



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan

Buitengebied, Hogevelsweg 8 in Deurningen

Januari 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Buitengebied, Hogevelsweg 8 in Deurningen

Plannaam: Buitengebied, Hogevelsweg 8
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BUIBPHOGEVELDSW8-0401
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 PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	TE SLOPEN BEBOUWING	11
3.3	ERFINRICHTING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	FLORA & FAUNA	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.9	VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING.....	35
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING.....	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN.....	42

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 43

BIJLAGE 1	ROOD VOOR ROOD-RAPPORT	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	46
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Hogevelsweg 8 in Deurningen bevindt zich een woning en diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen verkeren in redelijke staat, maar hebben geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer, wonende op het voormalig agrarisch erf, is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen en een kwaliteitsbijdrage te leveren aan het landschap in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

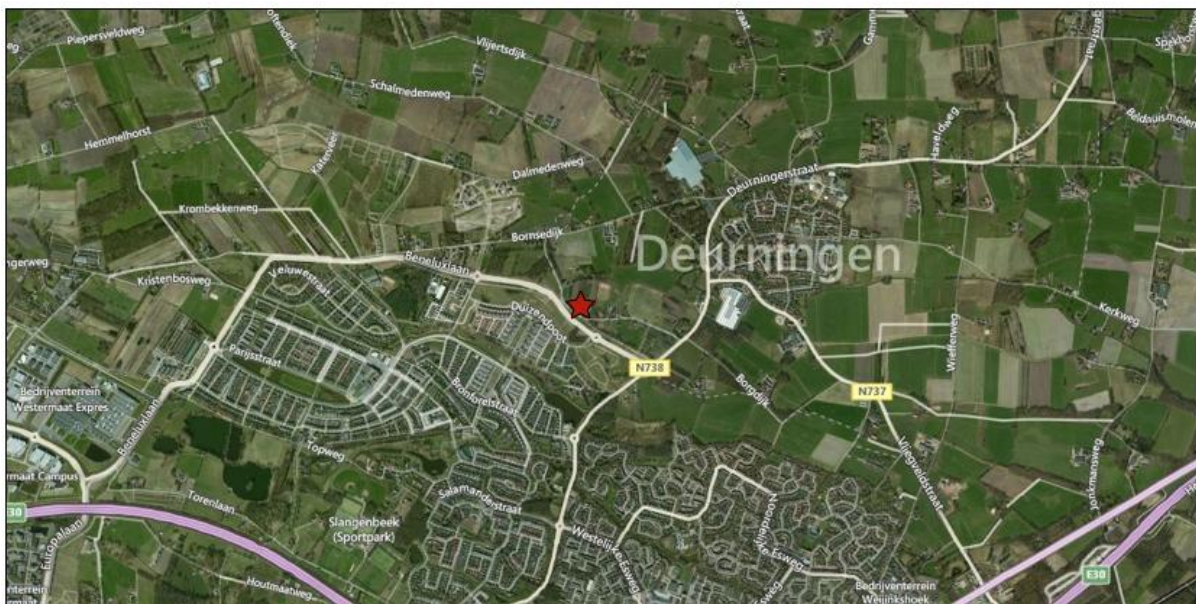
Op het erf wordt 1704 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er wordt voldaan aan de criteria die worden gesteld in de Rood voor Rood-regeling. Ter compensatie van de sloop en de investering in de ruimtelijke kwaliteit mogen er twee compensatiewoningen worden gebouwd. De bestaande woning met carport en het karakteristieke kippenhok (1941) blijven behouden.

