:	10 mei 2023
Projectnummer:	21AF257
Opsteller:	**Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV** Stationsstraat 37 7622 LW BORNE T) 074 – 255 7020 E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doelstelling 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Huidige situatie 4
1.4 Geldende bestemmingsplannen 7
1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing 7
2 Projectomschrijving 8
2.1 De toekomstige situatie 8
3 Beleid 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12
3.3.1 MijnOmgevingsvisie Tubbergen 12
3.3.2 Woonvisie 2021+ 13
4 Omgevingsaspecten 15
4.1 Vormvrije m.e.r-beoordeling 15
4.2 Bedrijven en Milieuzonering 15
4.3 Geluid 17
4.4 Bodem 18
4.5 Externe veiligheid 18
4.6 Luchtkwaliteit 19
4.7 Natuurwaarden 20
4.8 Stikstofdepositie 21
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 21
4.10 Water 22
4.11 Verkeer en parkeren 22
5 Economische uitvoerbaarheid 25
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
7 Conclusie 27
8 Bijlagen 28
Bijlage 1. Digitale Watertoets 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling aan de Nassaustraat 9 in Tubbergen. De initiatiefnemer is voornemens om de het bestaande gebouw, welke momenteel gebruikt wordt ten behoeve van kantoor, te transformeren naar een kantoor op de begane grond en op de verdieping woonappartementen. Het voornemen past niet binnen het huidig bestemmingsplan "Tubbergen". Binnen deze geldende bestemming is het niet toegestaan om woonappartementen op te richten op het perceel. Daarnaast beoogd de voorgenomen ontwikkeling de verbouw van het kantoorpand buiten het bouwvlak, wat ook in strijd is met het huidige bestemmingsplan. De gemeente Tubbergen heeft kenbaar gemaakt dat de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

De locatie van initiatiefnemer bestaat uit één perceel van een omvang van 1.375 m2, welke kadastraal bekend staat als gemeente Tubbergen, sectie L, perceelnummer 6382. Onderstaande figuur biedt een overzicht van de kadastrale opdeling van het gebied. Het betreffende perceel van initiatiefnemer is met blauw aangegeven.

Figuur 1.1: Luchtfoto met weergave van de kadastrale percelen (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Huidige situatie

In de huidige situatie is de entree van het kantoor van Weusthuis Makelaardij gelegen aan de Nassaustraat. Tevens is er een entree aan de Julianastraat, dat voorheen dienst deed als entree van het kantoor van zorgaccent (wijkverpleging) en nu als werklocatie van de Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD).

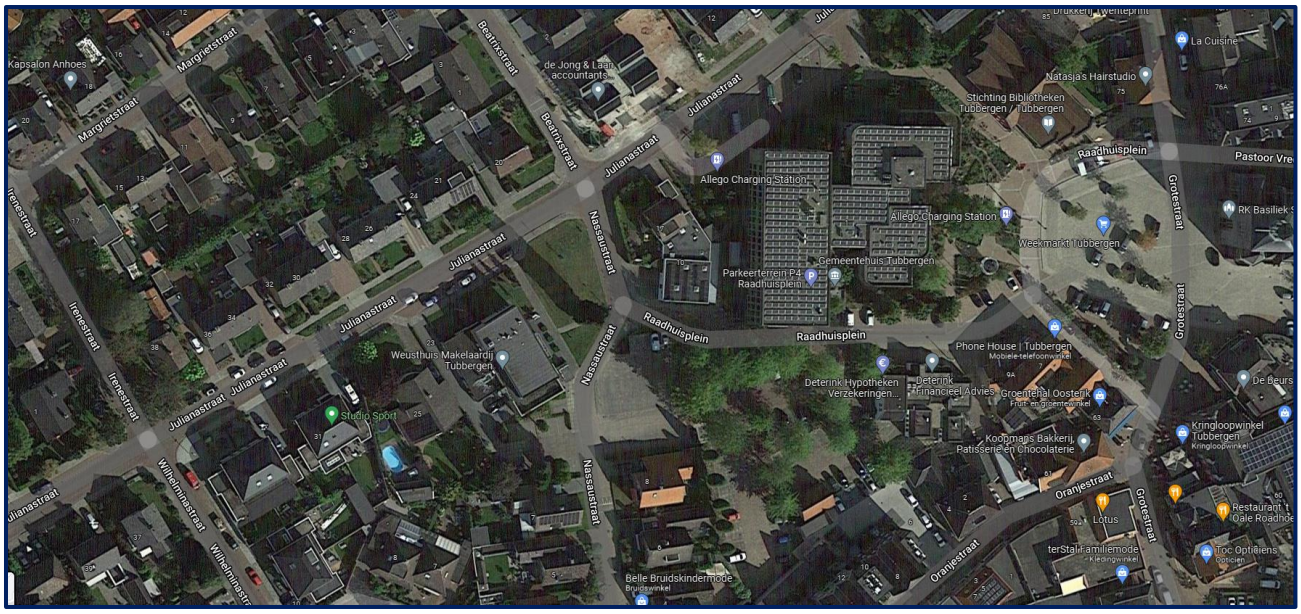
Het kantoor ligt in de nabijheid van het centrum van Tubbergen, net tussen het woongebied en het centrumgebied in. Zo liggen ten westen, zuiden en noorden grondgebonden woningen, aan de

