



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan Albergen, Weemselerveld Zuid III

Vastgesteld op 1 juli 2013

Bestemmingsplan Albergen, Weemselerveld Zuid III

Plannaam: Albergen, Weemselerveld Zuid III
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.1104453-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET GROND- EN PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	9
2.1.	ALGEMEEN	9
2.2	RELIËF EN ONDERGROND	9
2.3	HISTORIE.....	10
2.4	DORPSONTWIKKELING	10
2.5	GROENE MASSA EN RUIMTE GRONDGEBIED	11
2.6	WEEMSELERVELD III, AMBITIES EN KANSEN	13
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELING WEEMSELERVELD	15
3.2	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	FLORA & FAUNA	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	47
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	48
6.1	VIGEREND BELEID.....	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING.....	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
7.4	HANDHAVING	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	57
9.1	VOOROVERLEG.....	57

9.2	INSPRAAK.....	58
9.3	ZIENSWIJZEN.....	58

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 59

BIJLAGE 1	ANALYSE VERKEERSSITUATIE BRAKENWEG.....	60
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	61
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	62
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	63
BIJLAGE 5	MUIZENONDERZOEK.....	64
BIJLAGE 6	WERKPROTOCOL STEENUIL	65
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	66
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK	67
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH PROEFSLEUVENONDERZOEK	68
BIJLAGE 10	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	69
BIJLAGE 11	WATERSTRUCTUURPLAN	70
BIJLAGE 12	NOTA VAN INSPRAAK.....	71
BIJLAGE 13	BEELDKWALITEITSPLAN	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Tubbergen is voornemens de woningbouwlocatie Weemselerveld Zuid III te Albergen tot ontwikkeling te brengen. Deze woningbouwlocatie sluit direct aan op de bestaande wijk Weemselerveld Zuid en vormt als het ware de stedenbouwkundige afronding van de wijk Weemselerveld Zuid.

De ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III bestaat concreet uit de realisatie van 88 nieuwe woningen, waarvan 12 zorgwoningen. De zorgwoningen worden in de vorm van gestapelde woningen gerealiseerd. De overige woningen bestaan uit vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is zowel passend binnen de gemeentelijke woonvisie als de prestatieafspraken die gesloten zijn met de provincie Overijssel.

Omdat de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Dit bestemmingsplan biedt voor 23 grondgebonden woningen en de 12 zorgwoningen directe bouw- en gebruiksmogelijkheden. De gronden waarop de overige 53 grondgebonden woningen zijn geprojecteerd worden bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Deze bestemming biedt geen directe bouw- en gebruiksmogelijkheden maar dient eerst uitgewerkt te worden. Met deze wijze van bestemmen kan naast sturing op de ontwikkeling ook een fasering worden aangebracht in de uitgifte van de woningbouwkwavels.

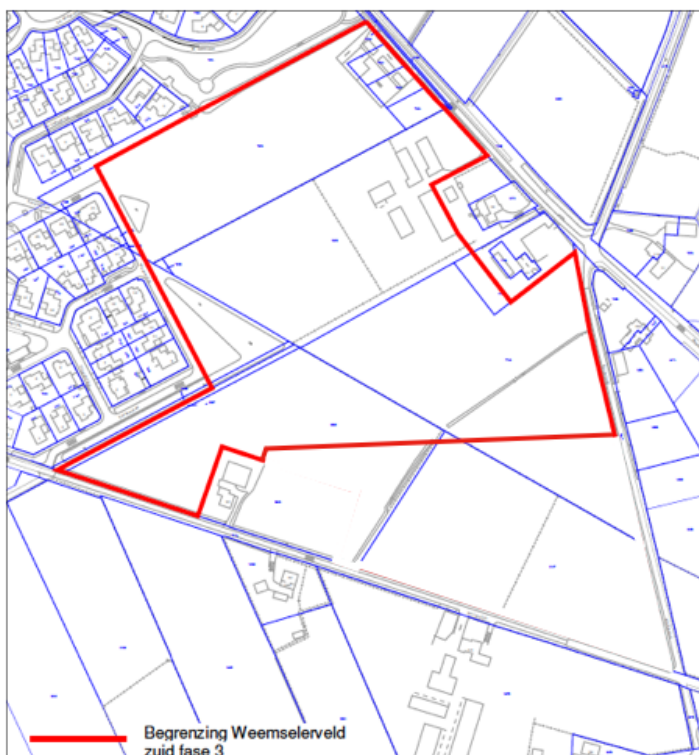
In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van de maximale invulling van het plangebied met in totaal 76 grondgebonden woningen en 12 zorgwoningen. Hierbij zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het grond- en plangebied

Het plangebied grenst direct aan de bestaande bebouwing van de kern Albergen. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde en westzijde begrensd door de bebouwing van de wijk Weemselerveld. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Weemselerweg, aan de oostzijde door de Brakenweg en aan de zuidzijde door de Molendijk. Het gebied vormt de stedenbouwkundige afronding van de dorpsbebauwing van de kern Albergen. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het grondgebied weer. Afbeelding 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging van het grondgebied (Bron: Gemeente Tubbergen)



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied Weemselerveld Zuid III (Bron: Gemeente Tubbergen)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Albergen, Weemselerveld Zuid III” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.1104453-vg01) en een renvooi;
- regels.

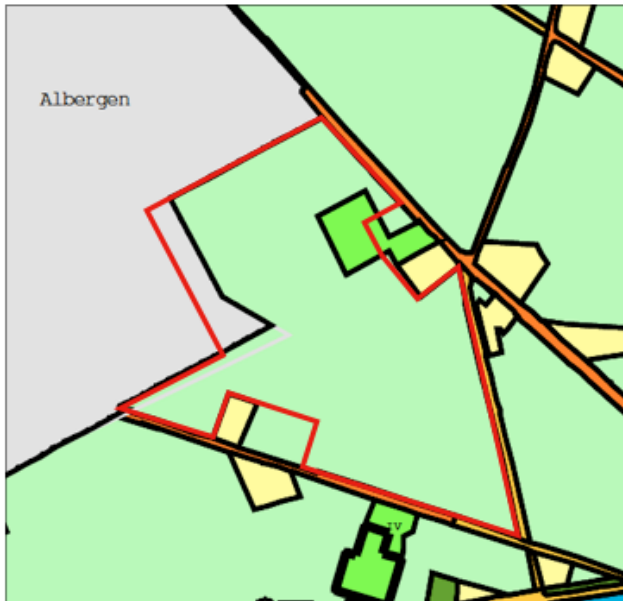
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is nagenoeg in zijn geheel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Tubbergen. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk is door een uitspraak van de Raad van State op 4 november 2009 dit bestemmingsplan geheel onherroepelijk geworden.

De overige gronden binnen het plangebied zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Geesteren en Albergen kern' en 'Albergen Weemselerweg 32 en Molendijk ong.'. Het bestemmingsplan 'Albergen Weemselerweg 32 en Molendijk ong.' is op 12 december 2011 vastgesteld waarmee de agrarische bedrijfsbestemming van het agrarisch bedrijf aan de Weemselerweg 32 geheel is komen te vervallen.

Afbeelding 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

Het deel van het plangebied gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijk waarde'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en boom- en sierteelt (geen bouwmogelijkheden) waarbij is bepaald dat de landschappelijke waarden nevenschikt zijn aan de overige functies.

De gronden van het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Albergen Weemselerveld 32 en Molendijk ong.' hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn ook bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (zonder bouwmogelijkheden) en boom- en sierteelt.

Aan de gronden van het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Geesteren en Albergen kern' is de bestemming 'Groen' toegekend. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, water(lopen) en uitritten.

De hiervoor genoemde bestemmingen bieden geen mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe woningen waarmee de gewenste woningbouwontwikkeling binnen de geldende juridisch-planologische kaders niet mogelijk is. In voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch geregeld.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 landschappelijke analyse van het grondgebied gegeven. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

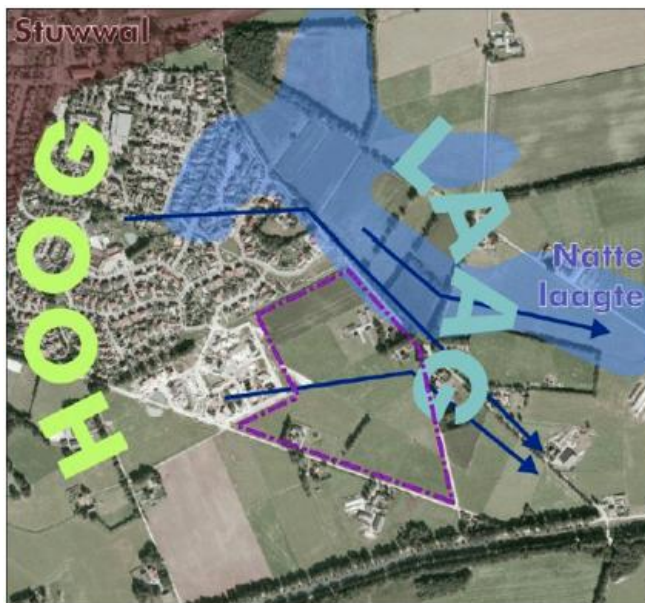
2.1. Algemeen

Het is wenselijk de nieuwe woonwijk Weemselerveld Zuid III op een zorgvuldige en verantwoorde wijze in te passen in het landschap. Hierbij is het van belang het bestaande landschap te analyseren en deze analyse te verwerken in het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor het gebied. Er is een landschappelijke analyse uitgevoerd op basis van de gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 (lagenbenadering vanuit natuurlijke laag, het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag). Deze basis is aangepast naar de karakteristieken van het onderzoeksgebied en de opgave. De analyse is gevat in meerdere thema's, te weten: reliëf en ondergrond, de historie, de dorpsontwikkeling, de groene masse en ruimte van het onderzoeksgebied en de aanbevelingen voor het stedenbouwkundig ontwerp.

2.2 Reliëf en ondergrond

Het Weemselerveld vormt een deel van het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente. Het gebied heeft de karakteristieken van het regionale landschap, met een Podzolbodem, en is gelegen tussen een hoger gelegen stuwwal (ten westen) en de natte laagte direct ten oosten van de Weemselerweg. Het gebied zelf is te typeren als dekzandvlakte.