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Dinkelland heeft in haar vergadering van 26 juni 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hogevelsweg 8 in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Deurningen en ten noorden van de uitbreidingswijk Broek Oost (Hengelo) van de gemeente Hengelo. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Deurningen en Hengelo weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Deurningen en de uitbreidingswijk Broek Oost

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Hogevelsweg 8 in Deurningen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO1774.BUIBPHOGEVELDSW8-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van dit bestemmingsplan, waarbij de begrenzing van het plangebied indicatief is weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ (Bron: Gemeente Dinkelland)

De gronden in het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch – 1’. Gezien het feit dat binnen de bestemming ‘Wonen’ maximaal één woning is toegestaan en de bestemming ‘Agrarisch-1’ het realiseren van nieuwe woningen niet toestaat, is de ontwikkeling in het kader van ‘Rood voor Rood’ niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskarakteristiek van het gebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Dinkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema’s de revue. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskarakteristiek van het gebied en de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Landschapskarakteristiek

Het erf aan de Hogevelsweg 8 maakt onderdeel uit van een rij van vier erven, gelegen aan de rand van een es. Het gebied waarin het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als een “Kampenlandschap”. Karakteristiek voor dit landschapstype is de afwisseling tussen de hoger gelegen essen, en de weilanden met erven. Het geheel is vrij kleinschalig en organisch van vorm. De ophoging van de es is nog duidelijk herkenbaar, maar heeft zijn oorspronkelijke functie als akker verloren. Momenteel wordt de grond gebruikt als kweekgrond voor wintergroene struiken. De houtwallen die de essen en weilanden in het verleden beschermden zijn in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. Wel zijn er veel mooie volwassen bomen die de erven aankleden en verankeren in het landschap. De aanwezige beplanting en reliëf creëren een mooie samenhang van verschillende open ruimtes en zichtlijnen.

Voorgenoemde ontwikkelingen van het landschap zijn in onderstaande afbeelding goed waarneembaar.



Afbeelding 2.1: Topografische kaarten rond 1900, 1950 en 2000 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

Een vergelijking tussen de topografische kaarten laat zien, dat de veranderingen die in de afgelopen eeuw hebben plaatsgevonden in het gebied, voornamelijk bestaan uit de verdwijning van tal van houtwallen en singels. Dit is gebeurd in het kader van een meer efficiëntere landbouw en in het kader van de stadsuitbreiding van Hengelo.

2.2 Het plangebied

Het bestaande erf aan de Hogevelsweg is functioneel ingericht ten behoeve van (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten. Het ligt in een omgeving waar wonen de hoofdfunctie betreft. In afbeelding 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven. Op de luchtfoto is goed te zien dat de percelen voormalige agrarische erven betreffen.



Afbeelding 2.2: Het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan de noord- en noordwestzijde begrensd door agrarische gronden die in gebruik zijn ten behoeve van boom- en sierteelt. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Hogevelsweg 6, is de woning van een ander voormalig agrarisch erf gelegen. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de Hogevelsweg en de splitsing Hogevelsweg-Busscherweg.

Op het perceel bevinden zich naast de bestaande woning met carport, meerdere grote schuren en loodsen. Deze zijn momenteel veelal in gebruik als caravanopslag. Met uitzondering van het kippenhok (1941), is er voor het overige geen karakteristieke bebouwing aanwezig. In afbeelding 2.3 zijn twee straatbeelden opgenomen met de huidige situatie op het erf en omliggende gronden.



Afbeelding 2.3: Foto's van de huidige situatie op het erf aan de Hogevelsweg (Bron: Google)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Het plan vloeit voort uit de 'Rood voor Rood met gesloten beurs'-regeling. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling houdt in dat in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing één woning mag worden teruggebouwd. Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkegel is gepland, kunnen de sloopkosten worden betaald en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling is dat de compensatiewoning(en) gebouwd worden op de slooplocatie.

Bureau Takkenkamp uit Enschede heeft op verzoek van de initiatiefnemer een Rood voor Rood rapport opgesteld. In het rapport is tevens een schets van de nieuwe situatie opgenomen, waarbij de situering van de nieuwe compensatiewoningen in de omgeving centraal staan. In de navolgende paragraaf worden enkele aspecten uit het rapport behandeld. Het gehele rapport is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.2 Te slopen bebouwing

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood regeling moet een aanzienlijke oppervlakte aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande woning met carport valt buiten de kaders van de Rood voor Rood-regeling. Daarnaast mag ook het karakteristieke kippenhok uit 1941 worden behouden, dit vanwege haar karakteristieke uitstraling. Van belang is om het zicht vanaf de Hogevelsweg op het kippenhok en de relatie met de volwassen bomen te handhaven.



