

# Ruimtelijke onderbouwing **Vasse, De Rietakker kavel 7 en 7A**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**  
**OMGEVINGSVERGUNNING**  
**VASSE, DE RIETAKKER KAVEL 7 EN 7A**

Plannaam: Vasse, De Rietakker 7 en 7A  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
Datum: Juli 2019  
Versie: Definitief



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*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)*

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING .....	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM .....	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....	4
1.5	LEESWIJZER .....	5
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED .....	6
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>7</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	7
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	8
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	11
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	19
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID .....	24
5.2	BODEMKWALITEIT .....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	26
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	ECOLOGIE .....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	31
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	33
6.2	WATERPARAGRAAF .....	34
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>35</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>36</b>
7.1	HET RIJK .....	36
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL .....	36
7.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN .....	36
7.4	ZIENSWIJZEN .....	36
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>		<b>37</b>
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT .....	37

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In de kern Vasse, gelegen ten noordoosten van de kern Tubbergen, ligt de woonwijk Steenbrei III. In deze woonwijk liggen nog een aantal onbebouwde woonkavels. Eén van deze kavels is gelegen aan De Rietakker. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag op deze locatie binnen het aanwezige bouwvlak één vrijstaande woning worden gebouwd. Deze kavel staat echter al langere tijd te koop.

Initiatiefnemers zijn van plan om op dit woonperceel een geschakelde woning te realiseren om hiermee beter te kunnen aansluiten op de lokale woningbehoefte. In dit geval is er sprake van een behoefte aan dergelijke woningen onder starters.

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de kern Vasse aan De Rietakker. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Vasse en de directe omgeving weergegeven.



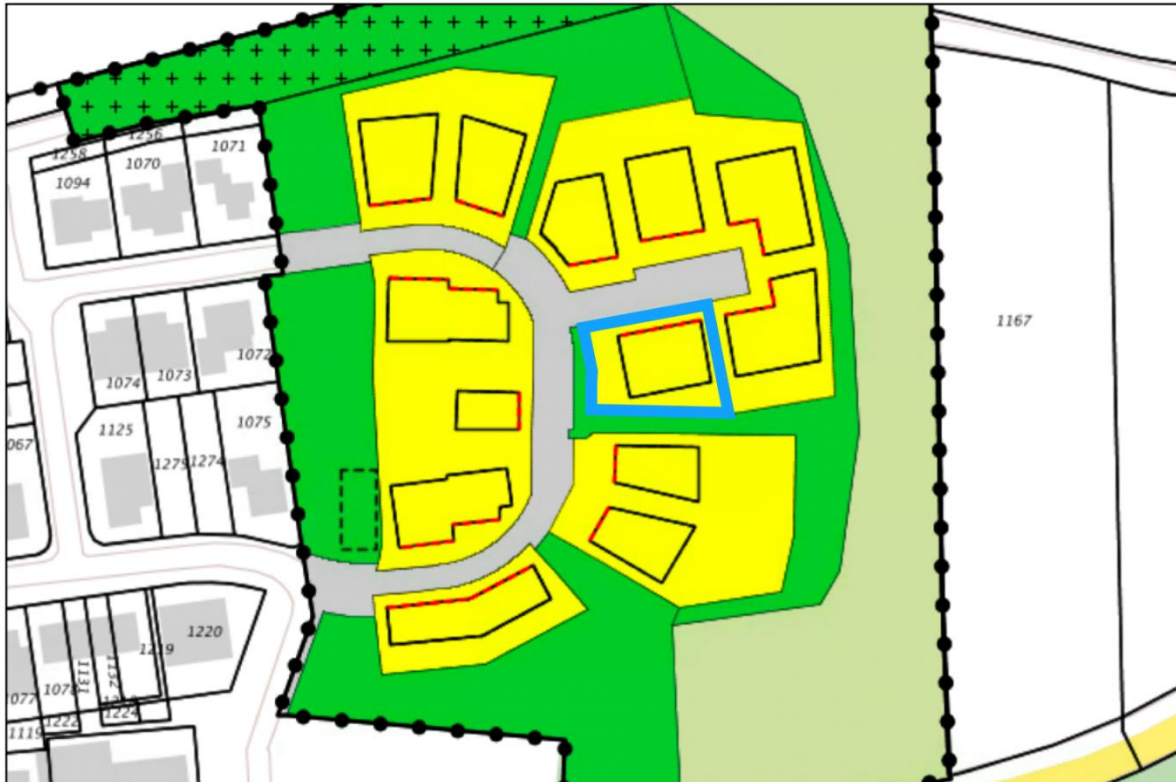
Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern Vasse (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Huidig planologische regiem

#### 1.3.1 Beschrijving bestemmingen

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Vasse, Herziening Steenbrei III', (veeg)bestemmingsplan 'Kernen Tubbergen' en het 'facetbestemmingsplan parkeren Tubbergen'. Het meest van belang zijnde bestemmingsplan 'Vasse, Herziening Steenbrei III' is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2015.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Vasse, Herziening Steenbrei III' opgenomen met daarin weergegeven de indicatieve begrenzing van het projectgebied (blauwe omlijnning).



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het projectgebied bestemd als 'Wonen' inclusief bouwvlak en maatvoeringseisen en gevellijn.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en worden in beginsel vrijstaand gebouwd. Op basis van de van toepassing zijnde maatvoeringseis voor het maximum aantal toegestane wooneenheden mag er binnen het bouwvlak maximaal één woning worden gerealiseerd.

### 1.3.2 Strijdigheid

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een geschakelde woning binnen het bestaande bouwvlak. Omdat ter plaatse maximaal één woning is toegestaan is de realisatie van een geschakelde woning op deze locatie in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast mag er, in afwezigheid van de aanduiding 'twee-aaneen', op deze locatie alleen vrijstaand worden gebouwd. Ook op dit punt is er sprake van strijdigheid. Het bestemmingsplan biedt zelf geen binnenplanse mogelijkheden om dit plan te realiseren.