oostzijde is Praktijk de Gaarden, het gemeentehuis van Tubbergen en het kantoor van De Jong & Laan accountants gelegen. Een impressie op straatniveau volgt onderstaand.

Figuur 1.2: aanzicht vanaf Julianastraat (richting oosten) op planlocatie Weusthuis (bron: Cyclomedia)

Figuur 1.3: aanzicht vanaf Nassaustraat (richting noorden) op planlocatie Weusthuis (bron: Cyclomedia)

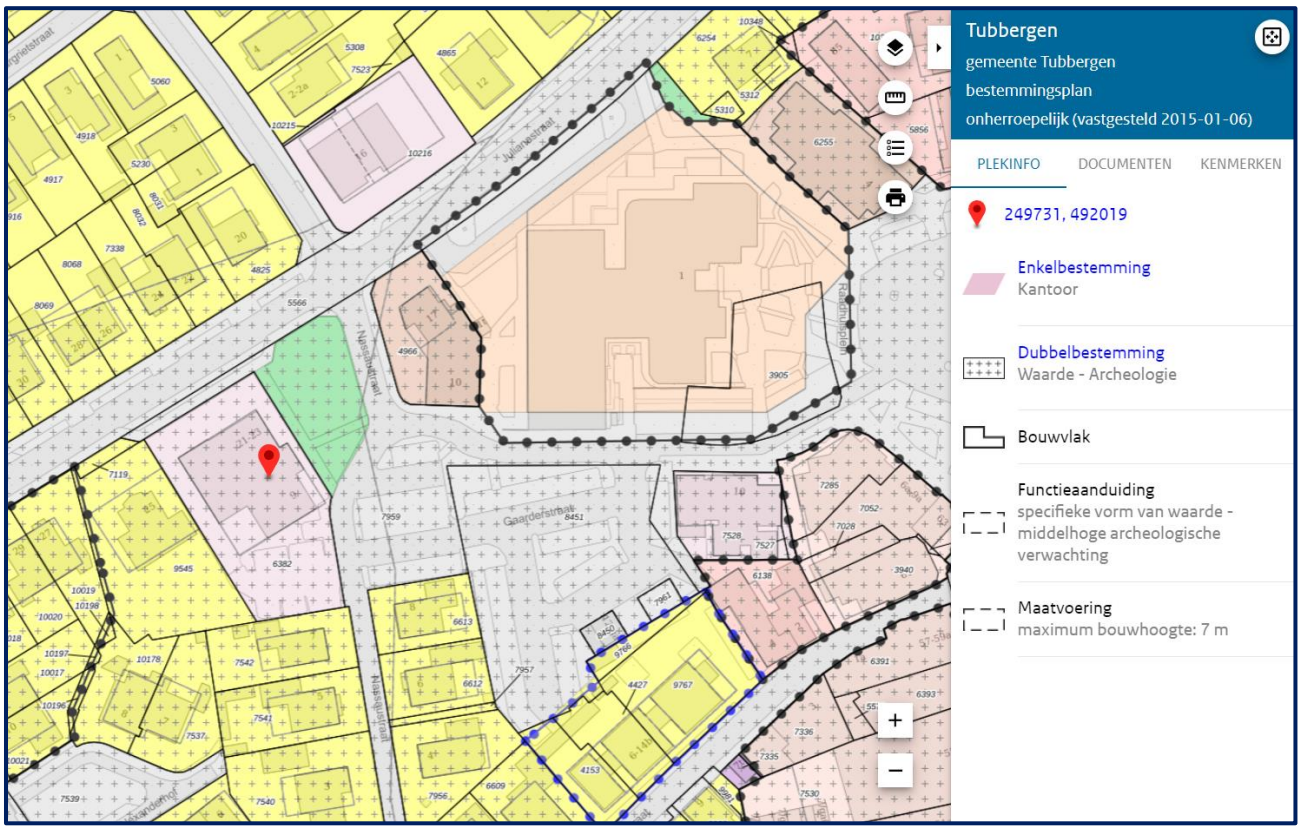
Figuur 1.4: aanzicht vanaf Nassaustraat (richting westen) op planlocatie Weusthuis (bron: Cyclomedia)