Afbeelding 3.1: Te slopen bebouwing in het kader van Rood voor Rood (Bron: Bureau Takkenkamp)

In het voorliggende geval wordt er in totaal 1704 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waardoor er twee compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de erfinrichting en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Erfinrichting en landschappelijke inpassing

Het voornemen gaat uit van de realisatie van twee compensatiewoningen aan weerszijden van de bestaande woning. In de inrichtingsschets, opgenomen in afbeelding 3.2, zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen en eisen van het landschap en het vigerend beleid verwerkt. In de schets wordt uitgegaan van het creëren van drie erven, waarbij de zichtlijnen op de es zoveel mogelijk worden open gehouden en de bestaande lintbebouwing wordt versterkt.



Afbeelding 3.2: Inrichtingsschets met betrekking tot het plangebied (Bron: Cundall tuin & landschapson ontwerp)

Deel A: Bestaande woning met carport. Het voorerf wordt voorzien van een houten, eenvoudig hekwerk. De bestaande bomen achter de carport worden gedund en opgesnoeid ten behoeve van het uitzicht. Gemengde struweel heggen (inheemse struiken, zoals vlier en hazelaar) langs de zijgrenzen van het woonperceel bieden privacy.

Deel B: Compensatiewoning met schuur. Het voorerf wordt voorzien van een haag (Haagbeuk). Een solitaire eik markeert de hoek van het perceel.

Deel C: Karakteristieke kippenschuurtje. Het gebouwtje (28 m²) wordt in authentieke staat hersteld. Het gebouw maakt onderdeel uit van een uitgebreide eikengaard. De bestaande eiken in deze gaard worden opgesnoeid en op bepaalde plekken wordt het met nieuwe eiken aangevuld.

Deel D: Compensatiewoning met schuur. Vanaf de Hogevelsweg is er een sterke diagonale zichtlijn met de nieuwe schuur. De langste gevel van de woning is gericht op het zuiden voor maximale bezonning en uitzicht op de es.

Naast voorgenoemde ontwikkelingen wordt tevens de openheid van de es hersteld door de aanwezige boomkwekerij te verwijderen en de es haar oorspronkelijke functie als akker terug te geven. Daarnaast wordt

ook de steilrand, die door jarenlang egaliseren ten behoeve van agrarisch gebruik is komen te vervagen, over een lengte van circa 150 meter hersteld.

Het Oversticht is gevraagd om te beoordelen of de voorgestelde woningbouwlocaties en landschappelijke inpassingen voldoen aan de voorwaarden vanuit landschappelijk optiek. De ervenconsulent heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voornemen en de landschappelijke inpassingen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Wat betreft de ontsluiting van de bestaande woning wordt er gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Hogevelsweg. Voor de compensatiewoningen wordt er een nieuwe ontsluiting op de Hogevelsweg gerealiseerd. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op deze weg levert de realisatie van twee extra in- en uitritten vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

3.4.2 Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. De woonerven bieden hier ruimte voldoende voor.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaal.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

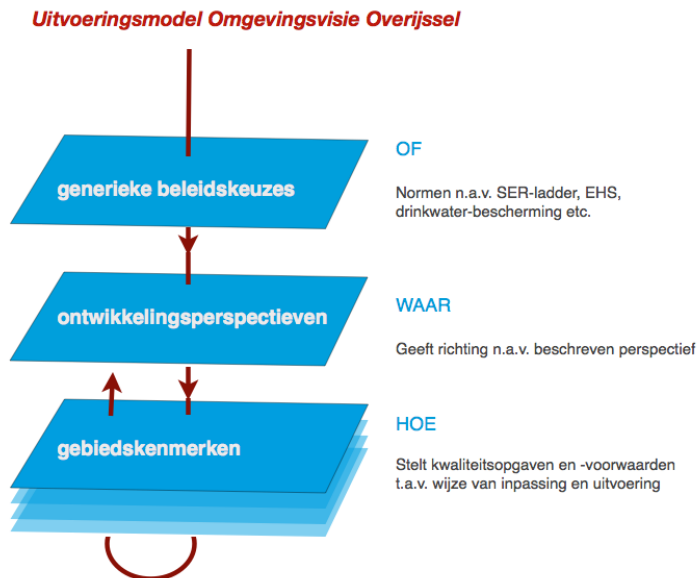
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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 van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met 1704 m² af.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de erven conform de gebiedskenmerken wordt er een impuls gegeven aan de landschappelijke kwaliteit.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte" met de aanduiding "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van het Nationaal Landschap "Noordoost-Twente" en is het aangemerkt als "Stadsrandgebied".