Om dit plan toch mogelijk te maken wordt door middel van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het bestemmingsplan.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.2;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 7 en 8.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 5.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. De milieu- en omgevingsaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 5.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het projectgebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan De Rietakker binnen de kern Vasse in de gemeente Tubbergen. Het gaat om een onbebouwd woonperceel binnen een woongebied. In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto globaal de ligging van het projectgebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Het projectgebied in de directe omgeving (Bron: PDOK Viewer)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

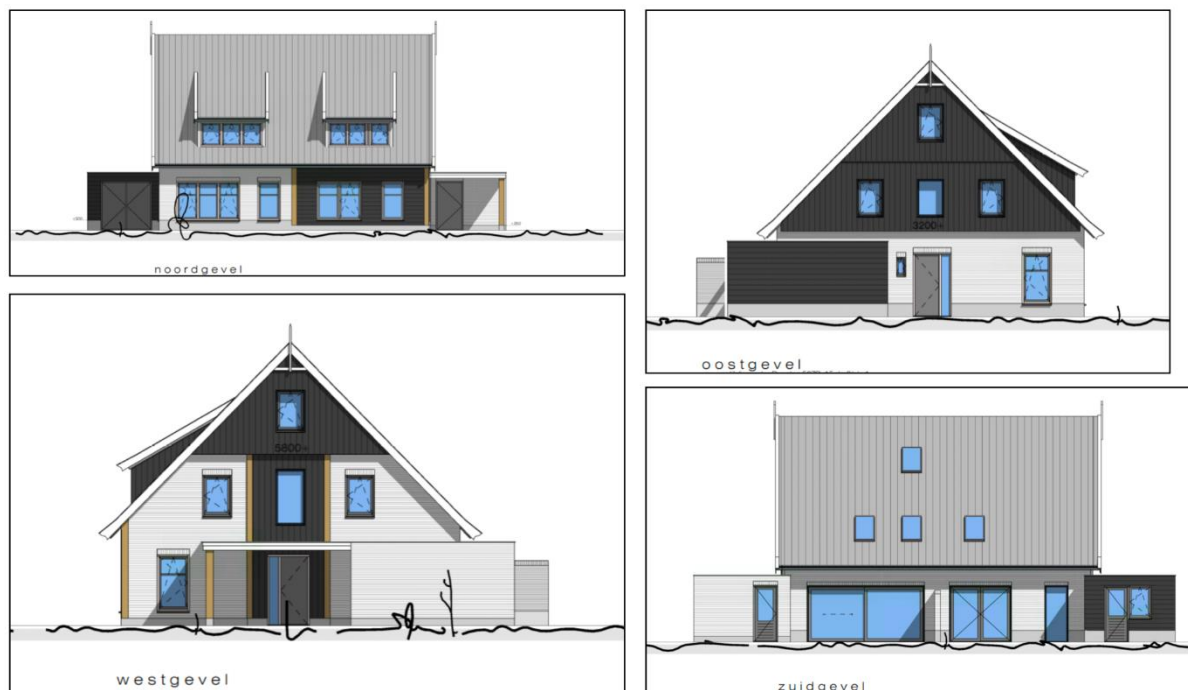
### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding zijn de initiatiefnemers van plan om een geschakelde woning te realiseren op het onbebouwde woonperceel aan De Rietakker. Afbeelding 3.1 omvat een impressie van de beoogde woningen ten opzichte van de directe omgeving. In afbeelding 3.2 zijn de verschillende gevelaanzichten weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie beoogde woningen ten opzichte van de omgeving (Bron: Erwin Meinders bouwkundig buro)





Afbeelding 3.2 gevelaanzichten schetsplan (Bron: Erwin Meinders bouwkundig buro)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeergeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

De gemeente Tubbergen heeft, mede op basis van de bovengenoemde CROW uitgave, samen met de gemeente Dinkelland een eigen parkeerbeleid in de vorm van de beleidsnotitie 'Bouwen en Parkeren 2018'. Parkeerkencijfers worden in deze beleidsnotitie "vertaald" naar parkeernormen. Daarvoor zijn in Dinkelland en Tubbergen de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers uit publicatie 317 CROW. Dat geldt voor alle gebruiksfuncties voor het gehele grondgebied van Dinkelland en Tubbergen.
- Er wordt voor het gehele grondgebied in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen een onderscheid gemaakt naar drie zones: "centrum", "rest bebouwde kom" en "buitengebied".
- De normen zijn niet overal in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen gelijk. Voor gebieden binnen de bebouwde kom is een onderscheid gemaakt tussen "centrum" en "rest bebouwde kom".

### 3.2.2 Ontwikkeling

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een geschakelde woning. Op basis van de beleidsnotitie 'Bouwen en Parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen is dit type woning aan te merken als 'twee-onder-een-kap' woning. Wat betreft de ligging van het projectgebied wordt geconcludeerd dat deze valt onder 'rest

bebouwde kom'. De bijbehorende parkeernorm is op basis van het bovenstaande 2,2 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel).

#### *Parkeerbehoefte*

Uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten geldt dat met betrekking tot voorliggend initiatief sprake is van een parkeerbehoefte (inclusief bezoekersaandeel) van in totaal 5 parkeerplaatsen (2 x 2,2). Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 worden beide woningen voorzien van een lange oprit met garage. Een dergelijke voorziening mag op grond van de beleidsnotitie worden gezien als 1,3 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt voorzien in 2,6 parkeerplaatsen. Uit afbeelding 3.1 blijkt daarnaast dat er voor de woningen aan De Rietakker een drietal parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Dit maakt in totaal 5,6 (afgerond 6) parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de beleidsnotitie 'Bouwen en Parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen.

#### *Verkeersgeneratie*

De beleidsnotitie 'Bouwen en Parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen gaat niet in op de verkeersgeneratie die samenhangt met ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval is dan ook gerekend met de kengetallen op basis van de CROW-publicatie. Hierbij is uitgegaan van de ligging van het projectgebied in 'weinig stedelijk' gebied binnen het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor een geschakelde woning geldt hierbij een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal. Er is dan ook sprake van een verkeersgeneratie van 15,6 (2 x 7,8) verkeersbewegingen per weekdagemaal. Zoals te zien op afbeelding 3.1 worden de woningen met een eigen in- en uitrit ontsloten op De Rietakker. Met betrekking tot de met deze ontwikkeling samenhangende verkeersgeneratie wordt gesteld dat De Rietakker het berekende aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan de realisatie van één woning al toestaat. Feitelijk is er dan ook slechts sprake van het toevoegen van één woning en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. In beide situaties is er echter geen sprake van een belemmering van de parkeer- en verkeerssituatie ter plaatse.

### **3.2.3 Conclusie verkeer en parkeren**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

## 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 projectgebied 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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 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 IJsselvechtdelta (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 NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### **4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Het projectgebied is gelegen in één van de woonwijken van de kern Vasse en maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Gelet op de omvang van voorliggende ontwikkeling (toevoeging van 1 woning) wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. De ladder hoeft dan ook niet doorlopen te worden.

