

Manderveen, De Bessentuin fase 2

Toelichting

Plan: Manderveen, De Bessentuin fase 2

Status: vastgesteld

Plantype: uitwerkingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0183.1510431-vg01

- **Toelichting**
- **Regels**
- **Bijlagen bij regels**
- **Vaststellingsbesluit**

- [Begin](#)
- Vorige
- [Volgende](#)
- Omhoog

Toelichting

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
 - 1.3 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving
 - 2.1 Planbeschrijving
 - 2.2 Beeldkwaliteitsplan
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Gemeentelijk beleid
- Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten
 - 4.1 Algemeen
 - 4.2 Bodem
 - 4.3 Ecologie
 - 4.4 Water
 - 4.5 Parkeren
- Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving
 - 5.1 Plansystematiek
 - 5.2 Opbouw regels
- Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid
 - 6.1 Economische haalbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid
- Bijlagen bij toelichting

- [Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 maart 2011 is het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" vastgesteld. Dit bestemmingplan, waarmee Manderveen aan de noordwestzijde werd uitgebreid, voorzag naast een woonbestemming voor een deel van de uitbreiding ook in een uit te werken woonbestemming. Hiermee werd een fasering aangebracht in het plan.

Er hebben zich enkele concrete gegadigden gemeld voor kavels in de twee fase. Gebleken is dat hun woonwensen niet ingevuld kunnen worden binnen de eerste fase, waardoor er nu behoefte is aan een uitwerking van het resterende deel van De Bessentuin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied betreft het grootste deel van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin". Het volledige programma van maximaal 5 woningen, waarvoor de uitwerkingsregels ruimte bieden, wordt binnen dit plangebied ingevuld. Een klein gedeelte van de uit te werken bestemming wordt buiten het plangebied gelaten. Momenteel zijn hiervoor geen concrete plannen.

De volgende afbeelding toont de globale begrenzing van dit uitwerkingsplan binnen het 'moederplan'.



Begrenzing uitwerkingsplan

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie. In hoofdstuk 5 komt de juridische opzet van het bestemmingsplan aan bod. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

In het bestemmingsplan 'Manderveen, De Bessentuin' dat op 14 maart 2011 is vastgesteld is gekozen voor een fasering, waarbij een zestal kavels concreet werd bestemd. De overige vijf kavels werden in een 'uit te werken' bestemming ondergebracht, waarvan de concrete invulling op een later tijdstip zou worden vastgelegd. Het plangebied van dit uitwerkingsplan bestaat uit het grootste deel van de 'uit te werken' woonbestemming. Aanleiding om het plan nu uit te werken is dat er concreet behoefte bestaat aan kavels waarin de eerste fase niet voorziet, maar die wel in

deze tweede fase ingepast kunnen worden. Voor 4 van de 5 kavels is reeds een koopovereenkomst gesloten, waarmee deze tweede fase op voorhand al voor 80% is uitgegeven.

In de volgende afbeelding is de beoogde nieuwe verkaveling weergegeven. Dit is een impressie die nog op details kan wijzigen, binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan betreft de 5 kavels binnen rode omlijning.



Impressie van de verkaveling

Het plangebied biedt ruimte aan 5 woningen, 2 keer een dubbele en één vrijstaande. De kavels voor dubbele woningen zijn reeds verkocht. De ontsluiting van het plangebied wijzigt met dit uitwerkingsplan niet en dit geldt eveneens voor de groenstructuur.

2.2 Beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" is ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Deze betreft het gehele plangebied, inclusief de uit te werken bestemmingen. In dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd, worden eisen gesteld aan de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik.

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak welke ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het van kracht zijnde ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. Door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en de door het tegelijkertijd plaatsvinden van groei, stagnatie en krimp toenemende regionale verschillen, zijn de beleidsnota's op het gebied van zowel ruimte als mobiliteit gedateerd. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is zo de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

In SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze en andere structuurvisies te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Een aantal Rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het betreft de volgende thema's:

- Rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van deze ladder is te waarborgen dat in ruimtelijke plannen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden wordt gekomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in het Bro als motiveringseis opgenomen en is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit jurisprudentie volgt dat een plan van deze omvang niet kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van een reeds bestemd woongebied. Met dit plan zijn geen Rijksbelangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid staat omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Deze visie is sinds 1 juli 2009 van kracht en voor het laatst herzien op 8 oktober 2014. De visie geeft het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving voor de lange termijn weer. Toetsing aan het provinciaal beleid vindt plaats volgens een hierin opgenomen uitvoeringsmodel. Hierbij worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken betrokken.