De hoogteverschillen in het landschap zijn gering. Tussen de Zenderseweg op de es en de laagte ten oosten van de Weemselerweg ligt een niveauverschil van circa 4 meter. Oost-west over de locatie gemeten is het verschil maximaal 1 meter. Toch zijn de hoogteverschillen zichtbaar en merkbaar door de verschillen in historische ontwikkeling en inrichting. De hoogteverschillen zijn schematisch weergegeven in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Hoogteverschillen en natte laagtes in het landschap rondom Weemselerveld

De ambitie voor dit gebied ten aanzien van de natuurlijke laag betreft met name het op een verantwoorde wijze omgaan met het watersysteem. Belangrijk hierbij zijn ingrediënten als stroomrichting, de natte laagte aan de andere kant van de Weemselerweg en het in beeld brengen van het watersysteem.

De aangrenzende woonwijk kenmerkt zich al met een aantal landschappelijke elementen in de wijk. Zowel water als groenelementen vormen de aanzet voor een verdergaande integratie.

2.3 Historie

Albergen is een redelijke oude kern in Twente, de eerste vermelding dateert uit 933. Albergen is als kern gegroeid rondom het klooster. Dit klooster lag op de plaats van de huidige kern en verdween aan het einde van de 18^{de} eeuw.

Vanuit de kern lopen een groot aantal zandwegen naar de omliggende kernen, zo ook over de heide van het Weemselerveld naar Weemselo. Met de aanleg van het kanaal van Almelo naar Nordhorn in 1886 verandert het gebied snel. De wegen Weemselerweg en Molendijk worden rechtgetrokken en zijn de basis voor de snelle en rationele ontginning van het Weemselerveld. Zo ontstaat een typerend gebied met enkele lange lijnen (de wegen) en een redelijke openheid, een voorbeeld van een heideontginningslandschap waarin de richtingsverschuivingen hebben geleid tot kenmerkende driehoeksstructuren. In afbeelding 2.2 zijn een tweetal historische kaarten weergegeven waaruit de ontwikkeling van het landschap van 1894 tot 1935 blijkt.

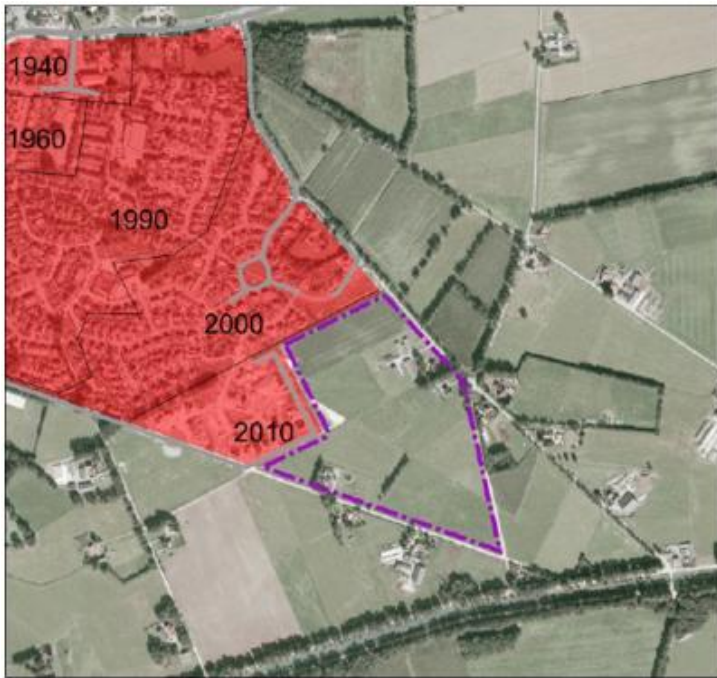


Afbeelding 2.2: Historische kaarten 1894 (links) en 1935 (rechts)

De ambitie is gericht op het behoud en versterking van de lineaire structuren van paden en boomstroken. Ook is dient er aandacht te zijn voor het behoud van maat en richting en het tegengaan van verrommeling van het landschap.

2.4 Dorpsontwikkeling

Albergen groeit vanuit de kern langs de weg tussen Almelo en Ootmarsum. Vanaf het midden van de 20^{ste} eeuw neemt de groei sterk toe waarbij in eerste instantie de structuren gericht zijn op de Dorpsstraat. De uitbreidingen na 1990 maken meer gebruik van de bestaande landschappelijke structuren. Hierdoor is het dorp sterk verweven met het landschap en heeft het begrijpelijke begrenzingen. Het is wenselijk deze verweving met het landschap ook als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen te behouden. De ontwikkeling van de kern Albergen vanaf 1940 wordt weergegeven in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: De ontwikkeling van Albergen vanaf 1940

2.5 Groene massa en ruimte grondgebied

Het plangebied kenmerkt zich door een complexiteit aan richtingen (de 'driehoeksstructuur' uit de ontginningstijd). Ook de maat en schaal uit deze ontginningperiode is nog heel herkenbaar in het plangebied. Juist deze elementen kunnen de ruimtelijke integratie van de nieuwe woonwijk met het landschap versterken.

Het zuidelijk deel van de locatie Weemselerveld III heeft een goed zichtbare structuur door de ontginningsrichting en wordt door meerdere opgaande elementen als schijnbare coulissen omzoomd. Dit geeft op een bijzondere manier een dieptewerking die de maat en schaal van het landschap voelbaar maakt. Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied is ook het laagst gelegen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het watersysteem zichtbaar te maken.

De lange lijnen in het landschap vormen een deel van de begrenzing én ontsluiting van het gebied; door behoud van de zichtlijn en het karakter van deze lijnen wordt de nieuwe ontwikkeling schijnbaar natuurlijk opgenomen in het landschap en blijven de recreatieve (uitvals-)routes behouden.

Aan de oostkant, bij de kruising van Weemselerweg en Brakenweg, ligt een oude boerderij (al aanwezig in 1860). Rondom de kruising is een bijzonder landschappelijk ensemble ontstaan van boerderijen, erven en bomen. Dit laatste staat in zowel erfbeplanting als langs de zandwegen. De eiken op het erf van Weemselerweg 32 en 34 en langs de Brakenweg zijn zeer monumentaal. Het is van belang deze kruising en de omliggende inrichting als waardevol element te beschouwen en te bewaken. Nieuwe aanvullingen hier zullen zeer terughoudend moeten zijn en passen bij het landschappelijke karakter van deze kruising van landwegen.

De lange lijnen in het landschap, open ruimten en bijzondere landschappelijke knooppunten zijn in beeld weergegeven op de schets in afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.4: Lange lijnen, bijzondere landschappelijke knooppunten en open ruimten in het landschap

Hoewel het landschap zich kenmerkt door kleinschaligheid zijn in dit deel van de verkaveling een aantal lange lijnen zichtbaar, zowel over de weilanden als langs de langgerekte landwegen. Opvallende kenmerken zijn de dwars op de lange lijnen staande opgaande boomrijen. Ook opvallend zijn de hagen die op meerdere plaatsen de landwegen volgen.



Afbeelding 2.5: Lange lijnen in het landschap (links) en zichtlijnen over de rechte landwegen (rechts)

Aan de oostzijde van het grondgebied bevindt zich een bijzonder landschappelijk ensemble. Het geheel bestaat uit een kruising van historische landwegen met boerderijen aan meerdere zijden en een erfinrichting met monumentale eiken. Aan één zijde van de kruising ligt een weiland omzoomd door houtwallen.



Afbeelding 2.6: Kenmerkende beukenhagen (linksboven), het landschappelijk ensemble rondom de kruising Weemselerweg/Brakenweg (linksonder) en monumentale eiken rondom de kruising Weemselerweg/Brakenweg

2.6 Weemselerveld III, ambities en kansen

Doel van de landschappelijke analyse is het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woonwijk in het landschap. De ambities voor de inrichting van de nieuwe woonwijk zijn deels gericht op integratie en beleving van het omliggende landschap. Ingrediënten daarbij zijn behoud van de landschappelijke verbindinglijnen, integratie van bestaande structuren en beplantingselementen. Ook het integreren van (zichtbare) watersystemen in de vorm van wadi's, stuwen en beekellemen vormen een interessante kans voor dit gebied.

Belangrijk voor de overgang tussen woonwijk en landschap is het bewust vormgeven van overgangen. Overgangen bestaan in verschillende typen:

- Openbare ruimte (straat of plantsoen) overgang landschap, aandacht voor detaillering, profiel, niveauverschillen en inrichtingselementen maar ook als ontwerper kijken vanuit landschap naar de bebouwing;
- Privéruimte (met name tuinen) overgang landschap, hier bestaat een grote kans op verrommeling, door met inrichtingselementen te werken (denk aan hagen) kan een zorgvuldige overgang worden verkregen en een rustig beeld vanuit het landschap worden gecreëerd.

Specifieke aandacht moet worden besteed aan het landschappelijk ensemble van de kruising Weemselerweg/Brakenweg. Dit onderdeel heeft een hoge landschappelijke kwaliteit maar is erg gevoelig voor aantasting. Dit ensemble blijft behouden en vormt een belangrijk ankerpunt voor het landschap. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hier alleen plaatsvinden als die zich voegen bij het bestaande ensemble.

Tot slot zijn er enkele recreatieve elementen aanwezig in het gebied, met name fietsroutes over de landwegen en langs het kanaal. Deze routes blijven behouden en worden verbonden met de bestaande en nieuwe woonwijk waardoor een bijzondere toevoeging en meerwaarde voor Albergen ontstaat.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Stedenbouwkundige ontwikkeling Weemselerveld

3.1.1 Algemeen

Vanwege kostbare esgronden aan de noordzijde van de provinciale weg Almelo- Ootmarsum is het woongebied Weemselerveld altijd aan de zuidzijde gepland. Deze weidegebieden met zanderige ondergronden lenen zich goed voor woningbouw. Tot in jaren 60 van de vorige eeuw is de bebouwing nog op de provinciale weg gericht. Daarna is tot circa 2000 een groot woongebied, genaamd Weemselerveld, ontwikkeld welke meer rekening hield met het landschap. Kenmerkend voor die periode is de verkavelingsstructuur op organische basis, ook wel bloemkoolontwerp genoemd: een wegenstructuur met korte rechtstanden en een kronkelige plattegrond.

3.1.2 Weemselerveld Zuid, fasen I en II.

Na 2000 is het kleinere deel Weemselerveld Zuid ontwikkeld. Dit deel kenmerkt zich landschappelijk door zijn lange slagen van oost naar west, begrensd door de Weemselweg aan de oostzijde en de Kanaalweg aan de westzijde. De Molendijk doorkruist het slagengebied en verdeelt het in een tweetal fasen, te weten Weemselerveld Zuid fase I en Weemselerveld Zuid fase II. De bebouwingsstructuur in deze wijk is niet overgenomen uit voorgaande plannen maar is ontworpen op basis van geometrische vormen, zich voegend in de lange, rechthoekige slagen.