#### **4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte verwoorde en in de ladder voor duurzame verstedelijking verankerde rijksbeleid.

## **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 dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

##### 4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

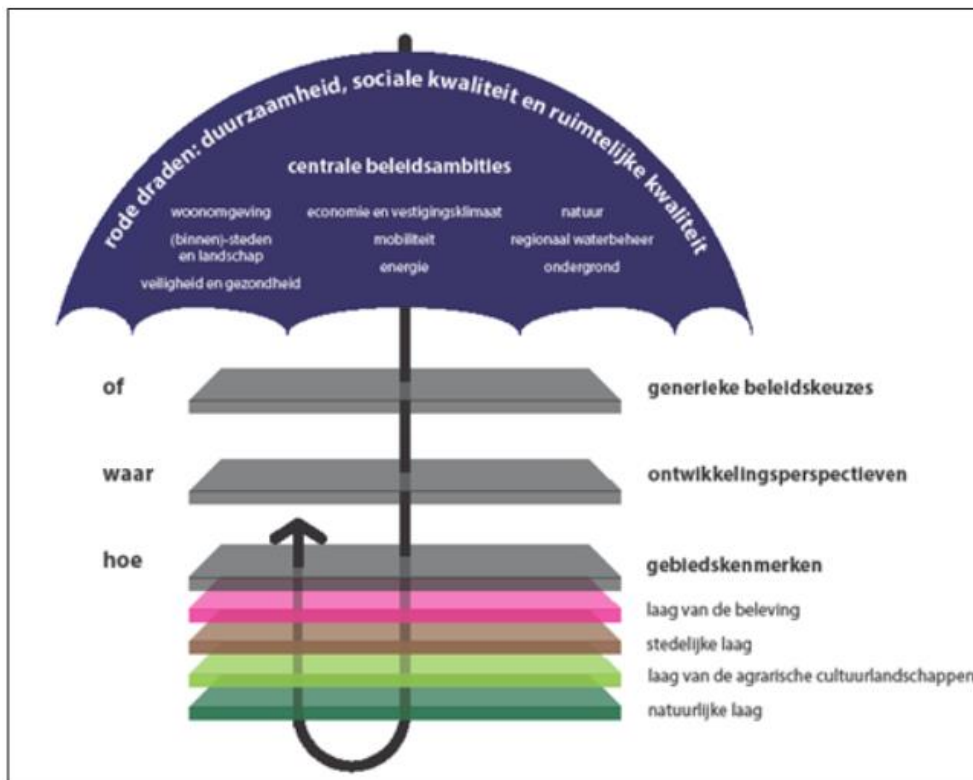
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 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 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie), 2.1.3 lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), en 2.2.2 leden 1 en 4 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

##### Lid 1:

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De woonkavel is al enkele jaren onverkocht gebleven mede vanwege de geldende (beperkende) regels vanuit het bestemmingsplan. In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbehoefte onder starters op de woningmarkt. Een geschakelde woning past beter bij het profiel van deze doelgroep. Vanwege het feit dat wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

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

1. 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;
2. 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het projectgebied is gelegen binnen de kern van Vasse en het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Met de ontwikkeling wordt feitelijk invulling gegeven aan de bestaande woonbestemming. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestaande woonbestemming en het bestaande bouwvlak. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Lid 1:

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

Lid 4:

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

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2..2 leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

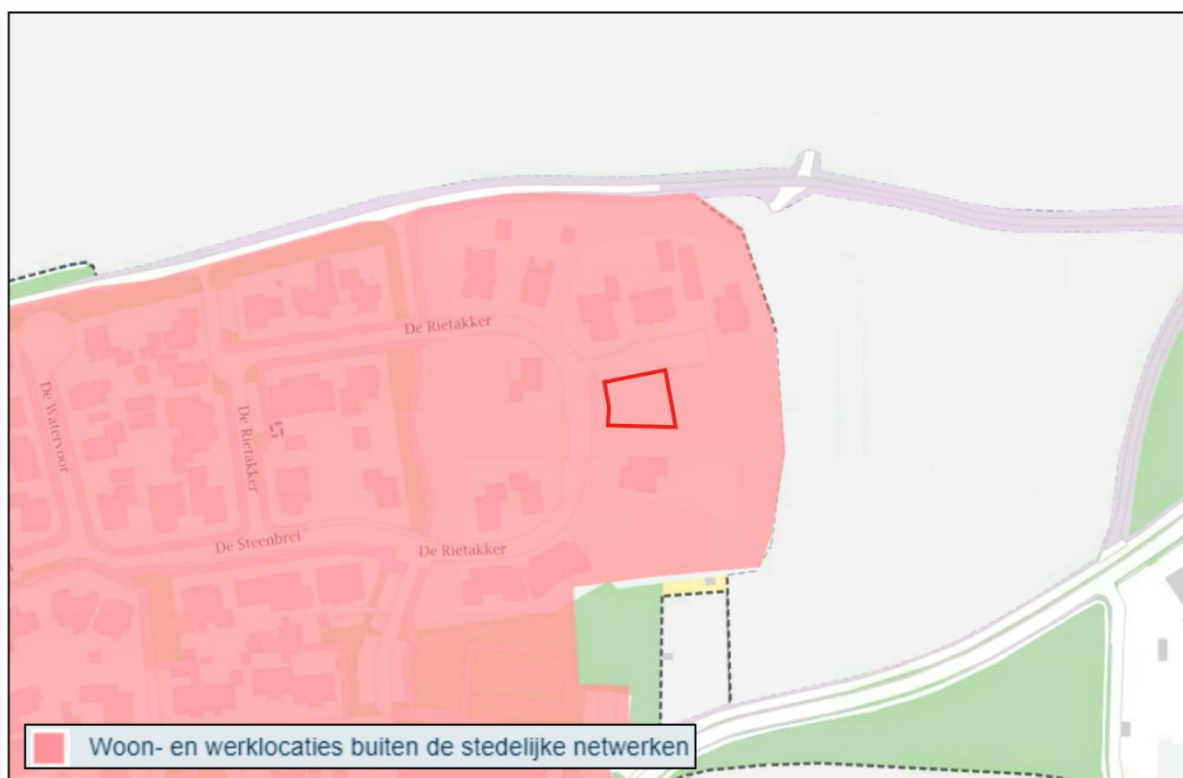
Eerder is de behoefte aan starterswoningen al kort aangestipt. Ten aanzien van de passendheid van voorliggend plan binnen de geldende woonafspraken wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van dit plan. In deze paragraaf wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de geldende woonafspraken.