Figuur 1.5: luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Maps)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Tubbergen' en onder meer het (veeg)bestemmingsplan 'kernen gemeente Tubbergen' van de gemeente Tubbergen. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Kantoor' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast kent het plangebied ook de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'. Rondom de huidige bebouwing is een bouwvlak opgenomen en er geldt een maximum bouwhoogte van 7 m.



Figuur 1.6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tubbergen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bedoeld voor kantoren met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater, parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen.

Binnen deze geldende bestemming is het oprichten van woonappartementen en het (ver)bouwen buiten het bouwvlak van het kantoor en niet toegestaan. Eveneens zijn er binnen het geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden die in de gewenste mogelijkheden voorziet. Een afwijking van het huidige bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

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

2 Projectomschrijving

2.1 De toekomstige situatie

Het is de bedoeling om het huidige kantoor van Weusthuis Makelaardij in Tubbergen te verbouwen en uit te breiden met vier woonappartementen. Het huidig pand is afkomstig uit 1970 en inmiddels qua uitstraling en energielabel verouderd. Het is dan ook de nadrukkelijke wens om het kantoor c.q. pand een opfrisbeurt te geven en gereed te maken voor de toekomst. Hierbij is gebleken dat het kantoor van Weusthuis Makelaardij in Tubbergen qua ruimtegebruik voldoende heeft aan het benutten van de begane grond; gekeken is dan ook welke functie op de verdieping passend zou zijn. Uitkomst hiervan is dat het pand goed te verbouwen is tot een multifunctioneel gebouw, met kantoor (conform bestaand) op de begane grond en vier woonappartementen op de verdieping.

De vier woonappartementen kunnen in dat geval gebruik maken van de bestaande entree aan de Julianastraat en het kantoor blijft de entree aan de Nassaustraat gebruiken. De beoogde appartementen hebben een oppervlakte variërend van 78 en 93 m^2 en zijn allen voorzien van een balkon. Tevens is de verdieping bereikbaar door middel van een lift. Bijbehorend bij de appartementen worden 4 bergingen gerealiseerd aan de westelijke zijde van het perceel. De bergingen zijn gelegen buiten het huidige bouwvlak, maar liggen binnen het bestemmingsvlak en worden gerealiseerd in lijn met de naastgelegen bebouwing. Gezien de ligging en omvang van de bergingen, heeft dit geen nadelige gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening.