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)

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden 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. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

"Stadsrandgebied"

Veel stadsrandzones in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van de Groene omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

De realisatie van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood past uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief. Het voornemen gaat uit van het slopen van een aanzienlijke oppervlakte aan landschapontsierende gebouwen en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit door het uitvoeren van landschappelijke inpassingen. De ontwikkeling zorgt niet voor beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

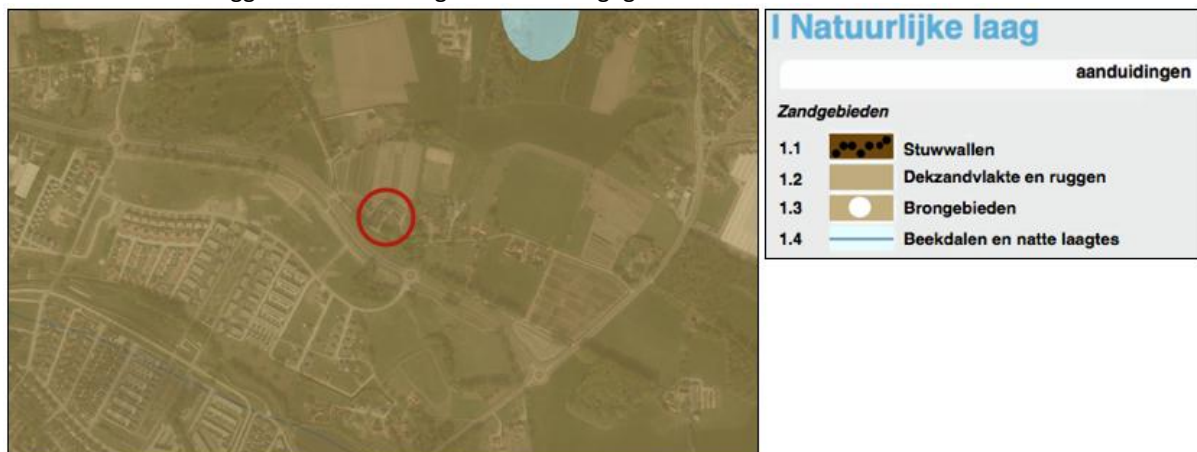
Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) 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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

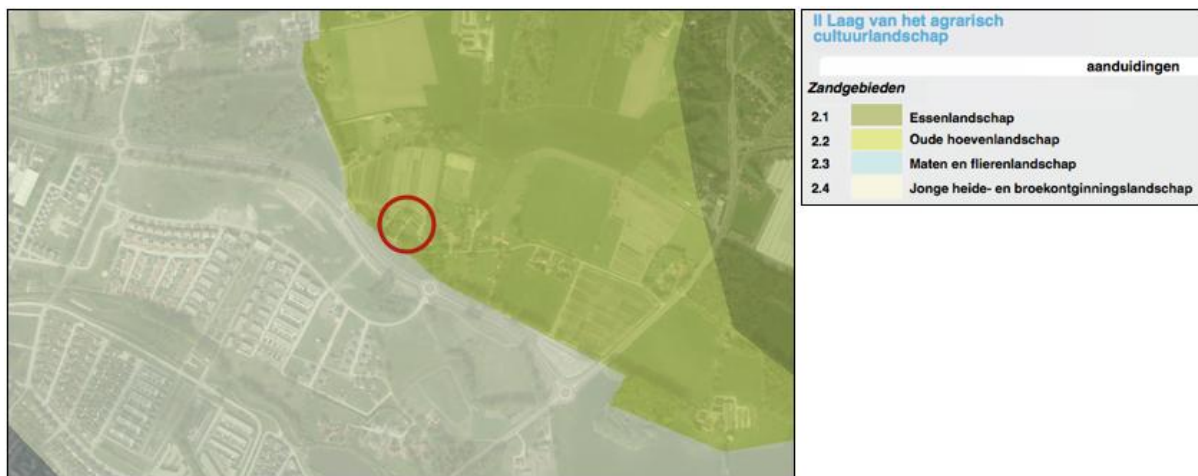
In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar, dit komt veelal doordat het in cultuur gebracht is ten behoeve van de landbouw. Onder meer is de door jarenlang agrarisch gebruik steeds verder verloren gegaan door egalisatie. Het voornemen gaat uit van het herstellen