#### 4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

In geval van voorliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: het optimaal in verbinden laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit), zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen, het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties. In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Het projectgebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-



efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

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

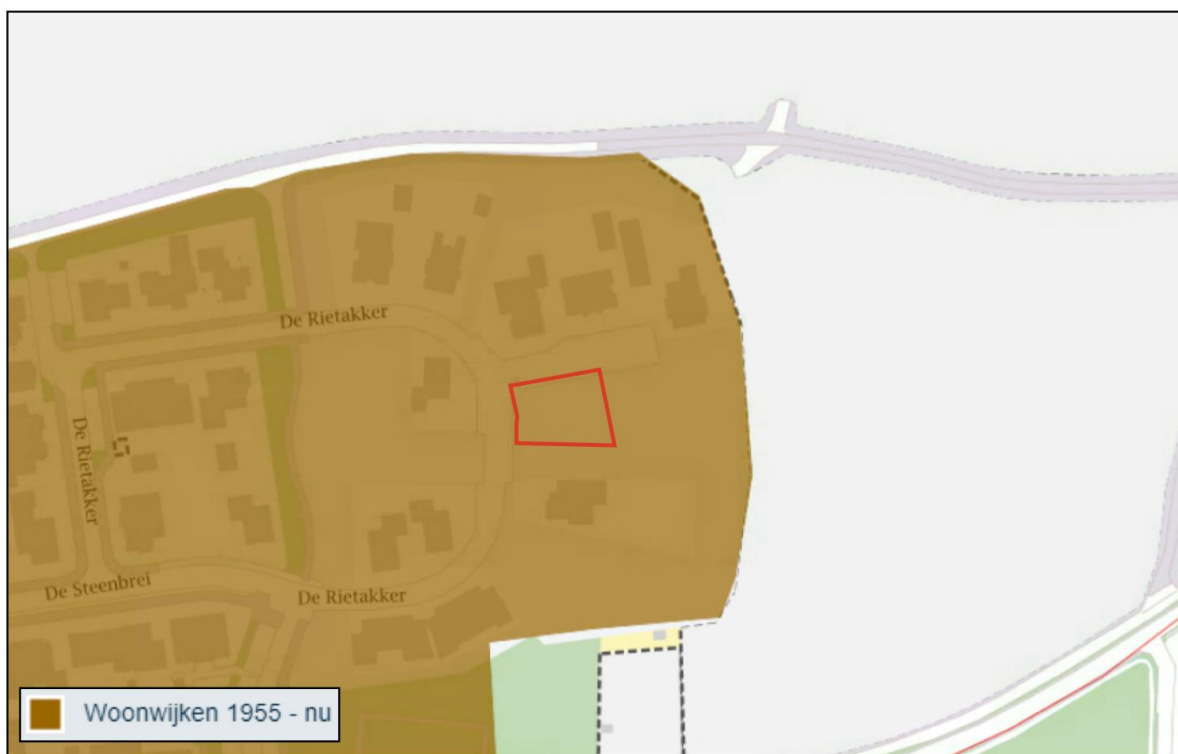
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een geschakelde woning gerealiseerd op een woonperceel binnen een bestaande woonwijk. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Vasse. Doordat het projectgebied is aangemerkt als woonlocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geen sprake. De woonfunctie wordt bij dit perspectief als passende functie gezien. Het plan vormt geen belemmering voor omliggende functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### *4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het projectgebied.

##### 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 van de "stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 De "Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 – nu' (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. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouw wijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuroplijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

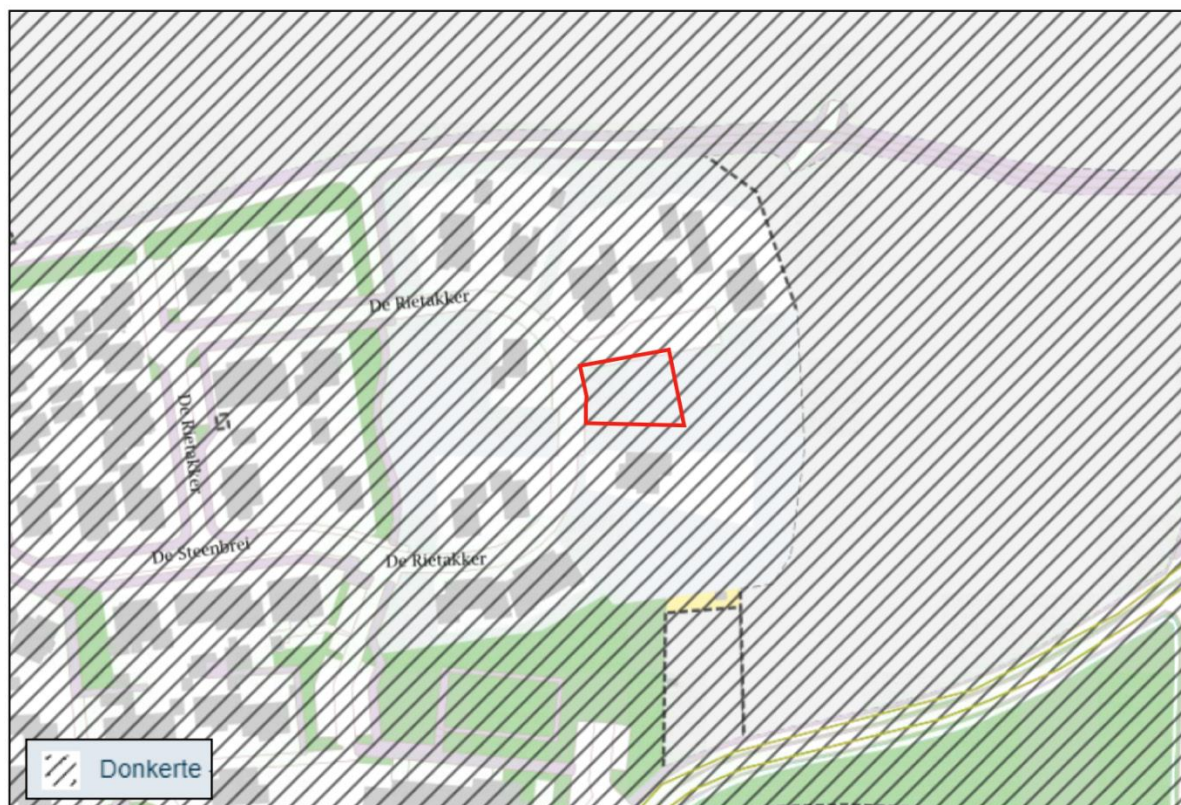
### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