Impressies van de nieuwe vormgeving van het pand en omgeving volgen onderstaand.

Figuur 2.1: impressie nieuw aanzicht vanaf de Julianastraat (bron: Building Design Architectuur)

Figuur 2.2: impressie nieuw aanzicht vanaf de Nassaustraat (bron: Building Design Architectuur)

Figuur 2.3: buiteninrichting nieuwe situatie (bron: Tuuulk.)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

Op basis van vaste jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, indien er 11 woningen worden gerealiseerd. Wanneer er 12 of meer woningen gerealiseerd worden, dan is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavig geval worden slechts vier woonappartementen mogelijk gemaakt.

Naast de woonappartementen op de verdieping wordt er een kantoor op de begane grond behouden. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van bestaande bebouwing met een beperkte uitbreiding. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als gevolg van deze plannen.

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

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

<u>Conclusie</u>
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met zowel het Rijksbeleid waaronder de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Toetsing

Ontwikkelingsperspectief: Aan het plangebied is het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' toegewezen. Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid (mits onderbouwd en regionaal afgestemd). Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Daarnaast biedt dit kansen om te anticiperen op klimaatverandering en het opwekken van duurzame energie.

Stedelijke laag: De locatie ligt in de Bebouwingschil 1900-1950: Als ontwikkelingen zoals herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing in deze zone plaatsvinden worden, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Conclusie

Het plangebied heeft het op basis van het provinciaal beleid het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' toegewezen gekregen. In gebieden met dit ontwikkelingsperspectief mag gebouwd worden voor de lokale behoefte (inclusief lokale bedrijvigheid), mits goed onderbouwd. Daarnaast moet goed onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard, maat en het karakter van het grotere geheel.

De transformatie van het kantoorpand van Weusthuis naar een multifunctioneel werk- en woongebouw geeft invulling aan deze lokale behoefte. Het zorgt er daarnaast voor dat een het gebouw op een markante en zichtbare plek in Tubbergen een verfraaiing en opfrisbeurt krijgt. Met de transformatie van het pand wordt de bouwhoogte verhoogt naar 8,40 meter, terwijl het bestemmingsplan voor dit perceel een maximale bouwhoogte van 7 meter toestaat. Echter heeft de omliggende bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorgenomen ontwikkeling en de bijbehorende bouwhoogte van 8,40 meter is daarmee passend binnen de maat, schaal en ritme van omliggende bebouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 MijnOmgevingsvisie Tubbergen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:
Het realiseren van vier woonappartementen in een bestaand kantoorpand sluit aan op het speerpunt ‘aantrekkelijk wonen’ en de ambities die de gemeente daarbij heeft. Het behoud van het kantoor op de begane grond past binnen het speerpunt ‘ruimte voor ondernemen’. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de ‘MijnOmgevingsvisie Tubbergen’.

3.3.2 Woonvisie 2021+

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

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

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

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

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:
De beoogde transformatie maakt vier extra woonappartementen mogelijk. Daarmee wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente en de kern Tubbergen. Er is sprake van inbreiding doordat er gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing in bestaand bebouwd gebied. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit op de 'Woonvisie 2021+' van de gemeente Tubbergen.

Voor wat betreft de woningbouwontwikkeling is op basis van het gemeentelijk woonbeleid een toevoeging van appartementen zeer gewenst. Het geeft invulling aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen Tubbergen voor een doelgroep (vooral starters en senioren) waarvoor aanvulling van de woningvoorraad zeer gewenst is. De toevoeging van een lift maakt de ontwikkeling levensloopbestendig. De locatie ligt daarnaast nabij het centrumgebied van Tubbergen, nabij de voorzieningen, waardoor de locatie passend is voor de realisatie van appartementen. Het initiatief past goed binnen de ruimtelijke beleidskaders.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r-beoordeling

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

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

<u>Toets en conclusie</u>
Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de transformatie van het bestaande pand aan de Nassaustraat 9 in Tubbergen mogelijk gemaakt, waarmee op de begane grond een kantoor behouden blijft en op de verdieping vier woonappartementen worden gerealiseerd.