3.1.3 Weemselerveld Zuid, fase III

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Weemselerveld Zuid fase III. De voorziet concreet in de realisatie van 76 grondgebonden woningen en 12 (gestapelde) zorgwoningen. Het betreft in feite de afronding van het genoemde slagengebied. De verkaveling sluit in ruime mate aan bij Weemselerveld fase I en II.

De woningbouw van fase III is buiten een geurcontour gelegd, wat resulteert in het uiteindelijke stedenbouwkundig concept van de randzone zoals opgenomen in afbeelding 3.1. De gronden binnen de geurcontour blijven voornamelijk een agrarisch beeld behouden. Een klein deel grenzend aan de bebouwing kan worden ingericht met groene voorzieningen als een trapveld en wandelpaden.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Gemeente Tubbergen)

In het overgangsgebied naar Weemselerveld Zuid fase III is gebruik gemaakt van de bestaande wadi's. Met de vorm van de grootste wadi is indertijd rekening gehouden met een oude verkavelingslijn van noordwest naar zuidoost. Op de topografische kaart uit 1894 is die lijn duidelijk zichtbaar. Van deze verkavelingslijn is bij het stedenbouwkundig ontwerp gebruik gemaakt om de wadi te benutten als groene insteek vanuit het landelijk gebied in het woongebied van Weemselerveld Zuid. De wadi wordt als het ware als brink gebruikt: woonfronten welke zijn gericht op de groene binnenruimte. Vanuit het bebouwde gebied spreidt zich de groene brink naar het open landschap toe. De woonfronten buigen mee waardoor woningen zicht hebben op òf het aangelegde groen òf het landschappelijke groen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het bestaande deel van Weemselerveld Zuid en via een nieuwe aantakking op de Weemselerweg. Deze ontsluitingen zijn zowel bedoeld voor het gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers. Aan de noordzijde van het plangebied wordt daarnaast een directe ontsluiting met de kern Albergen gerealiseerd voor voetgangers en fietsers. Voor voetgangers komt er een aansluiting op het al bestaande voetpad, fietsers kunnen via Het Veenpluis hun weg vervolgen.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is de verkeerssituatie op de Brakenweg nader beschouwd. BonoTraffic B.V. heeft beoordeeld hoeveel verkeer de Brakenweg te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 3.2.1.1. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.2.1.1 Analyse verkeerssituatie Brakenweg: conclusie en aanbevelingen

3.2.1.1.1 Conclusie

Huidige situatie

Uitgaande van een huidige wegbreedte van circa 4,00 meter is, op basis van zowel de richtlijnen van CROW als de gemeentelijke richtlijnen, de breedte van de Brakenweg in overeenstemming met het aantal motorvoertuigen wat per dag van de weg gebruik maakt. Ook het gemiddeld percentage vrachtverkeer van ongeveer 9% zal in een gemiddelde situatie geen problemen op hoeven te leveren in relatie tot bermschade. CROW gaat namelijk uit van ongeveer 12% vracht- / landbouwverkeer en de gemeente van 10% vrachtverkeer.

Toekomstige situatie

Als gevolg van de realisatie van Fase III rijden er in de toekomst naar verwachting circa 560 motorvoertuigen per etmaal over de Brakenweg. Gelet op het type uitbreiding (woonwijk) mag aangenomen worden dat de toename van het verkeer hoofdzakelijk personenauto's betreft. Het aandeel vrachtverkeer blijft richting de toekomst nagenoeg gelijk en zal waarschijnlijk iets afnemen tot circa 8%.

Op basis van de richtlijnen van CROW hoort bij de te verwachten toekomstige intensiteit op de Brakenweg (na realisatie van Fase III) een wegbreedte van 4,00 tot 4,50 meter. Bij een ondergrond met voldoende draagkracht is de huidige wegbreedte van 4,00 meter in overeenstemming met de toekomstige verkeerssituatie. Op basis van de gemeentelijke richtlijnen voldoet de huidige wegbreedte van 4,00 meter voor de te verwachten intensiteit van ongeveer 560 motorvoertuigen per dag. Een wegbreedte van 4,00 meter moet volgens de gemeentelijke richtlijnen een intensiteit tot 700 motorvoertuigen per dag kunnen verwerken.

3.2.1.1.2 Aanbevelingen

Hanteren richtlijnen

Op basis van voorstaande informatie en conclusies is het aan te bevelen om aan te sluiten bij de gemeentelijke richtlijnen. Deze gemeentelijke richtlijnen zijn toegespitst op de plaatselijke situatie en gaan specifiek in op maatregelen ten behoeve van vrachtverkeer, terwijl de richtlijnen van CROW toegespitst zijn op de algemene situatie. Daarnaast geeft CROW aan dat ten behoeve van de landelijke richtlijnen slechts beperkt onderzoek is gedaan.

Maatregelen

Gelet op bovenstaande conclusies wordt geadviseerd om de Brakenweg niet te verbreden. Het verbreden is gelet op zowel de totale intensiteiten, als het percentage vrachtverkeer nu en in de toekomst (na realisatie van Fase III) niet noodzakelijk. Daarbij zou het verbreden van de Brakenweg kunnen leiden tot een aantrekkelijk alternatief voor de Weemselerweg en hogere snelheden van het autoverkeer. Het verbreden zou daarmee kunnen leiden tot een averechts effect met extra 'ongewenst' autoverkeer op de Brakenweg tot gevolg. De Weemselerweg is in de huidige situatie namelijk breder dan de Brakenweg en daarmee aantrekkelijk voor de afwikkeling van verkeer. Het eventuele parkeren van voertuigen gebeurt buiten de rijbaan, zodat dit (ook) niet tot problemen leidt. De Weemselerweg is, meer dan de Brakenweg, bedoeld om verkeer af te wikkelen.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren in de nieuwe wijk zal voornamelijk plaatsvinden op het eigen erf. Gelet op het feit dat de woningbouwontwikkeling voornamelijk bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen is dit zonder meer mogelijk. Daarnaast worden op diverse locaties in de wijk parkeerhavens aangelegd waar tevens geparkeerd kan worden. Overigens wordt het parkeren langs de wegen niet als aan belemmering gezien vanwege de snelheidsremmende werking die hier van uit gaat.

Uitgegaan wordt van een standaard wegbreedte van 5,5 meter. Op twee plekken, aan de noordzijde en aan de westzijde van het plangebied zijn de wegen 6 meter breed. Op deze twee wegen kan gewoon op straat worden geparkeerd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden 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 (herijkte) EHS, 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.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke woningbouwontwikkelingen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling van Weemselerveld Zuid III raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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 2009. 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 2009

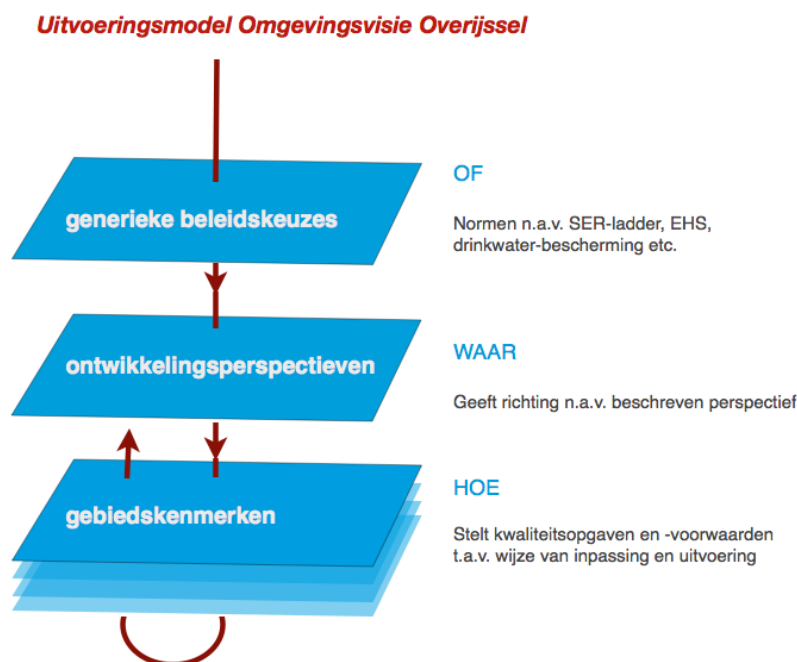
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De woningbouwontwikkeling Weemselerveld Zuid III vindt plaats aan de rand van de kern Albergen, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Albergen. De woningbouwontwikkeling bestaat uit de realisatie van 76 grondgebonden woningen (inclusief de uit te werken bestemming) en 12 zorgwoningen op gronden welke zijn aan te merken als ‘groene omgeving’. In de kern Albergen zijn geen ontwikkelingslocaties of onbebouwde locaties aanwezig welke in redelijkheid beschikbaar gemaakt kunnen worden als woningbouwlocatie voor ruim 76 grondgebonden woningen en 12 zorgwoningen. Herstructurering en/ of transformatie van gebieden leidt er niet toe dat er een woningbouwlocatie of woningbouwlocaties van soortgelijke omvang ontstaat waardoor het creëren van voldoende bouw mogelijkheden enkel mogelijk is middels een uitbreiding in de ‘groene omgeving’.

De uitbreiding is met opzet geprojecteerd aan de zuidzijde van Albergen. Aan de noordzijde van de kern bevinden zich namelijk waardevolle esgronden. Woningbouw op deze gronden is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst.

Dat er wel degelijk vraag is naar een woningbouwlocatie van dergelijke omvang blijkt uit de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.3.1). Er zijn momenteel in Albergen geen nieuwe (grootschalige) plannen in voorbereiding of geldende plannen welke voorzien in de mogelijkheid voor nieuwbouw in de kern Albergen. Door het gebrek aan bouw mogelijkheden trekken woningzoekenden (en dan vooral starters) vaak naar omliggende grotere kernen. Met het oog op de leefbaarheid en het behouden van een evenwichtige, gedifferentieerde leeftijdsopbouw van de bevolking is dit een onwenselijke ontwikkeling.

Gezien het feit dat er redelijkerwijs geen locaties aanwezig zijn waar dergelijke nieuwbouw kan plaatsvinden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III in overeenstemming is met de SER-ladder waarin is bepaald dat stedelijke uitbreidingen enkel mogelijk zijn als inbreiding niet mogelijk is. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en “projectbesluiten” voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De gemeente Tubbergen heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.1, een woonvisie voor de periode 2010/2014 opgesteld. Conform provinciaal beleid heeft de gemeente Tubbergen deze woonvisie voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. De gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd. Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd. Dit woningbouwprogramma is, in verband met de gewijzigde situatie op de woningmarkt, geactualiseerd en op 21 juni 2012 is het geactualiseerde woningbouwprogramma vastgesteld.