Met het realiseren van de geschakelde woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woningen en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouw massa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het projectgebied met een geschakelde woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

### 2. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 De "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

De kern Vasse is gelegen binnen een gebied waarin het aspect 'donkerte' gezien wordt als een kwaliteit. Een kern heeft echter te maken met een bepaalde mate van lichtuitstraling op de omgeving. Dit kan afnemen wanneer randen van de kern groen vorm te geven en het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk te minimaliseren. In voorliggend initiatief is, evenals in de rest van de wijk, met de vormgeving en inrichting van de woningen rekening gehouden. De lichtuitstraling van de nieuwe woningen op de omgeving zal daarom minimaal zijn. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de laag van beleving.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen 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 Structuurvisie Tubbergen

#### 4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie 'Op en top Tubbergen', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2016, is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Tubbergen. In de structuurvisie wordt vooruit gekeken naar 2025 en een doorkijk gegeven naar 2030. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen/initiatieven in de gemeente. De structuurvisie bindt alleen de gemeente, er is geen sprake van rechtstreekse bindende werking naar burgers.

#### 4.3.1.2 Visie op hoofdlijnen

De rode draad voor deze structuurvisie vormt de samenhang tussen begrippen 'sociaal', vitaliteit' en 'ruimte'. De gemeente Tubbergen streeft naar een vitale samenleving met een goed woon- en leefklimaat, met voldoende (en de juiste) woningen voor de inwoners en met goede mogelijkheden voor het starten van een bedrijf. Een samenleving die een hechte sociale samenhang kent; waar ruimte is voor initiatief; die bewust is van de eigen kracht en kansen benut om maatschappelijke waarden te behouden, te versterken of te creëren en die op geheel eigentijdse wijze invulling geeft aan het 'noaberschap'. Burgers en bedrijven krijgen de ruimte om samen met de gemeente, te werken aan een duurzame samenleving met ruimtelijke kwaliteit. Dit is vertaald in drie hoofdkeuzen.

- Hoofdkeuze 1: Vitale sociale infrastructuur
- Hoofdkeuze 2: Economische dynamiek en vitaliteit
- Hoofdkeuze 3: Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

#### 4.3.1.3 Hoofdlijnen beleidsthema's

In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de uitgangspunten en afwegingskaders voor initiatieven en ontwikkelingen vanuit de thema's Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landschap en ruimtelijk karakter, Verkeer en infrastructuur, Milieu en duurzaamheid gegeven.

In dit geval is het thema 'Wonen' van belang. In de structuurvisie worden een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd voor initiatieven binnen dit thema.

Tevens is er in de structuurvisie een kerngerichte visie opgenomen. Hierna zal worden ingegaan op de kernvisie van de kern Vasse.

#### Wonen in Vasse

Vasse ligt in een van de oudste bewoonde gebieden van Nederland. De diverse grafheuvelvelden zijn hiervan de stille getuigen. Vasse is ontstaan vanuit een buurtschap, veel van het oorspronkelijke karakter van het kransesdorp behouden is gebleven. In de loop der jaren is Vasse hoofdzakelijk uitgebreid met woningbouw in noordoostelijke richting.

Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Verdere uitbreiding in noordoostelijke richting na de in planvorming zijnde uitbreiding van Steenbrei, is niet mogelijk vanwege de landschappelijke kwaliteiten. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streeft de gemeente Tubbergen naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied.

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Tubbergen

Met het realiseren van een goed ingepaste geschakelde woning wordt ingespeeld op de actuele lokale marktvraag en wordt bijgedragen aan de doelstelling om te bouwen voor de lokale behoefte. De ontwikkeling vindt plaats op een onbebouwd woonperceel welke deel uitmaakt van het plan 'Steenbrei III' waarbij voor

deze locatie al is voorzien in een woonbestemming. Van een verdere uitbreiding van woongebied is dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gestelde in de Structuurvisie Tubbergen.

#### 4.3.2 Woonvisie 2016+

##### 4.3.2.1 Algemeen

De provincie Overijssel heeft met de Twentse gemeenten (waaronder Tubbergen) woonafspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering binnen de regio Twente. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die gemeenten in de komende jaren gaan bouwen binnen deze regio.

Op 13 juli 2016 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Tubbergen. De visie vormt de basis voor strategische afwegingen omtrent het thema wonen. Hoofddoel is het versterken van de woonaantrekkelijkheid van de gemeente, middels een drietal ambities:

- Attractieve kernen - kwaliteitsslag;
- Vitale kernen - beschikbaarheid;
- Betaalbare kernen - betaalbaarheid.

##### 4.3.2.2 Kwalitatieve woningbouwopgave

Gebleken is dat inwoners van Tubbergen wensen te blijven wonen in de kern waarin zij zijn opgegroeid of waar zij al jaren wonen. In alle kernen dient dan ook nieuwbouw plaats te vinden, afgestemd op de plaatselijke behoefte. Jongeren die op zoek gaan naar een zelfstandige woonruimte kunnen in hun eigen kern blijven wonen en bouwactiviteiten laten zien dat de kern leeft en vernieuwd.

Woonvoorkeuren van inwoners veranderen, evenals de rol van de gemeente en de wijze van projectontwikkeling. Consumenten en ontwikkelaars wensen hun eigen ideeën vorm te geven. Flexibiliteit is van belang, bijvoorbeeld in het type woning, de prijsklassen, eigendomsvormen en woonconcepten. De gemeente kent een prioritering voor doelgroepen. Tevens wordt een kwaliteitskader ontwikkeld om te beoordelen of bouwplannen aansluiten op de marktvraag. Dit kwaliteitskader wordt twee keer per jaar vernieuwd.

##### 4.3.2.3 Kwantitatieve woningbouwopgave

De gemeente wenst te voorzien in de lokale woningbehoefte volgens Primos 2013 voor de periode 2015-2024, één en ander volgens de regionale afspraken en de bestuursovereenkomst met de provincie Overijssel. De gemeente dient voor de realisatie van nieuwe plancapaciteit te voldoen aan het volgende:

- De nieuwe plancapaciteit geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelen zoals beschreven in de woonvisie. Met name wordt ingezet op het realiseren van levensloopbestendige woningen en goedkope woningen voor starters. Afhankelijk van de locatie kunnen ook woningen voor andere doelgroepen worden gebouwd.
- Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen voor de benutting van kleinschalige locaties (geen stedelijke ontwikkelingen) voor herstructurering of transformatie. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, evenals andere nieuwe plancapaciteit, mits voldaan wordt aan een aantal nader gestelde eisen;
- Plannen die binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma passen, moeten binnen een periode van drie jaar (nadat positief principebesluit is verzonden) in procedure worden gebracht. Als dat achterwege blijft, vervalt de (contingents)reservering.