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

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

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

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

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

<u>Toets en conclusie</u>
Zoals reeds beschreven heeft onderhavig plan betrekking op de transformatie van een bestaand pand met een kantoor op de begane grond en vier woonappartementen op de verdieping. Gelet op de verschillende functies nabij het plangebied, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijk en centrumfuncties, kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een ‘gemengd gebied’. Derhalve mogen de richtafstanden, op het aspect gevaar na, met één afstandstap verminderd worden.

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

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

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

De ontwikkeling maakt nieuwe woningen mogelijk. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie, waardoor formeel gezien bekeken dient te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden die vanuit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geadviseerd worden.

Direct ten noosten van de planlocatie bevindt zich aan de Nassaustraat 10 een verzamelgebouw voor kleinschalige gezondheidszorg. De activiteit sluit het beste aan bij ‘artenpraktijken, klinieken en dagverblijven’. Hiervoor geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in een

gemengd gebied. Ook voor de overige functies in de omgeving geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m.

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

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

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

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving.

4.3 Geluid

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

<u>Toets en conclusie</u>
Wegverkeerslawaai
Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
   - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
   - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

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

Deze zonering geldt niet:

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

De planlocatie ligt aan de Nassaustraat 9 in Tubbergen en in de nabijheid van de Julianastraat. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur en daarmee is er geen sprake van een geluidszone in het kader van de Wgh. Het huidig pand ligt op circa 15 m van de as van de Julianastraat. In de nabijheid liggen meerdere woningen, die op gelijke dan wel dichtere afstand ten opzichte van de wegen liggen. Voor deze woningen dient ook voldaan te worden aan de geluidsnormen van de Wgh. Gelet op het feit dat de planlocatie op een ruimere afstand ligt, kan

gesteld worden dat er voldaan zal worden aan de normen van de Wgh. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

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

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

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

4.4 Bodem

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

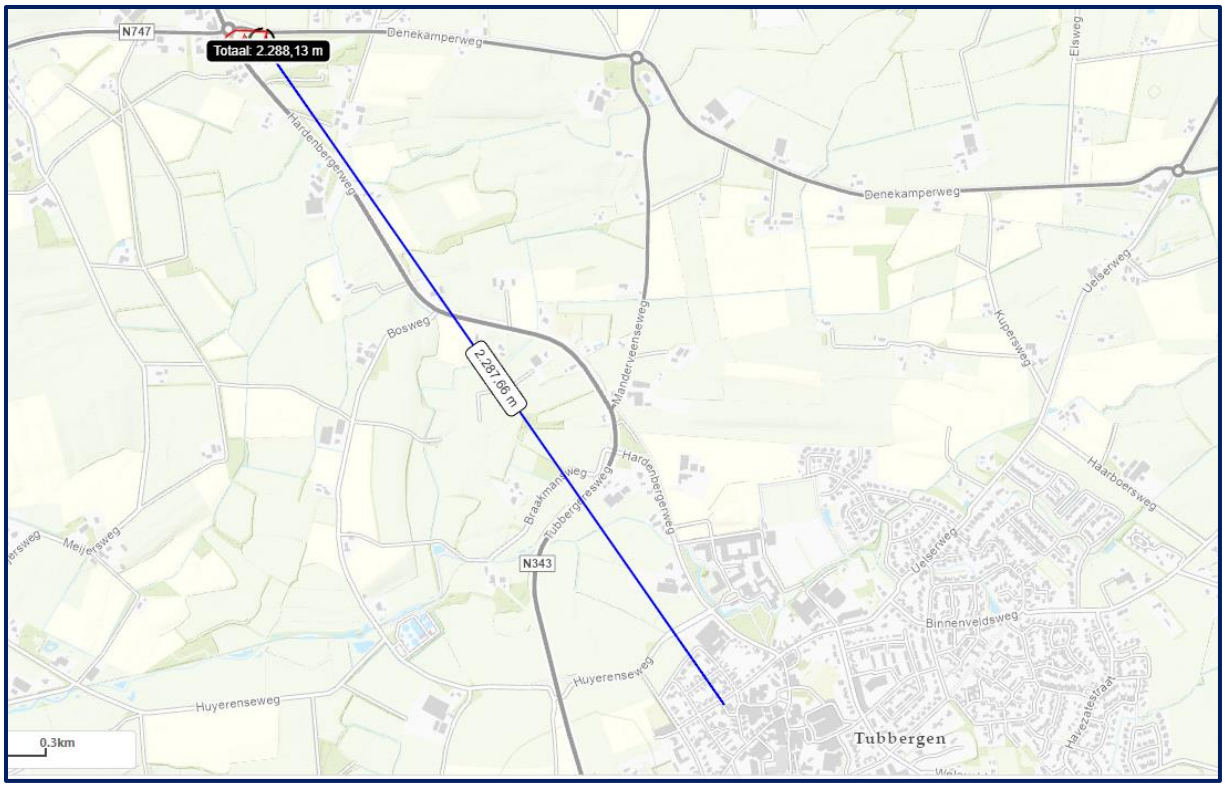
- als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen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