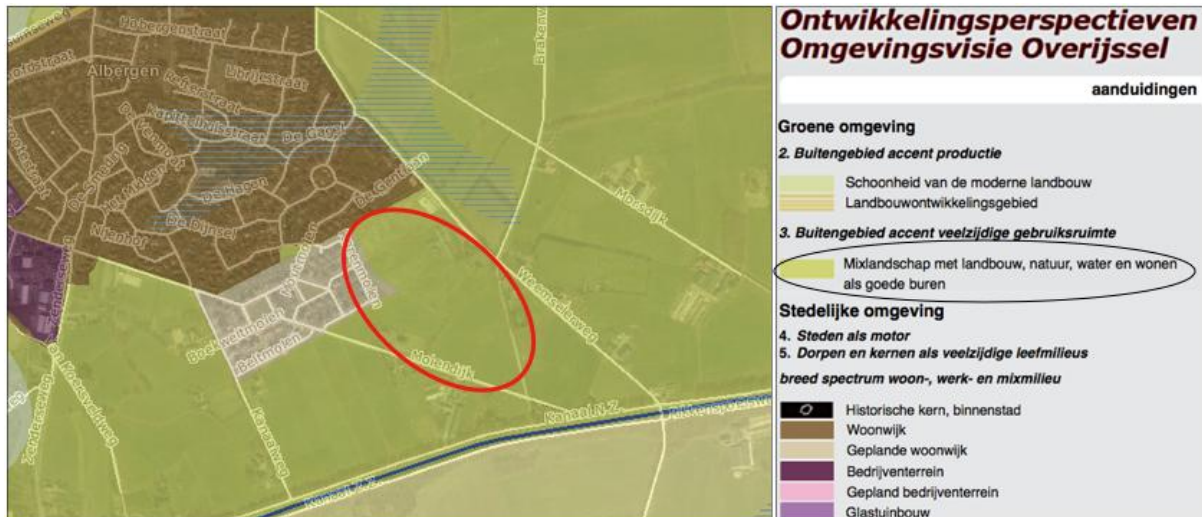
Bij de uitwerking van de Woonvisie 2010-2014 is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 die door de provincie zijn gesteld. In het geactualiseerde woningbouwprogramma is de vraag-aanbod balans uit 2009 geactualiseerd en bijgesteld naar de huidige marktverhoudingen. Hierbij voorziet het nieuwe woningbouwprogramma niet in meer woningbouw dan op basis van de Woonvisie 2010-2014 al mogelijk was. Het geactualiseerde woningbouwprogramma is dan ook het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen welke voorzien in woningbouw.

Voor de kern Albergen is een woningbouwprogramma uitgevoerd voor in totaal 101 woningen. Dit woningbouwprogramma sluit aan bij de vraag. Met de realisatie van Weemselerveld Zuid III wordt deels invulling gegeven aan het gewenste woningbouwprogramma voor de kern Albergen. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied kent een tweetal ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap;
- Nationaal Landschap Noordoost Twente;

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied - accent veelzijdigegebruiksruimte/ mixlandschap”. Gebieden met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

“Nationaal Landschap Noordoost Twente”

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

In het voorliggende geval is er sprake van een nieuwe woningbouwontwikkeling aansluitend op de kern Albergen. Door middel van een landschapsanalyse zijn de landschappelijke structuren en kwaliteiten in beeld gebracht. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp is hier terdege rekening mee gehouden. Zo wordt rekening gehouden met een oude verkavelingslijn door deze te laten terug komen in een wadi en deze wadi te benutten als groene insteek vanuit het landelijk gebied in het woongebied van Weemselerveld Zuid. De wadi wordt als het ware als brink gebruikt: woonfronten welke zijn gericht op de groene binnenruimte.

De keuze om juist dit gebied te benutten voor woningbouw ligt in het feit dat aan de noordzijde van de kern Albergen de hogere esgronden zijn gelegen. Woningbouw op deze esgronden doet niet alleen afbreuk aan het landschap maar ook aan de cultuurhistorische waarden van het landschap aldaar. Woningbouw op deze locatie doet minimaal afbreuk aan het landschap en vorm als het ware de stedenbouwkundige afronding van

het woongebied. Gesteld wordt dat de uitbreiding van Albergen op deze locatie goed aansluit bij het provinciaal beleid om de ontwikkeling van nieuw woningbouwlocaties aan te laten sluiten bij de landschapskarakteristiek.

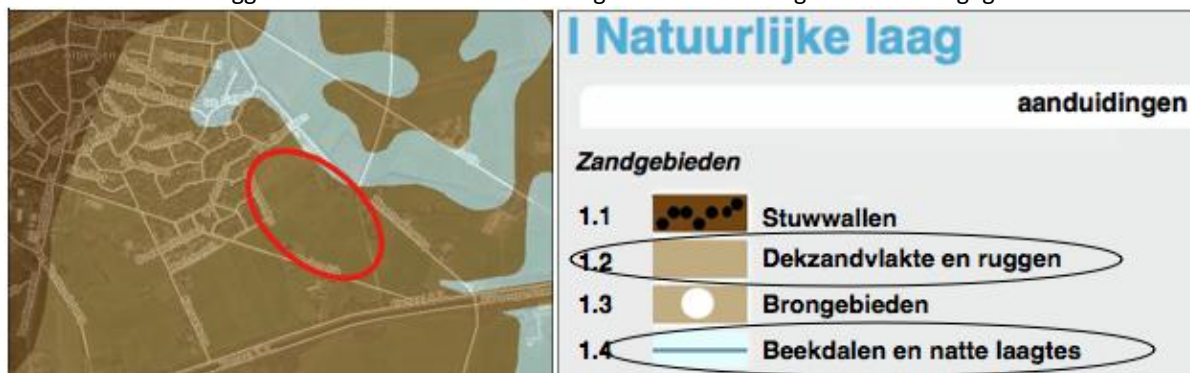
4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In Afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Zoals uit de landschappelijke analyse al is gebleken is er binnen het plangebied sprake van geringe hoogteverschillen waarmee in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden is. In het stedenbouwkundig ontwerp is er sprake van het creëren van een nieuwe randzone van de kern Albergen waarmee de overgang naar het achterliggende landschap minder ‘hard’ wordt. De groene gebieden grenzend aan de bebouwing worden groen ingericht en kunnen tevens dienst doen als speelgebied/ retentiegebied. Bijzondere landschappelijke elementen blijven zoveel mogelijk behouden met de voorgenomen woningbouwontwikkeling en met het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe wijk is rekening gehouden met de landschapskarakteristiek. Tot slot wordt opgemerkt dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling in overeenstemming met de gesloten prestatieafspraken tussen de gemeente Tubbergen en de provincie Overijssel.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: “Jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Door met de ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III direct aan te sluiten bij de bestaande bebouwing van de kern Albergen wordt er minimaal afbreuk gedaan aan het landschap terwijl wel tegemoet wordt gekomen aan de (maatschappelijke) vraag naar nieuwbouwwoningen. De nieuwe bebouwing vormt de stedenbouwkundige afronding van de kern Albergen waarbij de overgang naar het achterliggende landschap voornamelijk groen wordt ingericht. Het stedenbouwkundig ontwerp houdt daarbij rekening met de structuren van het gebied en de wijk wordt ingericht in lijn met het landschappelijk raamwerk.

3. De "Stedelijke laag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten. De onderstaande afbeelding is enkel bijgevoegd om te benadrukken dat de nieuwe wijk direct aansluit op het bestaand stedelijk gebied van de kern Albergen en de laatste uitbreiding van de kern.



Afbeelding 4.5: Gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

Daarnaast geeft bovenstaande afbeelding ook duidelijk weer hoe Albergen zich in de loop van de jaren heeft gevormd langs de Weemselerweg en Molendijk. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vormt de stedenbouwkundige afronding van de stedelijke ontwikkeling.

4. De "Lust- en leisurelaag"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" aangeduid met "donkerte" In afbeelding 4.6. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6: Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisure laag"

De gehele kern Albergen is gelegen binnen een gebied waarin het aspect 'donkerte' gezien wordt als een kwaliteit. In hoeverre deze kwaliteit binnen en aan de rand van de kern gekoesterd kan worden als kwaliteit is discutabel. Elke kern heeft door de aanwezige bebouwing een bepaalde mate van lichtuitstraling op de omgeving. Wel kan deze uitstraling geminimaliseerd worden door de randen van de kern, of in dit geval de wijk, groen vorm te geven en het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk te minimaliseren. Hier is met de vormgeving en inrichting van de wijk dan ook nadrukkelijk rekening worden gehouden. De lichtuitstraling van de nieuwe wijk op de omgeving zal minimaal zijn.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de prestatieafspraken zoals gesloten tussen de gemeente Tubbergen en de provincie Overijssel. De nieuwe wijk wordt zo vormgegeven dat de landschappelijk waardevolle elementen aan de rand van het plangebied behouden kunnen blijven. Tevens is met het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met de aanwezige landschapskarakteristiek waardoor de wijk op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap. Hierbij zal sprake zijn van een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de “Woonvisie 2010-2014” en de “Structuurvisie Albergen” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Woonvisie 2010-2014

4.3.1.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de “Woonvisie 2010-2014. Deze woonvisie is op 1 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De “Woonvisie 2010-2014” is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in de gemeente Tubbergen. Daarnaast is de woonvisie, conform provinciaal beleid voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. Dit betreffen de gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand. Deze gemeenten hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd. Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd.

Redenen voor een nieuwe woonvisie waren:

- de voormalige Woonvisie liep in 2009 af;
- er was behoefte aan een nieuw woningbouwprogramma;
- de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen waren aan vernieuwing toe;
- de Woonvisie moet input leveren voor de op te stellen Structuurvisie;

4.3.1.2 De woningbouwopgave 2010-2019

In het rapport “Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen” is de woningbouwopgave voor de komende jaren berekend. Daarbij wordt een migratiesaldo = 0 als uitgangspunt aangehouden. Om dat uitgangspunt waar te maken moet de woningvoorraad in de periode 2010-2014 met 380 woningen worden uitgebreid en in de periode 2015-2019 met 320 woningen. Op basis van dezelfde uitgangspunten is ook de eigen woningbehoefte per kern bepaald. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke leeftijdsopbouw van de kernen; dit betekent dat in kernen met een jonge leeftijdsopbouw de omvang van de woningbehoefte relatief meer toeneemt dan in kernen met een oude leeftijdsopbouw.