De woonvisie beschrijft dat kwantitatief gezien voor de gehele gemeente sprake is van een additionele woningbehoefte van 290 nieuwe woningen van 2020 tot 2024 (exclusief sloop). In Vasse is van 2015 tot 2024 een woningbehoefte van 23 tot 35 woningen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.5.

Vasse: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
<b>Bouwproductie 2015, exclusief sloop</b>			0			
Steenbrei 2	U	H	1	1	2	3
Steenbrei 3	U	P	18	1	2	3
Reservering plannen buitengebied 5%			2			
<b>Beschikbare plancapaciteit</b>			5			
<b>Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop</b>			27 (25-35)			

Afbeelding 4.5 Plan capaciteit kern Vasse (bron: Woonvisie 2016+ gemeente Tubbergen)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plan 'Steenbrei III' voorziet in een groot deel van de plan capaciteit voor de kern Vasse. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen het plangebied 'Steenbrei III', waar nog ruimte is voor 18 woningen. Op basis van de nog beschikbare plan capaciteit, en de nog aanwezige marge, wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de kern Vasse en daarmee in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

#### 4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2016+'

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plan 'Steenbrei III' voorziet in een groot deel van de plan capaciteit voor de kern Vasse. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen het plangebied 'Steenbrei III'. Op basis van de nog beschikbare plan capaciteit, en de nog aanwezige marge, wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de kwantitatieve woningbehoefte in de kern Vasse. Uit de woonvisie blijkt daarnaast dat 'starters' op de woningmarkt een belangrijke doelgroep zijn binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In dit geval wordt bewust gekozen voor een geschakelde woning om beter tegemoet te kunnen komen aan de woningbehoefte van starters. Geconcludeerd wordt dan ook dat dit initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke 'Woonvisie 2016+' van de gemeente Tubbergen.

### 4.3.3 Welstandsnota (Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen)

#### 4.3.3.1 Algemeen

In de welstandsnota, vastgesteld op 4 maart 2016, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. De nota is daarnaast vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. De nota is mede bedoeld om een initiatiefnemer enthousiast te maken voor de kwaliteiten van hun directe omgeving, en om daarmee te bereiken dat zij zorgvuldig nadenken over hun bouwplannen.

De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de kwaliteitsniveaus wordt de beoordeling ambtelijk of door de stadsbouwmeester uitgevoerd. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de tekst in de nota omgevingskwaliteit.

Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveaus van omgevingskwaliteit:

- Basis omgeving;
- Midden omgeving;
- Bijzondere omgeving.

Het niveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. De waarde is dus door de bestaande omgeving bepaald. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt apart genoemd.

Waardering, ambitie en beleid vormen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste ambitieniveau te komen.

De impact van een bouwwerk wordt met name bepaald door de grootte van dat bouwwerk en de mate waarop deze past in de bestaande omgeving. Op grond hiervan zijn verschillende soorten bouwwerken te onderscheiden:

- Kleine bouwwerken (binnen en buiten het bestemmingsplan);
- Reguliere bouwwerken (binnen het bestemmingsplan);
- Reguliere bouwwerken (buiten het bestemmingsplan, m.u.v. kleine bouwwerken);
- Bijzondere bouwwerken.

Onderstaand schema geeft de verschillende omgevingsniveaus en de ambities die in dat gebied gelden weer. 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>

In afbeelding 4.7 staat per type bouwwerk en per type omgeving de toetsingsmethodiek weergegeven.

		Niveau van ruimtelijke kwaliteit <i>(in context Nationaal Landschap NO Twente)</i>		
		Basis omgeving	Midden omgeving	Bijzondere omgeving
	<b>Kleine bouwwerken</b> binnen + buiten bestemmingsplan	Toetsvrij met excessenbeleid	Ambtelijk alleen voorgevel	Stadsbouwmeester
	<b>Reguliere bouwwerken</b> binnen bestemmingsplan	Ambtelijk tenzij.....	Stadsbouwmeester	Stadsbouwmeester
	<b>Reguliere bouwwerken</b> buiten bestemmingsplan (muv kleine bouwwerken)	Stadsbouwmeester tenzij.....	Q-team	Q-team
	<b>Bijzondere bouwwerken</b>	Q-team met samenleving (volgens draaiboek)		

Afbeelding 4.7 Toetsing aan de welstand (Bron: Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen)

#### 4.3.3.2 Welstandsniveau projectgebied

##### Welstand

Het plangebied is gelegen aan de rand van Vasse, in een gebied dat in het welstandsbeleid is aangemerkt als 'midden omgeving'. In voorliggend geval gaat het om de bouw van een geschakelde woning, welke worden aangemerkt als reguliere bouwwerken (bouwwerken buiten het bestemmingsplan). Aangezien het plangebied gelegen is in de 'midden omgeving' dient het initiatief getoetst te worden door het Q-team (kwaliteitsteam).

##### Beeldkwaliteitsplan

Voor het plan 'Steenbrei III' is echter een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het projectgebied dient voor wat betreft de bouw van de woningen te voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan. Het plan heeft een sterke relatie met de Welstandsnota: het betreft een gedetailleerde, planspecifieke uitwerking van de globale welstandsnota.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Ten aanzien van dit project heeft er al vooroverleg plaatsgevonden met het Q-team (kwaliteitsteam) van de gemeente Tubbergen. Op basis van dit vooroverleg is het concrete bouwplan aangepast. Het bouwplan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wederom worden getoetst door het kwaliteitsteam.

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

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing 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.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 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 Situatie projectgebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Woningen worden aangemerkt als een 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 de directe omgeving van het projectgebied is voornamelijk sprake van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De verkeersintensiteiten op de wegen in de wijk zijn dusdanig laag dat deze niet wezenlijk zullen bijdragen aan de geluidbelasting.