van deze steilrand over een lengte van circa 150 meter. Hierdoor wordt het oorspronkelijke landschap meer zichtbaar en beleefbaar gemaakt, wat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2. De "Laag van het agrarisch 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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Oude Hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude Hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De agrarische gronden gelegen aan de noordzijde van het plangebied zijn gelegen op een kleinschalige es. Door het gebruik van de gronden ten behoeve van de boomkwekerij zijn de karakteristieke veelal niet meer waarneembaar. Het voornemen gaat, naast het landschappelijk inpassen van de erven, ook uit van het herstellen van de openheid van de es. De boomkwekerij wordt verwijderd en de gronden worden opnieuw ingezaaid als gras. Hierdoor krijgt de es haar oorspronkelijke functie als akker terug. Daarnaast draagt het slopen van de ontsierende bebouwing bij aan het creëren van zichtlijnen op de es, wat de ruimtelijke kwaliteit verder doet toenemen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

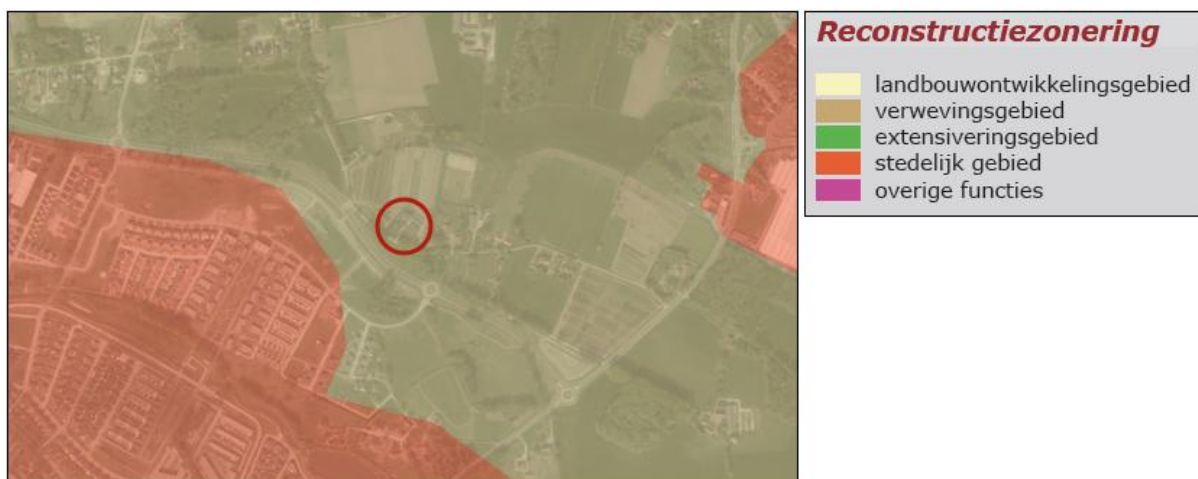
4. De “Lust- en leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag”, afgezien van de gebiedskenmerk “Stadsrandgebied” dat reeds is behandeld bij het ontwikkelingsperspectief, geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwonwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5: Uitsnede plankaart reconstructieplan “Verwevingsgebied” (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering “Verwevingsgebied”

Voorliggend plan betreft de bouw van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland heeft het Rood voor Rood beleid vastgelegd in de beleidsnota "Rood voor rood met gesloten Beurs in de gemeente Dinkelland". Het gemeentelijk beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen Rood voor Rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het hoofddoel van de beleidsnota is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Deze regeling houdt in dat in ruil voor onder andere de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing één woning mag worden teruggebouwd. Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkaal is gepland, kunnen de sloopkosten worden betaald en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Deelnemers aan deze regeling mogen 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen behouden.