<u>Toets en conclusie</u>
In de voorgenomen ontwikkeling wordt het kantoor buiten het bouwvlak verbouwd. Om deze reden wordt voor de Nassaustraat 9 in Tubbergen een bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om inzage te krijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Deze bodemrapportage maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten leiden tot de conclusie dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de plannen van initiatiefnemer.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

<u>Toets en conclusie</u>
Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.2 is een fragment weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is globaal weergegeven met een zwarte cirkel.



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

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron (tankstation met LGP-installatie) bevindt zich op circa 2,3 km afstand. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief veroorzaakt.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.
In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen
Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.
Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

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

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

Toets en conclusie
Het voorliggende plan maakt de transformatie van een bestand pand naar een combinatie van kantoor en vier woonappartementen mogelijk. In de huidige situatie wordt het gehele pand als kantoor benut. Zoals hierboven aangeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1500 woningen als niet in betekenende mate aangemerkt. De transformatie van het kantoor en de vier woonappartementen overschrijdt het genoemde maximum niet, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

4.7 Natuurwaarden

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

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

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een ander beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is ‘Springendal & Dal van de Mosbeek’ ligt op een afstand van circa 3,6 km van de planlocatie. Het meest nabijgelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN ligt op een afstand van circa 930 m ten westen van de planlocatie. Vanwege de aard van de ontwikkeling, de lokale invloedsfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, kan worden gesteld dat de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming leiden. Het aspect stikstofdepositie wordt in paragraaf 4.8 behandeld.

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

4.8 Stikstofdepositie

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

Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Engbertsdijkvenen). Het beoogde plan maakt een kantoor op de begane grond en vier woonappartementen op de verdieping mogelijk. In de huidige situatie is er op de begane grond en verdieping kantoor aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Gelet op de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen significante effecten te verwachten. Uit uitvoeren van een stikstofdepositieberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Tubbergen' is voor de planlocatie een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Daarbij is een middelhoge waarde toegekend.

<u>Toets en conclusie</u>

Omdat er voor de planlocatie een dubbelbestemming archeologie is opgenomen met een middelhoge waarde, is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren wanneer ontwikkelingen een groter oppervlak hebben dan 5.000 m2. Dit oppervlak wordt ruim onderschreden. Daarnaast wordt er met het beoogde plan gebruik gemaakt van een bestaand gebouw en vinden er beperkte grondwerkzaamheden plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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

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

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

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

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

4.10 Water

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

Watertoetsproces
Op 25 januari 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. Aan de hand van de locatie van het ruimtelijke plan en een aantal vragen wordt er getoetst of de belangen van het waterschap Vechtstromen worden geraakt. Uit de watertoets blijkt dat het waterschap Vechtstromen de korte waterparagraaf van toepassing verklaard. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het gebouw blijft net als in de huidige situatie ontsloten aan de Nassaustraat in Tubbergen. Voor deze straat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze weg dient voornamelijk als ontsluiting naar en voor omliggende woningen. Op basis van het parkeerbeleid 'Bouwen & parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen (en Dinkelland) blijkt dat het plangebied onder 'rest bebouwde kom' valt.