Het projectgebied is echter wel gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hooijdijk. Dit betreft een weg met één rijstrook welke, voor zover van belang, ligt binnen een 60 km/uur zone. Met betrekking tot het geldende bestemmingsplan is er in het verleden voor de planlocatie al een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd waaruit bleek dat werd voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. In de huidige situatie gaat het nog steeds om een weg die voornamelijk wordt gebruikt ten behoeve van

bestemmingsverkeer waardoor er sprake is van een beperkte verkeersintensiteit. Daarom wordt, mede gezien het feit dat er ten aanzien van deze weg sprake is van (deels) tussenliggende bebouwing en groenstructuren, nog steeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van de beoogde woningen.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het projectgebied is gelegen.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 5.1.2 Situatie projectgebied

Ten behoeve van het plan 'Steenbrei III' is in het verleden al een verkennen bodemonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van deze woonwijk. Het projectgebied is in dit onderzoek meegenomen. De onderzoeksresultaten gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of het nemen van sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner waren dan de betreffende tussen- en interventiewaarden. Gezien het feit dat er ter plaatse van het projectgebied in de tussenliggende periode geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden wordt dit onderzoek als representatief beschouwd.

### 5.2.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering oplevert ten aanzien van voorliggend initiatief.

## 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 **Situatie projectgebied**

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. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 **Conclusie**

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

## 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 van 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 vastgelegd in:

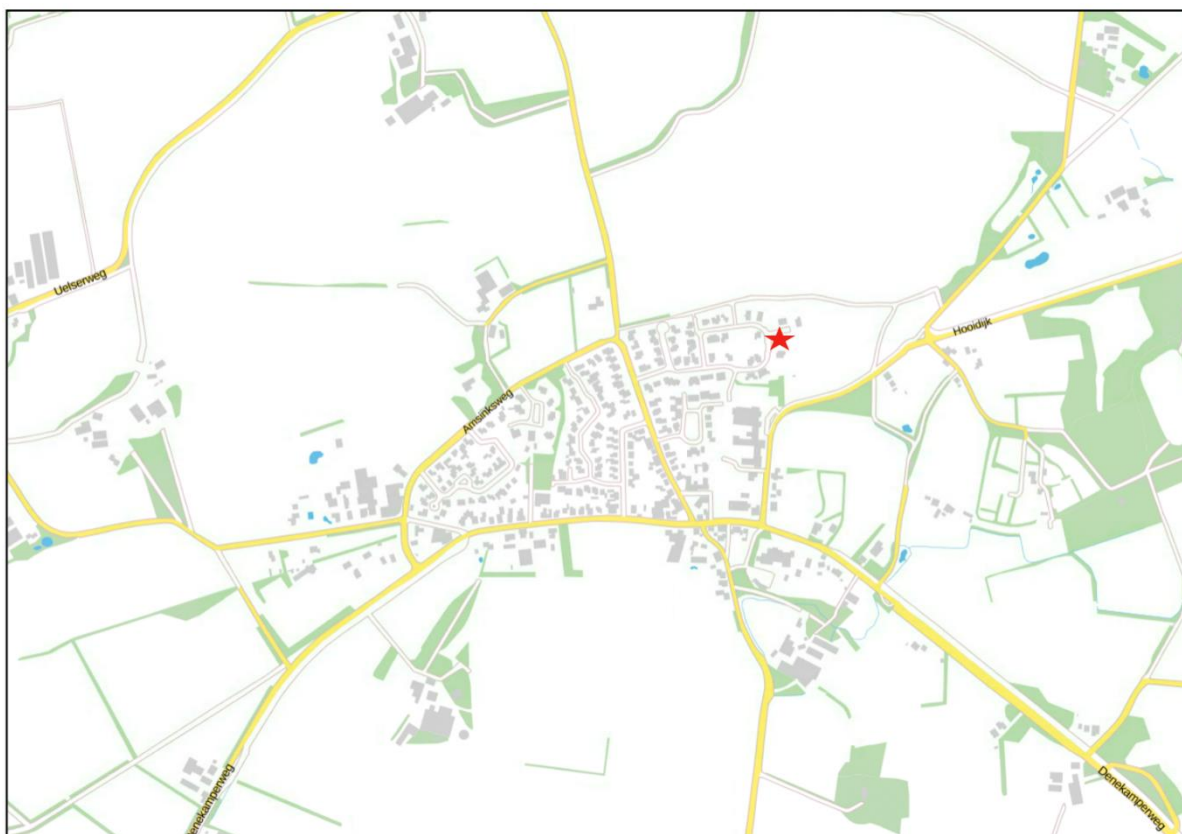
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt 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 Situatie projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### 5.4.2 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

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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### 5.5.2 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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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.

Het projectgebied is gelegen binnen een woonwijk waar geen sterke menging van functies aanwezig is. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Situatie projectgebied

#### 5.5.3.1 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. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### 5.5.3.2 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 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe omgeving van het projectgebied zijn enkele milieubelastende functies gelegen. Voor zover van belang gaat het hierbij om enkele horecafuncties en een maatschappelijke functie (basisschool De Mariaschool).

Voor alle relevante omliggende milieubelastende functies geldt maximaal een milieucategorie 1 en/of 2, waarvoor richtafstanden van maximaal 30 meter gelden. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie (basisschool De Mariaschool) bevindt zich op minimaal 120 meter afstand van het projectgebied. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan, waardoor omliggende functies geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom vormt voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 5.6 Ecologie

#### 5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### 5.6.2 Gebiedsbescherming

##### 5.6.2.1 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 projectgebied bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

##### 5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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 projectgebied ligt niet in, of direct naast het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op ruim 200 meter afstand van het projectgebied. Gezien de afstand van het projectgebied tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

#### 5.6.2 Soortenbescherming

##### 5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

##### 5.6.2.2 Situatie projectgebied

De huidige situatie en het beheer maken het projectgebied tot ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het projectgebied betreft een kale bouwkaavel met gras zonder hoog opgaande begroeiing. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen

aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het projectgebied, mede gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

### 5.6.2 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt naar verwachting geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit en nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

#### 5.7.1.2 Situatie projectgebied

In september en oktober 2009 heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied 'Steenbrei III' waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek werd geadviseerd om nader karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de gronden zijn de gronden binnen het projectgebied eerder al vlakdekkend afgegraven onder archeologische begeleiding. De gemeente heeft in aansluiting hierop besloten de dubbelbestemming voor dit gebied niet te handhaven. Een (nieuw) archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 Algemeen

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.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

#### 5.7.2.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevingen zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten.



### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.1.3 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.