Het Rood voor Rood beleid in de gemeente Dinkelland komt in grote lijnen overeen met het provinciaal Rood voor Rood beleid. Als toevoeging op het provinciaal beleid heeft de gemeente Dinkelland opgenomen dat indien de compensatiekaal elders gerealiseerd moet worden deze in principe niet gerealiseerd mag worden binnen bos en natuurbestemmingen en de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde'.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland"

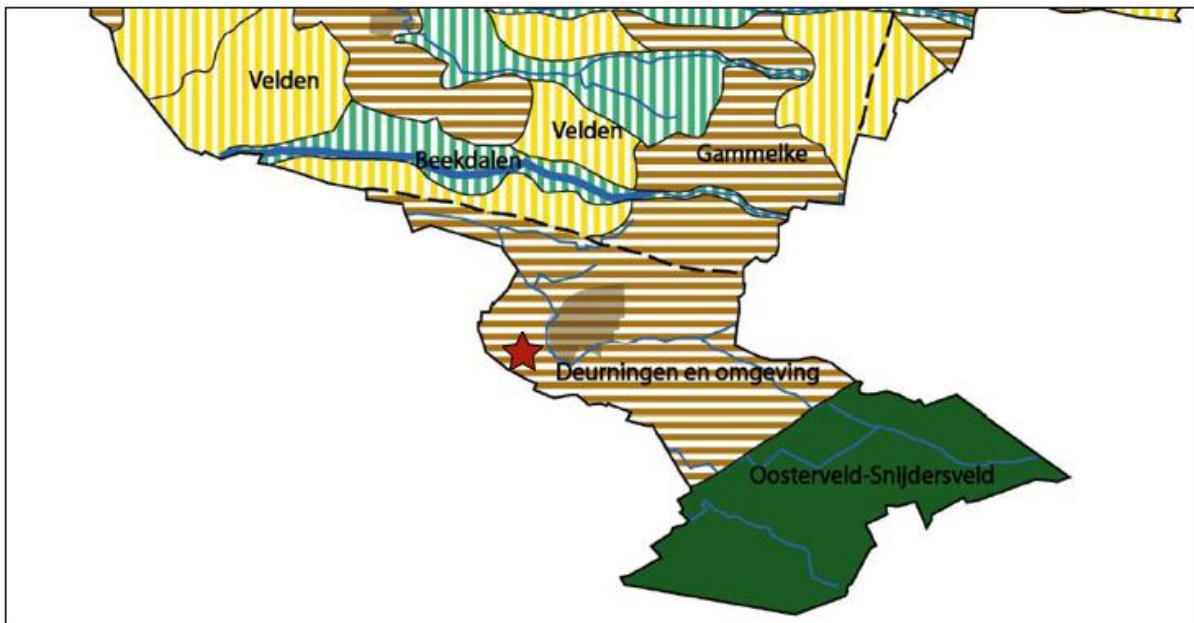
De gemeente Dinkelland heeft het voorliggende initiatief reeds getoetst. In totaal wordt er een hoeveelheid van 1704 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Voor de sloop van de gebouwen en het investeren in ruimtelijke kwaliteit mogen ter compensatie twee compensatiewoningen worden gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnota "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland". Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage van deze toelichting.

4.3.2 Landschapsonwikkellingsplan Gemeente Dinkelland

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsonwikkellingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het Landschapsonwikkellingsplan ligt het plangebied in het "Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo". Binnen dit gebied zijn 2 verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen deelgebied "Deurningen en omgeving". In afbeelding 4.6 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.6: Deelgebied "Deurningen en omgeving" (Bron: Gemeente Dinkelland)

4.3.2.2 Deelgebied 'Deurningen en omgeving'

Het toekomstbeeld ten noorden, oosten en westen van Deurningen is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van natuurlijke elementen (een groen-blaauwe dooradering). De opgaven van het LOP is voornamelijk gericht opbehoud en versterking van dit karakter van het oude agrarische cultuurlandschap. Rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten van de Deurninger es.