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

Categorie	Aantal woningen/oppervlakte	CROW-verkeersgeneratie	Aantal verkeersbewegingen
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	430 m²	16,55 per 100 m²	71,6

huur, appartement, midden	4 woningen	4,1 per woning	16,4
Totaal			**88**

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt een verkeersgeneratie van afgerond 88 voertuigbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie is de situatie als volgt:

Categorie	**Aantal woningen/oppervlakte**	**CROW-verkeersgeneratie**	**Aantal verkeersbewegingen**
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	650 m²	16,55 per 100 m²	107,6
Totaal			**107,6**

Er is daarmee sprake van een afname ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie. Deze relatief lage verkeersgeneratie kan opgevangen worden met de huidige verkeersstructuren. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren
Voor de gemeente Tubbergen (en Dinkelland) geldt het parkeerbeleid 'Bouwen & parkeren 2018'. Aan de hand van de parkeernormen van dit parkeerbeleid is het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald.

Voor het transformeren van het pand tot een multifunctioneel werk- en woongebouw is een eerste parkeerberekening opgesteld. Daarin zijn de volgende functies opgenomen:

Categorie	**Aantal woningen/oppervlakte**	**parkeernorm**	**Aantal parkeerplaatsen**
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	430 m²	3,55 per 100 m²	15,3
huur, appartement, midden	4 woningen	1,4 per woning	5,6
Totaal			**20,9**

In de huidige situatie bestaat het ruimtegebruik uit de volgende functie:

Categorie	**Aantal woningen/oppervlakte**	**parkeernorm**	**Aantal parkeerplaatsen**
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	650 m²	3,55 per 100 m²	23,1
Totaal			**23,1**

Uit deze berekening komt als gevolg van de toekomstige plannen een benodigd aantal parkeerplaatsen van 21 naar voren. Dit is overigens zonder dubbelgebruik; dan zouden er namelijk 19 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de huidige situatie is een parkeerbelasting van 24 parkeerplaatsen aanwezig vanwege de kantoorfunctie van het gebouw.

Er is kortom sprake van een afname van parkeerdruk op de omgeving. In de beleidsnotitie 'Bouwen & Parkeren' wordt benoemd dat bij een bouwplan alleen een toename van de parkeerdruk moet worden gecompenseerd door de aanvrager. Daar is hier geen sprake van.

In de nieuwe situatie zijn 13 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Daarnaast zijn diverse (ruime) openbare parkeerplaatsen aanwezig in de omgeving, bijvoorbeeld aan de Julianastraat en tevens op de parkeerplaats raadhuisplein. Het aspect parkeren vormt met inachtneming van vorenstaande geen belemmeringen voor een ontwikkeling op de locatie.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7 Conclusie

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de transformatie van het pand aan de Nassaustraat 9 in Tubbergen mogelijk. Met de transformatie wordt er op de begane grond een kantoor behouden. Daarbij worden er op de verdieping vier woonappartementen mogelijk gemaakt. De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie voorzien van de bestemming 'Kantoor', waardoor het voornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Door het ontbreken van relevante binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is een projectafwijkingsbesluit nodig om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) indien het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.

Op basis van jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor het voorgenomen initiatief. Er worden immers slechts 4 woningen in een bestaand kantoorpand mogelijk gemaakt en er is sprake van een zogenoemd kruimelgeval. Tevens is het beoogde initiatief in lijn met het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen.

Aangetoond is dat er vanuit de verschillende behandelde milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de woonappartementen geldt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving.

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

8 Bijlagen

Bijlage 1. Digitale Watertoets