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## 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

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar hiervoor worden/zijn ten behoeve van het plan 'Steenbrei III' infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Deze zijn op de verbeelding behorend bij het plan 'Steenbrei III' weergegeven met de functieaanduiding 'waterberging'. Ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Steenbrei III is de toename aan verhard oppervlak door dit project beperkt, waardoor het plan m.b.t. de waterberging niet herzien hoeft te worden.

Het project voorziet erin dat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Hiermee heeft dit project geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Daarnaast is het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 7.1 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 plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 7.2 Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

### 7.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

### 7.4 Zienswijzen

Het plan is op 22 mei 2019 gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Bijlage 1      Watertoetsresultaat

Geachte heer/mevrouw Jeffrey Langejans,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

## **STANDAARD WATERPARAGRAAF**

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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Ruimtelijke onderbouwing 2 woningen De Rietakker Vasse**.

### **Waterbeleid**

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

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

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

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

#### *Watersysteem*

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

#### *Afvalwaterketen*

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

### **Wateraspecten plangebied**

#### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### *Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):  
een gemengd stelsel  
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd. **ja**

een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.  
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

#### *Aanleghoogte van de bebouwing*

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

---

### **Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan [kennisgevingwro@vechtstromen.nl](mailto:kennisgevingwro@vechtstromen.nl).

---

### **Verklaring**

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**



**datum** 8-11-2018  
**dossiercode** 20181108-63-19197

### **Samenvatting watertoets** (korte procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap [www.vechtstromen.nl](http://www.vechtstromen.nl) Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar [info@vechtstromen.nl](mailto:info@vechtstromen.nl).

Op basis van deze toets volgt de **korte procedure**. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf toepast.

---

#### **Gegevens aanvrager:**

Naam: Jeffrey Langejans

Adres: Twentepoort Oost 16a

Postcode: 7609 RG

Plaats: Almelo

E-mail: [jeffrey@bjz.nu](mailto:jeffrey@bjz.nu)

Telefoon: +31546706569

#### **Gegevens gemeente:**

Naam: Tubbergen

E-mail: -

Telefoon: -

---

#### **Plan gegevens:**

Naam plan: Ruimtelijke onderbouwing 2 woningen De Rietakker Vasse

#### **Omschrijving van het plan:**

Toestaan van een twee-onder-een-kap woning binnen ene bouwvlak waar alleen een vrijstaande woning mag staan.

**Plan adresgegevens:**

Adres: De Rietakker Ong.

Postcode: 7661 PK

Plaats: Vasse

Kadastraal: TBG02 - P - 1292

---

**Ingevoerde plan gegevens:**

---

**Geraakte kaartlagen:**

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Tubbergen**.

---

**Toets vragen:**

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m<sup>2</sup>? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

**Aanvullende vragen:**

- 11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **50 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfilteerd) **ja**
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

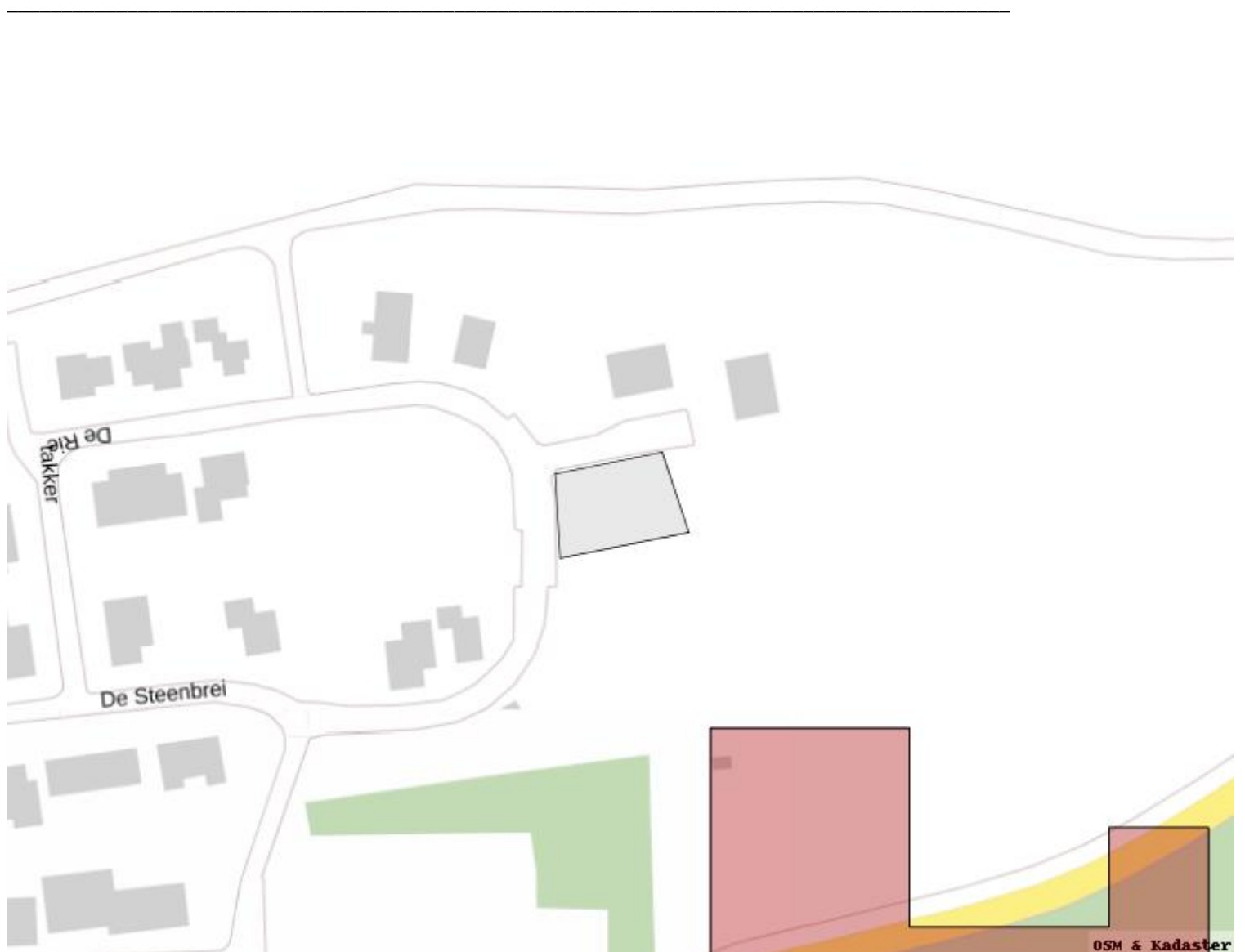
13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



---

**Verklaring**

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**