Generieke beleidskeuzes

De provincie hanteert de SER-ladder voor de toetsing van nieuwe initiatieven. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Daarnaast zijn generieke beleidskeuzes gemaakt op het gebied van onder meer waterveiligheid, externe veiligheid, bescherming van de ondergrond en begrenzing van Nationale Landschappen. Deze zijn vaak normstellend.

In dit geval is sprake van een uitwerking van een reeds bestemd woongebied. Met dit bestemmingsplan zijn geen van de generieke beleidskeuzes gemoeid.

Ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Deze geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De

ontwikkelingsperspectieven zijn in tegenstelling tot de generieke beleidskeuzes niet normstellend, maar richtinggevend.

Daarnaast zijn gebiedskenmerken geformuleerd, gecategoriseerd als een natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag.

In de toelichting bij het [moederplan](#), waarmee het gebied is bestemd tot woongebied, is een uitgebreide beoordeling opgenomen aan de hand van het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken.

De uitwerking heeft betrekking op een reeds bestemd woongebied en is in overeenstemming met de uitwerkingsregels. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het voornaamste gemeentelijk beleid voor dit gebied wordt gevormd door het geldende bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" en de daarin vastgelegde uitwerkingsregels.

Uitwerkingsregels

Op grond van het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" zijn de voor "Wonen - Uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maximaal 5 nieuw te bouwen woningen in de categorie vrijstaande woningen of twee-aaneen gebouwde woningen;
- b. groen, parkeer- en speelvoorzieningen;
- c. water;
- d. wegen, voet- en fietspaden;

met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en (on)bebouwde gronden.

Bepaald is verder dat de gronden niet mogen worden gebouwd, voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders. Bij de uitwerking moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 5;
- b. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 m;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 m;
- d. de woningen worden vrijstaand dan wel twee-aaneen gebouwd;
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen;
- f. de bodem dient geschikt te zijn voor de bouw van de woningen.

Zoals blijkt uit de regels en de verbeelding bij dit uitwerkingsplan wordt aan de voorwaarden a t/m e voldaan. Ook is de bodem geschikt voor de bouw van woningen. Dit wordt in paragraaf [4.2](#) toegelicht.

Woonvisie

In 2010 is de "Woonvisie 2010-2014; goed wonen voor alle doelgroepen" vastgesteld. Vanwege grote veranderingen in de woningmarkt is deze visie in 2012 geactualiseerd.

Naast de meer algemene visie op het wonen in Tubbergen, en een analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt, is per kern de omvang van de benodigde woningbouw voor de periode 2012-2019 bepaald. Tevens is bekend welke plancapaciteit beschikbaar of in voorbereiding is.

Voor de kern Albergen heeft dit geleid tot de volgende aandachts- en actiepunten:

- Gelet op de bouwproductie in de jaren 2010 en 2011 bedraagt de lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 nog 9-14 woningen. De beschikbare plancapaciteit omvat 9 bouw kavels en ook wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van een kleine inbreidingslocatie. Hiermee wordt de lokale behoefte grotendeels afgedekt.
- De Woningstichting Tubbergen zal per bestemmingsplan beoordelen of er een bestendige vraag is naar nieuwe huurwoningen. Op basis van de huidige inzichten is er naar het oordeel van Woningstichting Tubbergen, geen directe vraag en noodzaak om door nieuwbouw de voorraad huurwoningen te vergroten.
- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Manderveen is dermate klein, dat hierin niet in Manderveen kan worden voorzien. Bij verhuizing naar een dergelijke woonvorm kiezen senioren merendeels voor verhuizing naar de hoofdkern Tubbergen.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is goed.

Dit uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van de beschikbare plancapaciteit, genoemd onder het eerste actiepunt, en dient ertoe om in de berekende behoefte te voorzien.

De behoefte richt zich met name op de bouw kavels tot 350m² (60-70%) en 350 tot 600m² (20-30%). De vraag naar grotere kavels beslaat slechts 10%. Van de kavels in dit uitwerkingsplan vallen er 4 in de eerste categorie en 1 in de tweede.