	Omvang lokale woningbehoefte 2010-2019, uitgaande van migratiesaldo = 0
Tubbergen	110
Albergen	130
Geesteren	170
Fleringen	40
Harbrinkhoek-Mariaparochie	65
Langeveen	55
Manderveen	20
Reutum	60
Vasse	50
Gemeente Tubbergen	700

4.3.1.3 Actualisering woningbouwprogramma

De gemeenteraad van Tubbergen heeft op 21 juni 2012 een geactualiseerd woningbouwprogramma vastgesteld. Hoewel de “Woonvisie 2010-2014” nog steeds kan dienen als afwegingskader, is de situatie sinds het in 2009 uitgevoerde woningmarktonderzoek veranderd. De economische situatie is verslechterd en dit heeft effect op het functioneren van de woningmarkt.

In het geactualiseerde woningbouwprogramma is tevens de vraag-aanbod balans uit 2009 geactualiseerd en bijgesteld naar de huidige marktverhoudingen. Hierbij is rekening gehouden met de plancapaciteit in geldende bestemmingplannen en in voorbereiding zijnde plannen.

Het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de kern Albergen ziet er als volgt uit:

	Multifunctioneel huur 1)	Bouwkavels- 350 m ²	Bouwkavels 350-600 m ²	Bouwkavels >600 m ²	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2012	0	0	0	0	100 %	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2012	-	-	-	-	100 %	80
Woningbouwprogramma 2012-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie)	10%	45-55%	25-30%	10%	100 %	101
Reservering inbreidingslocaties	-	-	-	-	100 %	Ca 20
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	-	-	-	-	100 %	0
Nog benodigde plan capaciteit	-	-	-	-	100 %	Ca 0

- 1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Daarnaast worden voor de kern Albergen in de woonvisie de volgende aandachts- en actiepunten voor het gemeentelijk beleid genoemd:

- Gelet op de bouwproductie in de jaren 2010 en 2011 bedraagt de lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 nog zo'n 100 woningen. Gerekend wordt met capaciteit op een nieuwe (nog onbekende) inbreidingslocatie. Voorts is het bestemmingsplan Weemselerveld Zuid 3 in voorbereiding. Met deze capaciteit wordt de lokale behoefte geheel afgedekt.
- De gemeente is met partijen op zoek naar een geschikte locatie voor het realiseren van een woonzorgcentrum.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.

Ten aanzien van de zorgwoningen wordt opgemerkt dat in het voorliggende geval sprake is van een vorm van 'verzorgd wonen' (eventueel onder begeleiding). Deze vorm van wonen wordt gezien als een zelfstandige vorm van wonen en gaat ten koste van de woningbouwaantallen zoals genoemd in het bovenstaande woningbouwprogramma.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2010-2014

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 76 grondgebonden woningen (inclusief de uit te werken bestemming) en 12 zorgwoningen op de nieuwbouwlocatie Weemselerveld Zuid III. Met de invulling van dit gebied met deze woningen wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de benodigde plancapaciteit, en daarmee de vraag, naar woningen. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het geactualiseerde gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.3.2 Structuurvisie Albergen

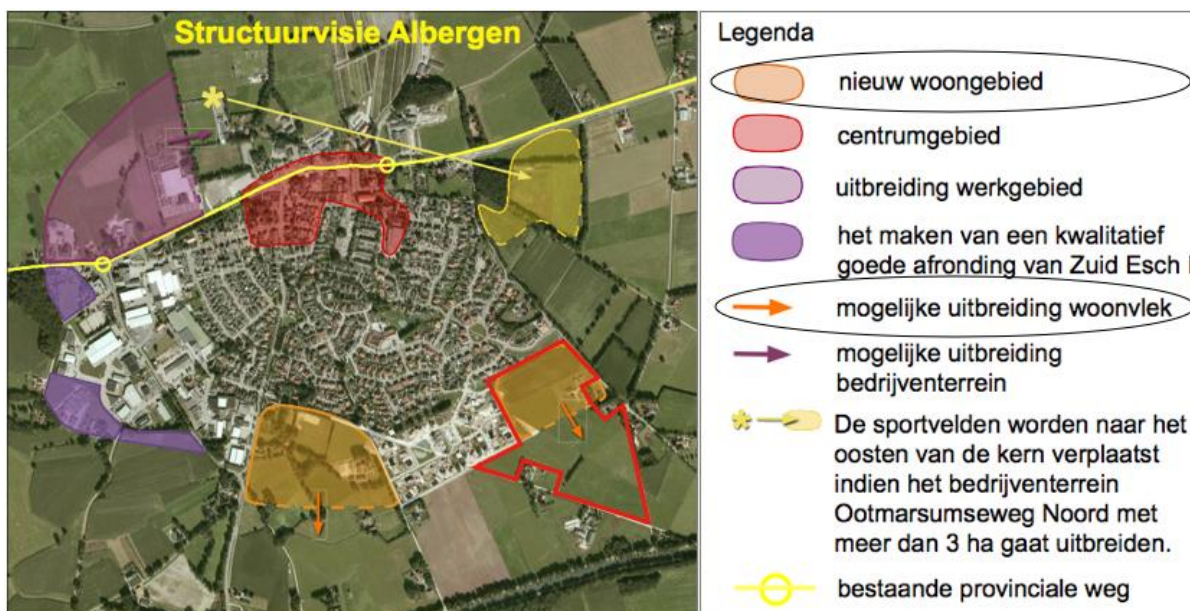
4.3.2.1 Algemeen

De structuurvisie voor Albergen geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Hierin worden keuzes gemaakt over de ontwikkeling van wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur.

Doel van de structuurvisie is het opstellen van een strategische ruimtelijke visie voor de komende 15 jaar, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid voor het gehele grondgebied van het dorp.

4.3.2.2 Ruimtelijk structuurbeeld

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Albergen is uiteengezet in een ruimtelijk structuurbeeld welke is opgezet op basis van modellen, scenario's en de 1^e bewonersavond. Het ruimtelijk structuurbeeld geeft per thema een weergave van de ruimtelijke visie. Deze ruimtelijke visie is vertaald in een visiekaart. Afbeelding 4.7 omvat een uitsnede van deze visiekaart. Met betrekking tot het plangebied is met name het ruimtelijk structuurbeeld voor wat betreft het aspect 'wonen' van belang.



Afbeelding 4.7: Visiekaart Structuurvisie Albergen (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.2.3 Wonen

Het karakter van Albergen wordt mede bepaald door de ligging in het landschap en de natuur. Deze ligging is een kwaliteit op zich die een grote bijdrage levert aan de kwaliteit van de verschillende woonmilieus in het dorp.

In de structuurvisie worden de uitbreidingsrichtingen aangegeven voor de woningbouwopgave. De woningbouwopgave wordt gesteld op vier tot acht hectare (levensloopbestendige) woningen. Bij de woningbouw dient rekening te worden gehouden met verscheidenheid in de kwalitatieve woningvraag.

Bij het zoekproces naar mogelijk uitbreidingsrichtingen voor de kern Albergen zijn diverse criteria gehanteerd, te weten:

- bodemkundige en grondwateraspecten;
- behoud en verbetering van kenmerkende groenstructuren;
- behoud dorpskarakteristiek;
- bereikbaarheid voorzieningen;
- complementariteit (het toelaten van een bepaalde functie kan een andere functie versterken of juist afzwakken);
- doelmatigheid.

Nieuwe woningen kunnen in twee uitbreidingsrichtingen worden gerealiseerd (zie ook afbeelding 4.7). Het zijn uitbreidingsmogelijkheden van beperkte omvang die volgens bovengenoemde criteria onderzocht zijn en zorgvuldig kunnen worden ingepast in hun omgeving. Ze sluiten aan op bestaande woonwijken. De

uitbreidingsrichtingen zijn schillen om de bestaande bebouwing en geven het dorp een (semi-)concentrische vorm. Eventueel kan de uitbreiding in het zuiden doorlopen in lobben tot aan het kanaal, waar bijzondere woonmilieus aan het water het dorp extra dimensie kunnen geven. De uitbreidingsrichtingen worden niet belemmerd door drukke wegen.

4.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Albergen

De uitbreiding van de kern Albergen met woningbouw op Weemselerveld Zuid III past uitstekend binnen de kaders van de Structuurvisie Albergen. Het plangebied is aangemerkt als één van de uitbreidingslocaties voor de kern Albergen.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de ‘Woonvisie 2010-2014 en de “Structuurvisie Albergen”.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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 industriellawaai. 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Railverkeers- en industriellawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorrails gelegen en het dichtstbijzijnde industrieterrein is gelegen op een afstand van bijna 600 meter.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Het onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen is gelegen. Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Brakenweg, Weemselweg en Molendijk. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook vereist.

Bijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.1.2.1 Geluidsbelasting

5.1.2.1.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over 10 jaar (2023). De gemeente Tubbergen heeft BonoTraffics B.V. een memo laten opstellen (kenmerk BTTBE- 12-012 dd 29-11-12) naar de verkeertoename op wegen ten gevolge van nieuwe wijk. In de onderstaande tabel I staan de motorvoertuigen/etmaal uit dat onderzoek en de toename van de geluidbelasting.

telpunt	huidige intensiteit	toename	toekomstige intensiteit	percentage vrachtverkeer %	toename geluidbelasting [dB]
17 Weemselerweg	822	311	1133	4	1.4
18 Molendijk	628	169	797	4	1.0
19 Weemselerweg thv nr 32	365	160	525	6	1.6
20 Weemselerweg	628	102	730	7	0.7
21 Brakenweg	504	58	562	9	0.5

Voor alle wegen is de toename van de geluidbelasting L_{DEN} als gevolg van de toegenomen intensiteit na afronding minder dan 2 dB, uitgezonderd op de Weemselerweg ter hoogte van huisnummer 32 en 34.

5.1.2.1.2 Beoordeling berekende geluidbelasting

Berekend wordt de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande gevels van woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (in verband met het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

5.1.2.1.3 Resultaten en toetsing

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode I.

De geluidbelasting wordt beoordeeld op de gevels van verblijfsgebieden op 1.5 m boven de vloer op iedere woonlaag. De belasting op 4.5 m hoogte is maatgevend. De berekening is in bijlage I van het akoestisch onderzoek bijgevoegd.

De berekeningen zijn uitgevoerd door de gemeente Tubbergen op de kritische, voor de beoordeling maatgevende bestaande woningen zoals in tabel II weergegeven.

weg	adres	geluidbelasting L_{DEN}	toename geluidbelasting
17 Weemselerweg	2-2a	51	1.4
18 Molendijk	Zenderseweg 35	50	1.0
19 Weemselerweg	34	44	1.6
20 Weemselerweg	36	50	0.7
21 Brakenweg	1-1a	47	0.5

5.1.2.1 Conclusie akoestisch onderzoek

De afstanden weg-as- woninggevel waarbij de geluidbelasting L_{DEN} niet meer bedraagt dan de ambitiewaarde van 48 dB bedraagt slechts 4 tot 6 m. Binnen deze afstand zullen geen woningen worden gebouwd.

Voor de woningen langs wegen in het plangebied is de verkeersintensiteit nog lager en dus ook de geluidbelasting, dit is verder buiten beschouwing gelaten. Voor het geluidsaspect (wegverkeerslawaaï) is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de bestaande woningen Weemselerweg 2-2a, 36 en Zenderseweg 35 ligt de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, de toename is echter niet meer dan 1 dB hetgeen acceptabel is.

Voor het geluidsaspect (wegverkeerslawaai) is zowel voor woningen binnen het plangebied als voor bestaande woningen langs naar het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In het voorliggende geval is in de periode augustus- september 2010 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door DHV. B.V. uit Deventer. De resultaten en de conclusies voortkomend uit dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek

5.2.2.1 Bovengrond

5.2.2.1.1 Bovengrond Weemselerveld 3^e fase

Geen van de onderzochte stoffen is in verhoogde concentratie aangetroffen

5.2.2.1.2 Bovengrond erfgedeelte Weemselerweg 32

Geen van de onderzochte stoffen is in verhoogde concentratie aangetroffen

5.2.2.2 Ondergrond

5.2.2.2.1 Ondergrond Weemselerveld 3e fase

In een monster is een licht verhoogd gehalte aan kwik geconstateerd. De overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd aangetroffen.

5.2.2.2.2 Ondergrond erfgedeelte Weemselerweg 32

Geen van de onderzochte stoffen is in verhoogde concentratie aangetroffen

5.2.2.3 Grondwater

Het grondwater in het hele plangebied bevat licht verhoogde gehalten aan Barium, koper en nikkel. Enkele peilbuizen bevatten ook licht verhoogde gehalten aan Cadmium. Ter plaatse van peilbuis 19 wordt koper in sterk verhoogde concentratie aangetroffen. Ter plaatse van peilbuis 25 wordt koper in matig verhoogde concentratie aangetroffen. Deze verhoogde concentratie wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door bemesting. Niet geheel zeker is of de matig en sterk verhoogde gehalten aan koper door bodemprocessen zijn veroorzaakt. Veel zware metalen worden namelijk sterk gecomplexeed door DOC (Dissolved Organic Carbon; opgelost organisch stof). Koper is hiervan het bekendste voorbeeld.

5.2.2.4 Asbest in de bodem

In de bodem is geen asbest aangetoond

5.2.3 Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging van de onderzoeklocatie aangezien er gelet op de toekomstige bestemming van de locatie naar verwachting geen risico's voor de volksgezondheid zijn omdat er in de regel geen contactmogelijkheden zijn met het grondwater.

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

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.

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen.

5.3.2 Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 76 grondgebonden woningen en 12 zorgwoningen. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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

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

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

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

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (zie nadere toelichting hieronder);
- 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.

5.4.5.1 Verantwoording groepsrisico

Nabij het grondgebied is een buisleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. gelegen (Transportroutedeel N-531-10-KR-01). Uit de professionele Risicokaart Overijssel blijkt dat het risicogebied van deze buisleiding 90 meter bedraagt. De dichtstbijzijnde nieuwe woonbebouwing is gelegen op een afstand van meer dan 260 meter. Gezien feit dat het plangebied ruim buiten het risicogebied van deze leiding is gelegen wordt een nadere groepsrisicoberekening niet noodzakelijk geacht. Het groepsrisico vorm derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Weemselerveld Zuid III.

5.4.6 Conclusie

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Weemselerveld Zuid III is in overeenstemming met de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet 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 mogelijk is.

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 gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. De omgeving is ingericht volgens het principe van functiescheiding maar kent een grote diversiteit aan functies.

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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. 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 functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied is kinderopvang Bambino gelegen. Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen niet-agrarische bedrijven gelegen.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een kinderopvang enkel een richtafstand voor het aspect geluid. Deze richtafstand dient 30 meter te bedragen. De afstand van de dichtstbijzijnde woning die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt tot aan deze kinderopvang bedraagt circa 50 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter.

Naast de kinderopvang bevinden zich in de nabijheid van het plangebied enkele agrarische bedrijven. Dit betreffen zowel grondgebonden agrarische bedrijven als niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen).

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten (hiervoor geldt een wettelijk kader welke behandeld wordt in paragraaf 5.6) blijkt dat bij agrarische bedrijven stof en geluid van belang zijn. Afhankelijk van het type bedrijf bedraagt deze richtafstand 30 of 50 meter.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Molendijk 54. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 180 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (het aspect geur buiten beschouwing gelaten) die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in acht moet worden genomen bij agrarische bedrijven.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

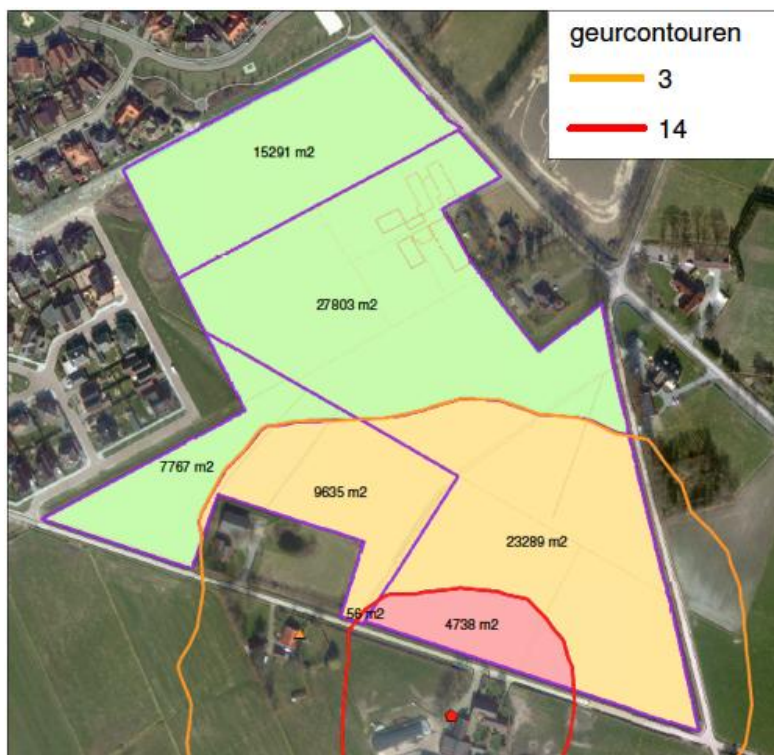
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

Voor wat betreft de in voorliggend bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling is ervan uitgegaan dat deze behoort tot de bebouwde kom wat betekent dat de geurbelasting niet meer mag bedragen dan 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Onderzoekresultaten geur

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. De dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 280 meter en vormt daarmee geen belemmering voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één intensieve veehouderij welke van invloed is op de ontwikkelingen in het plangebied. Deze intensieve veehouderij kent een geurcirkel van circa 180 meter. Deze geurcirkel raakt een deel van het grondgebied. Met de verkaveling van het plangebied is rekening gehouden met de geurcirkel van dit bedrijf. Dit betekent dat ongeveer één derde van het grondgebied niet kan worden ontwikkeld met woningbouw of andere geurgevoelige objecten. In afbeelding 5.2 is weergegeven welke invloed deze geurcontour heeft op de ontwikkeling van het grondgebied met woningbouw.



Afbeelding 5.2: Geurcontour agrarisch bedrijf in relatie tot het grondgebied (Bron: Gemeente Tubbergen)

Zoals reeds aangehaald is met de verkaveling van de woningen rekening gehouden met de geurcontour. Alle woningen worden buiten de geurcontour gebouwd. Binnen deze geurcontour worden geen geurgevoelige objecten toegestaan. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet belemmerd door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Voor het overige zijn er geen intensieve veehouderijen in de nabijheid van het plangebied welke invloed hebben op de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling of welke eventueel belemmerd worden door deze woningbouwontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Het plangebied is gelegen buiten de genoemde geurcontour. Agrarische bedrijven worden tevens niet gehinderd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van woningen in het plangebied.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude heeft in het plangebied een quickscan Flora & Fauna verricht. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Er is geen sprake van een Natura 2000-gebied ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier dus niet aan de orde.

5.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Het projectgebied ligt op een afstand van ongeveer 2 kilometer van de EHS. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen), worden vanwege de grote afstand en aard van het voornemen geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Flora & fauna

5.7.3.1 Algemene beschermde soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor de aanwezige tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

5.7.3.2 Broedvogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

5.7.3.3 Tabel 2 en 3 soorten/strikt beschermde soorten

Geconcludeerd wordt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om zoogdieren en vogels.

5.7.3.3.1 Veldspitsmuis

Nader onderzoek is noodzakelijk naar het vóórkomen van veldspitsmuis. Het muizenonderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode september- maart. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veldspitsmuis. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. In verband met de ontwikkeling is een nader muizenonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.7.3.4 wordt hier nader op ingegaan.

5.7.3.3.2 Steenuil

Voor de steenuil verdwijnt een aanzienlijk deel van het foerageergebied. Daardoor wordt het functioneren van de vaste verblijfplaats bedreigd. Er dienen een aantal compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op de steenuil te voorkomen. Deze maatregelen dienen nader uitwerkt te worden in een op te stellen werkprotocol. In paragraaf 5.7.3.5 wordt nader ingegaan op het werkprotocol.

5.7.3.3.2 Samenvatting

In de onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de resultaten van (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied, de effecten op deze soorten en de te nemen stappen.