Dat met het plan voorzien wordt in een actuele behoefte blijkt overigens voornamelijk uit het feit dat reeds op voorhand vier kavels zijn verkocht.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het plan in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4

Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In de plantoelichting bij het bestemmingsplan "Weemselerveld Zuid fase 3" is uitgebreid ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. Aangezien dit uitwerkingsplan slechts een nadere invulling betreft van enkele woongebieden binnen dit bestemmingsplan wordt voor de onderwerpen

luchtkwaliteit, geluid, archeologie en cultuurhistorie volstaan met een verwijzing naar het [moederplan](#). Ten aanzien van deze aspecten zijn geen bijzonderheden te melden en is in de plantoelichting van dit moederplan goed onderbouwd waarom deze geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. In de volgende paragrafen wordt op enkele andere omgevingsaspecten wel specifiek ingegaan.

4.2 Bodem

Door Witteveen + Bos is in november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als [bijlage](#) opgenomen bij de plantoelichting van het moederplan.

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen aangetroffen

In het grondwater is een licht verhoogd gehaltes aan Barium gemeten. Dit betreft waarschijnlijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Dit gehalte ligt beneden de toetsingswaarde voor nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw.

4.3 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet geeft regels ten aanzien van beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet heeft betrekking op bescherming van dier- en plantensoorten. Om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten is ter voorbereiding van het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" een quickscan [natuurtoets](#) uitgevoerd.

Uit deze onderzoeken bleek dat van negatieve effecten ten aanzien van beschermde Natuurgebieden geen sprake is. Ten aanzien van de soortenbescherming bleek eveneens geen noodzaak tot nader onderzoek en/of een ontheffing. Wel moet bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Gezien de staat van het terrein en het feit dat hier de afgelopen jaren al diverse werkzaamheden zijn uitgevoerd zal nieuw onderzoek niet tot andere inzichten leiden.

4.4 Water

Zoals in het bestemmingsplan "Manderveen, De Bessentuin" reeds in beschreven zijn er rondom dit gebied enkele waterschapssloten aanwezig die behouden blijven. Voor de opvang van regenwater is een wadi in het plangebied opgenomen met een overloop naar de sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied . Deze bevindt zich in de eerste fase van het plangebied, maar biedt voldoende bergingscapaciteit voor het totale plangebied. Deze berging bedraagt 37 mm over het totale verhard oppervlak.

4.5 Parkeren

In het vastgestelde bestemmingsplan is een parkeerberekening uitgevoerd op basis van de toen geldende parkeernormen. Inmiddels zijn de parkeernormen naar boven bijgesteld. Op de woningen

binnen deze tweede fase is de nieuwe norm van toepassing. Dit leidt tot de volgende samengestelde parkeerberekening.

Eerste fase:

$$4 \text{ vrijstaande} \times 2 = 8$$

$$2 \text{ dubbele} \times 1,8 = 3,6$$

$$\text{parkeerbehoefte} = 11,6$$

Tweede fase:

$$4 \text{ dubbele} \times 2,2 = 8,8$$

$$1 \text{ vrijstaande} \times 2,3 = 2,3$$

$$\text{parkeerbehoefte} = 11,1$$

Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen binnen De Bessentuin bedraagt hiermee 22,7, afgerond 23. Iedere woning heeft 1 parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied aangelegd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De plansystematiek is gebaseerd op die van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen', met inachtneming van de uitwerkingsregels die onder andere eisen stellen aan de goot- en nokhoogte. Zo biedt het uitwerkingsplan vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de rest van Manderveen gelden.

5.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De inleidende regels vormen hoofdstuk [1](#) en bevatten de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk [2](#) bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder algemene regels, hoofdstuk [3](#) zijn regels opgenomen die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in hoofdstuk [4](#) de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6

Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Het betreft een gemeentelijk initiatief. De gemeente Tubbergen heeft de gronden in eigendom en draagt zorg voor de totstandkoming van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken. De kavels worden volgens stedenbouwkundig plan uitgegeven, waarna de nieuwe eigenaren vergunningen kunnen aanvragen (en verkrijgen) voor de bouw van woningen. Het plan is doorgerekend en is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1 Inspraak

Omdat het een uitwerking betreft, waarvoor de kaders al zijn vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan is dit plan niet voor inspraak ter inzage gelegd.

6.2.2 Vooroverleg

Met deze uitwerking zijn geen belangen van het Rijk gemoeid, waardoor vooroverleg met de Rijksdiensten niet vereist is.

Gezien de beperkte impact van deze uitwerking is geen vooroverleg met het waterschap gevoerd.

De provincie is wel geïnformeerd over het voornemen om Bessentuin fase 2 te gaan uitwerken.

6.2.3 Voorbereidingsprocedure

Het uitwerkingsplan heeft met ingang van 16 december 2016 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

Beeldkwaliteitsplan