Bescherming statusel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Vaste verblijfplaats / foerageergebied	Aantasting leefgebied, doden, tijdelijk verstoring	Nee	Zorgplicht
1	Algemene amfibieën	Landbiotoop/overwinteringsbiotoop	Aantasting leefgebied, doden, tijdelijk verstoring	Nee	Zorgplicht
2	Steenmarter	Mogelijk aanwezig	Tijdelijke verstoring, op termijn weer geschikt. Geen aantasting verblijfplaats	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	Mogelijk foerageergebied	Tijdelijke verstoring, op termijn weer geschikt.	Nee	Mits, rekening houden met verlichting
3	Veldspitsmuis	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Nader onderzoek (september-maart)
V	Vogels	Broedlocatie	Aantasting leefgebied, tijdelijk verstoring,	Nee, mits ¹	¹ Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
V5	Vogels-categorie 5	Broedlocatie	Aantasting leefgebied, tijdelijk verstoring,	Nee, mits ¹	¹ Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
V1.4	Huismus	foerageergebied	Tijdelijke verstoring, op termijn weer geschikt.	Nee, mits ¹	¹ Zorgplicht, werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
V1.4	Steenuil	foerageergebied	afname foerageergebied	Nee, mits ¹	¹ Een aantal compenserende maatregelen genomen worden (werkprotocol)

5.7.3.4 Muizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora & fauna heeft Eelerwoude uit Goor een muizenonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de veldspitsmuis. De conclusie van het muizenonderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het muizenonderzoek welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Het onderzoek naar veldspitsmuis is uitgevoerd met behulp van zogenaamde 'life-traps'. Het lifetraponderzoek heeft de aanwezigheid van tenminste 4 muizensoorten aangetoond. Het gaat om algemeen voorkomende soorten; bosspitsmuis, veldmuis, bosmuis en rosse woelmuis. Veldmuis is het meest gevangen (77,3% van alle vangsten) gevolgd door bosspitsmuis (14,5%), bosmuis (7,3%), en rosse woelmuis (0,9%)

De veldspitsmuis of andere beschermde muizensoorten werden niet gevangen. Er worden dan ook geen effecten verwacht van de voorgenomen ontwikkelingen op de veldspitsmuis. Het aanvragen van een ontheffing voor het aantasten van leefgebied, verstoren of doden van de veldspitsmuis is niet noodzakelijk. Voorgenomen ontwikkelingen kunnen zonder extra maatregelen met betrekking tot veldspitsmuis uitgevoerd worden.

5.7.3.5 Werkprotocol Steenuil

Eelerwoude heeft in voorliggend geval een werkprotocol opgesteld in verband met het verdwijnen van een deel van het foerageergebied van de steenuil. Dit werkprotocol is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusie hiervan is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het werkprotocol.

In het werkprotocol wordt samenvattend geconcludeerd dat mits een aantal compenserende en mitigerende maatregelen genomen worden de projectlocatie geschikt blijft als verblijfplaats en foerageergebied voor steenuil. Dit vraagt om een aantal maatregelen met betrekking tot de inrichting en het beheer van het leefgebied van steenuil:

- ophangen van steenuil kast(en) in samenwerking met “De Grutto”;
- een aangepast maaibeheer van bermen, slootkanten en perceelsranden in de directe omgeving van de nestlocatie;
- delen in beperkte mate laten verruigen door een jaar niet te maaien;
- realiseren van muizen ruiters op aangrenzende erven en takkenrillen in groenstroken.

Opgemerkt wordt dat met de nadere uitwerking van het plan rekening zal worden gehouden met de hiervoor genoemde maatregelen.

5.7.4 Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde (nadere) onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

In het voorliggende geval is in het plangebied een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn opgenomen in deze subparagraaf. Voor een nadere toelichting op het bureauonderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting. Voor een nadere toelichting op het veldonderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

5.8.1.2 Bureauonderzoek archeologie

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het noordelijk deel en zuidelijk deel van plangebied een hoge trefkans hebben op archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Voor het centrale deel geldt een lage tot middelhoge trefkans op archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

De aanbeveling luidt om in geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend archeologisch veldonderzoek uit te voeren.

De bodem heeft ter plaatse naar verwachting in de bovengrond geen onverstoord profiel meer. Omdat het esdek ter plaatse tussen de 15 en 50cm heeft bedragen kan de diepere ondergrond nog onverstoord zijn. Dit zal met het bodemonderzoek moeten worden bevestigd.

In de verkennende fase dient uitgegaan te worden van 10 boringen per ha (Protocol 1: inventariserend onderzoek). In relatie tot het bouwvlak van ca 9 ha volstaan 90 verkennende grondboringen om het archeologisch verwachtingsmodel en de mate van intactheid van het bodemprofiel te toetsen.

De boringen worden volgens een driehoeksgrid geplaatst met een edelmanboor (Ø 7 cm). De minimale boordiepte bedraagt naar verwachting 50 cm-mv en de maximale boordiepte bedraagt 200 cm-mv. De boringen worden doorgezet tot 25 cm in de ongeroerde grond. De boorkernen worden (bij los gepakt zand) gezeefd over een metalen zeef met een maaswijdte van 4mm en onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals scherven aardewerk, vuursteen, botfragmenten, fosfaten en houtskoolresten. De boringen worden ingemeten ten opzichte van maaiveld. Op grond van de onderzoeksresultaten zal bepaald worden of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Verder geldt voor eventuele toevalsvondsten die gedaan worden tijdens de planuitvoering een meldplicht bij het bevoegd gezag (gemeente Tubbergen) zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet. De resultaten en aanbevelingen uit het bureauonderzoek dienen te worden getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, gemeente Tubbergen en diens adviseur (de heer drs. H. Oude Rengerink, Regionaal Archeoloog van het Oversticht).

5.8.1.3 Veldonderzoek archeologie

5.8.1.3.1 Conclusie

Op basis van de resultaten van het eerder uitgevoerde bureauonderzoek kent de onderzoekslocatie een brede archeologische verwachting. De onderzoekslocatie ligt op de oostelijke flank van de stuwwal van Albergen, in een gebied waar grondmorenewelvingen met dekzand en gordeldekzandwelvingen voorkomen. Er kunnen diverse vondstcomplexen worden verwacht (met name vuursteenvindplaatsen, nederzettingen en grafvelden), uit de periode Laat Paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. In de noordelijke helft van de onderzoekslocatie ligt een dalvormige laagte, waarin vondsten die typerend zijn voor een beekdal kunnen worden aangetroffen. Door middel van het verkennend onderzoek is de archeologische verwachting getoetst.

Het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is getoetst door middel van een booronderzoek. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem in de onderzoekslocatie over het algemeen is verstoord. Slechts in een klein gedeelte zijn intacte bodems aanwezig.

5.8.1.3.2 Aanbevelingen

In de onderzoekslocatie is het verwachtingsmodel getoetst door middel van een verkennend booronderzoek. Het doel van het verkennend onderzoek was het vaststellen van kansrijke en kansarme zones ten aanzien van archeologische vindplaatsen. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat in het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie sprake is van een verstoorde bodemopbouw. Deze zones kunnen daarom worden aangeduid als kansarm. In deze zones wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

In het noordwestelijke gedeelte van de onderzoekslocatie, tussen de boringen 49, 53 t/m 55, 56 en 67 (zie het onderzoeksrapport), ligt een kansrijke zone. Hier zijn grotendeels intacte podzolbodems aanwezig. Het wordt daarom aanbevolen in deze zone de aan- of afwezigheid van vindplaatsen nader te bepalen door middel van een inventariserend onderzoek, karterende fase. De hiertoe geschikte onderzoeksmethode is een aanvullend booronderzoek, waarbij het boorgrid ter plaatse wordt verdicht en de boordiameter wordt vergroot naar 15 cm (megaboord).

Het bovengenoemde betreft een advies. Het besluit hieromtrent is ten allen tijde voorbehouden aan het bevoegd gezag, gemeente Tubbergen en diens archeologisch adviseur, regionaal archeoloog de heer drs. J.A.M. Oude Rengerink van het Oversticht. In samenspraak met de regio-archeoloog is besloten een proefsleuvenonderzoek te verrichten. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

5.8.1.4 Proefsleuvenonderzoek archeologie

Naar aanleiding van het advies van de regio-archeoloog is in een deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek verricht. De conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

5.8.1.4.1 Conclusie

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het centrale deel van het plangebied Weemselerveld III is vastgesteld dat er geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn die bedreigd worden door de nieuwbouwplannen.

Drie van de vier onderzoeksvragen uit het Programma van Eisen zijn door de afwezigheid van een archeologische vindplaats niet van toepassing. De overgebleven onderzoeksvraag wordt hieronder beantwoord.

Zijn er in het onderzoeksgebied vindplaatsen met archeologische sporen en resten aanwezig?

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het onderzoeksgebied geen archeologische resten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Tijdens het onderzoek zijn met name natuurlijke en recente sporen waargenomen. In totaal zijn er vier paalkuilen aangetroffen. Bij de uitbreiding rond deze sporen zijn geen paalkuilen vrijgelegd die in relatie kunnen staan met de sporen. Tijdens het onderzoek zijn evenmin (verspitte) anorganische resten aangetroffen die duiden op gebruik van het terrein in het verleden. Mogelijk dat het terrein door de onderliggende keileem een nat terrein is geweest, waardoor het gebied niet geschikt werd geacht voor bewoning of andere activiteiten. De ontwikkeling van een veldpodzol duidt eveneens op een lage, natte ligging.

5.8.1.4.2 Aanbevelingen

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten in het onderzoeksgebied. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen en worden er voor de nieuwbouwplannen geen beperkende maatregelen aanbevolen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is naar voren gekomen dat geen sprake is van waardevolle archeologische waarden en/of resten in het plangebied en dat voor de nieuwbouwplannen geen sprake is van beperkende maatregelen. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, worden derhalve ook geen archeologische waarden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

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

5.9.2 Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*. Het toevoegen van maximaal 88 woningen (inclusief de 12 zorgwoningen) wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Het plangebied ligt op een afstand van 6,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzocht of er effecten zijn op dit Natura 2000 gebied. Uit de quickscan flora & fauna is gebleken dat toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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 Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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).

6.2.1.1 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd moet worden aan het waterschap Regge en Dinkel. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

6.2.1.2 Waterstructuurplan

DHV heeft in het voorliggende geval een waterstructuurplan opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Onderdeel van dit waterstructuurplan is een zogenoemde *waterparagraaf*. Deze waterparagraaf is hierna integraal overgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het waterstructuurplan welke is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

Waterparagraaf waterstructuurplan

Ten zuiden van de kern Albergen wordt de 3^e fase van de woonwijk Weemselerveld ontwikkeld. Door de ontwikkeling van deze woonwijk neemt het verhard oppervlak in het gebied toe.

Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodem tot een diepte van 2,5 m-mv bestaat uit matig fijn, matig siltig zand. De deklaag van dit zandpakket (0-0,5 m-mv) is matig humeus. Beneden de 2,5 m-mv varieert de bodemopbouw. Hier zijn naast matig fijne en matig grove zandgronden ook leemlagen aangetroffen. De deklaag is matig siltig en matig humeus, en daardoor minder goed doorlatend. Door deze deklaag ter plaatse van infiltratievoorzieningen te ontgraven wordt infiltratie van hemelwater mogelijk.

Uit grondwatermonitoring blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van 15,5 tot 15,8 m +NAP. Om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren voor wegen wordt het maaiveld opgehoogd. Het toekomstige wegpeil varieert hierdoor van 16,2 tot 16,5 m +NAP. Hemelwater wordt in het plangebied bovengronds afgevoerd richting wadi's. Deze wadi's staan onderling in verbinding met drainagebuizen. Indien de wadi's volledig zijn gevuld storten deze over op waterloop 21-0-1-5.

Door de ontwikkeling van de woonwijk neemt het verhard oppervlak met 24.475 m² toe. Uitgaande van een bergingseis van 40 mm en een inloopverlies van 3 mm bedraagt de bergingsopgave voor dit gebied 906 m³ (14.475 x 0,037). Doordat er in fase 1 en 2 een bergingsoverschot is van 123 m³ dient er 783 m³ waterberging gerealiseerd te worden door aanleg van nieuwe wadi's. Binnen het plangebied is circa 5.550 m² gereserveerd voor de aanleg van wadi's waarin 1.249 m³ geboren kan worden. Hiermee is ruim voldoende bergingscapaciteit aanwezig om te voldoen aan de eisen voor waterberging.

Afvalwater wordt gescheiden afgevoerd van hemelwater. Het afvalwaterstelsel wordt aangesloten op het afvalwaterstelsel van Weemselerveld fase 2.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)
In dit artikel is een gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Geurzone' opgenomen. Deze zone is opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Binnen deze zone zijn bij recht geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 3)

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de grotere groengebieden die een openbaar karakter dragen. Binnen deze bestemming zijn plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(lopen) en uitritten toegestaan. Tevens zijn binnen deze bestemming bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (nuts)voorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden toegestaan

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 3 meter zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voortuinen behorende bij de in het plangebied voorkomende woningen. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuin en erf. Er zijn bij recht geen gebouwen binnen deze bestemming toegestaan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden geplaatst vóór de gevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag maximaal 1 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter.

Verkeer (Artikel 5)

De doorgaande wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bermen, uitritten, waterlopen en overige (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 4 meter, de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersborden mag niet meer bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Verkeer – Verblijf (Artikel 6)

De bestemming 'Verkeer – Verblijf' is toegekend aan de wegen in het plangebied die zowel een geleidende functies als een verblijfsfunctie hebben. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, wandel- en fietspaden, water(lopen), parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met een functie voor zowel verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen alsmede voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 4 meter, de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersborden mag niet meer bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Wonen (Artikel 7)

De bestemming 'Wonen' biedt de directe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 23 grondgebonden woningen en 12 zorgwoningen. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen en het uitoefenen van vrije beroepen (aan voorwaarden verbonden) met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij is bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter. Het toegestaan aantal woningen binnen een bouwvlak wordt weergegeven op de verbeelding.

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze bestemming zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. De goothoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Tot slot zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die worden geplaatst vóór de gevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag maximaal 1 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter.

Wonen – Uit te werken (Artikel 8)

In verband met de fasering van de uitgifte van de woningbouwkavels is een deel van de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Deze bestemming biedt geen directe bouw- en gebruiksmogelijkheden maar dient eerst uitgewerkt te worden in de vorm van een uitwerkingsplan. De kaders waaraan dit uitwerkingsplan dient te voldoen worden genoemd in deze bestemming. Zo is bepaald dat het maximum aantal te bouwen woningen binnen deze bestemming niet meer mag bedragen dan 53 en dat de bouwhoogte van deze toekomstige woningen niet meer mag bedragen dan 10 m. Zolang de bestemming 'Wonen - Uit te werken' niet is uitgewerkt geldt er, op basis van de in deze bestemming opgenomen regels, een bouwverbod.

Waterstaat- beheerszone watergang (Artikel 9)

De dubbelbestemming 'Waterstaat - beheerszone watergang' voorziet in de bescherming van de waterloop en de bijbehorende beheerszone aan de noordwestelijke rand van het plangebied. Deze dubbelbestemming is opgenomen opdat het functioneren, waartoe ook het beheer behoort, van de waterloop verzekerd is. Bouwen ten dienste van de andere binnen deze dubbelbestemming voorkomende bestemmingen, is uitsluitend toegestaan indien bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels binnen deze bestemming.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Het integrale handhavingsbeleid van de gemeente Tubbergen richt zich op het toezicht en de handhaving van de fysieke leefomgeving met als doel een bijdrage te leveren aan de naleving van de gestelde normen en regels. De gemeente Tubbergen zet integrale handhaving helder en strak in.

Een beschikbaar beleidskader voor de gemeente Tubbergen is de handhavings- en gedoogstrategie Fysieke Leefomgeving Overijssel. Dit is een beleidskader voor de bestuursrechtelijke- en strafrechtelijke handhaving en voor het gedogen. Het is een kader dat aangeeft hoe met handhaving wordt omgegaan en ook hoe er gehandeld wordt bij afwijkingen van de strategie.

In deze strategie is weergegeven welke handhavingsinstrumenten er zijn en is een afweging gemaakt naar de effectiviteit van de verschillende handhavingsinstrumenten. Afhankelijk van de uitkomsten uit de probleemanalyse kan gekozen worden voor preventieve instrumenten (zoals communicatie en voorlichting) en repressieve instrumenten (sanctiemiddelen zoals waarschuwen, opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang).

In de strategie is transparant weergegeven (helder) op welke de repressieve instrumenten worden ingezet in de praktijk. Hieruit volgt een uniforme wijze van omgaan met niet naleven van regelgeving welke ook consequent (strak) nagevolgd wordt. Onderdeel van deze toezichtstrategie is de sanctiestrategie. In de sanctiestrategie is aangegeven op welke wijze de gemeente Tubbergen bestuursrechtelijk zal optreden bij een geconstateerde overtreding. Voor passief gedogen is geen plaats binnen deze strategie. Gedogen zal alleen in

uitzonderingssituaties en alleen actief geschieden, dat wil zeggen op basis van een gedoogbeschikking genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen door de gemeente Tubbergen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg.

Handhavend optreden kan ook plaatsvinden via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Relevante constatering worden daarom doorgegeven aan de strafrechtelijke partner(s). De opsporingsambtenaar besluit vervolgens zelf of een proces-verbaal wordt opgemaakt.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het voorliggende geval is de gemeente eigenaar van de gronden. De ontwikkeling van Weemselerveld Zuid III is een initiatief van de gemeente. De gemeente draagt de kosten voor de planvorming, maakt de gronden bouw- en woonrijp en geeft de kavels uit. De gemeentelijke exploitatieopzet heeft een gunstig resultaat opgeleverd waardoor geconcludeerd wordt dat het beoogde plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap en de diensten van de provincie en 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.

9.1.1 Waterschap Regge en Dinkel

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap heeft niet gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie kan instemmen met het bestemmingsplan.

9.1.3 Inspectie Leefomgeving en Transport

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid wordt geoordeeld dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het rijk.

9.1.4 Brandweer Twente

In het kader van het vooroverleg heeft de brandweer Twente gereageerd en het volgende geadviseerd:

1. *Een plan ten aanzien van de primaire bluswatervoorziening (posities en opbrengst brandkranen) aan ons voor te leggen;*
2. *De waterpartijen aan de Molendijk geschikt te laten zijn als secundaire bluswatervoorziening, waarbij rekening wordt gehouden met een opstelplaats voor een blusvoertuig);*
3. *Doodlopende (straat)einden in het plan te vermijden, danwel deze te voorzien van keerlussen;*
4. *De straten conform de uitvoeringseisen (zie bijlage) te dimensioneren.*

Naar aanleiding van deze reactie heeft de gemeente overleg gevoerd met de brandweer Twente. De uitkomsten van dit overleg worden hieronder kort samengevat weergegeven:

1. *Normaliter draagt Vitens zorg voor een tekening met posities van de brandkranen. Op basis hiervan geeft de brandweer haar akkoord. Zo ook in dit geval.*
2. *Dit betreft een advies en geen eis vanuit de brandweer. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingericht al waterberging. In hoeverre dit dienst zal kunnen doen als secundaire bluswatervoorziening is op dit moment nog niet bekend.*
3. *Op basis van de door de gemeente gegeven nadere toelichting is dit punt akkoord bevonden.*
4. *De straten voldoen aan de uitvoeringseisen.*

9.1.5 Veiligheidsregio Twente

De veiligheidregio Twente heeft in het kader van vooroverleg de volgende reactie gegeven:

Op basis van de toegestuurde stukken en de provinciale risicokaart hebben wij geconstateerd dat er in en rondom het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een significantie invloed hebben op de externe veiligheid van het plangebied.

Op circa 230 meter ten zuiden van het plangebied ligt wel een 8 inch aardgastransportleiding. Geplande woningen in het plangebied liggen op meer dan 260 meter van de leiding. Bij een aardgastransportleiding zijn effecten, in de vorm van warmtestraling, te verwachten tot op 170 meter van de leiding. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de effectafstand van de buisleiding.

Vanwege het ontbreken van risicobronnen is er voor ons geen aanleiding voor het opstellen van een advies. Daarom zien wij af van een advies voor aanvullende voorzieningen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw uiteindelijke besluit af.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Albergen, Weemselerveld Zuid III' heeft vanaf 5 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingekomen. Een samenvatting van deze inspraakreacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording hierop, is opgenomen in bijlage 12 bij deze toelichting.

De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Albergen, Weemselerveld Zuid III' heeft van 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Analyse verkeerssituatie Brakenweg

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora & fauna

Bijlage 5 Muizenonderzoek

Bijlage 6 Werkprotocol steenuil

Bijlage 7 **Archeologisch bureauonderzoek**

Bijlage 8 **Archeologisch veldonderzoek**

Bijlage 9 **Archeologisch proefsleuvenonderzoek**

Bijlage 10 Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 11 Waterstructuurplan

Bijlage 12 **Nota van Inspraak**

Bijlage 13 **Beeldkwaliteitsplan**