Voor het gebied waarin de ontwikkeling gaat plaatsvinden is de Integrale visie Stadsrand Hengelo-Noord/Borne/Dinkelland van belang, deze is opgenomen in bijlage 1 van de LOP.

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is: 'Herstel en versterking landschapswaarden'. Voor deze ontwikkelingen zijn zowel algemene als specifieke kwaliteitseisen opgenomen waaraan moet worden voldaan. Hierna worden de desbetreffende kwaliteitseisen kort aangehaald.

Algemene kwaliteitseisen:

- Vormgeving overgang kern-buitengebied
- Hoge ruimtelijke kwaliteit, want bepalend voor het aanzicht en de afronding van bebouwingskernen
- Belangrijke rol als uitloopegebied en de toegang tot het buitengebied
- Een evenwichte verhouding tussen rood en groen

Specifieke kwaliteitseisen:

- Ontwikkelen van (nieuwe) ruimtelijke dragers
- Realiseren van groene wiggen als verbinding tussen stad en land
- Divers ruimtelijk programma, dat verschillende openbare functies kan opnemen
- Grote openbare toegankelijkheid

Op basis van bovengenoemde kwaliteitseisen dient bij het realiseren van nieuwe individuele erven de volgende ambitie te worden nagestreefd:

'Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap en draagt door paden rond het erf bij in de toegankelijkheid van het buitengebied'

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota "Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland"

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Karakteristieke landschapskwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden en door de sloop van bedrijfsgebouwen worden de zichtlijnen op de achtergelegen es verbeterd. Voor alle investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsimpuls levert aan de groene omgeving en in overeenstemming is met de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

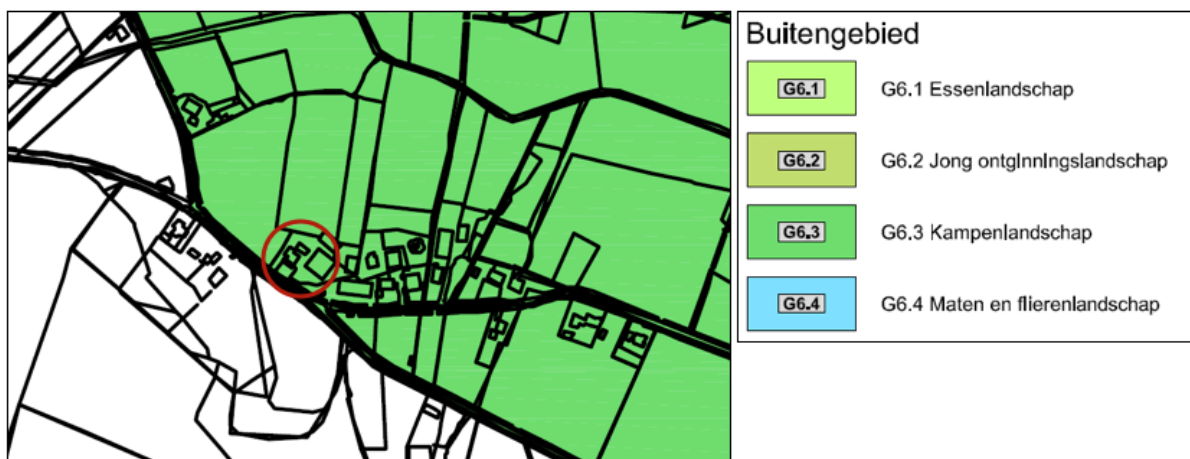
Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

4.3.3.2 Ligging in de welstandsnota

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Kampenlandschap'. Een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota is weergegeven in afbeelding 4.7.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart welstandsnota (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.3.3 Welstandstype 'Kampenlandschap'

De kampenlandschappen, ook wel 'oude hoevenlandschappen' genoemd, zijn vooral gekenmerkt door het voorkomen van hagen, boomsingels, houtwallen e.d. De inrichting van het kampenlandschap stamt uit de periode van voor de 19^e eeuw. Dit type landschap treffen we met name aan in de gebieden met een sterk afwisselend microreliëf. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (historische) boerderijen. Deze zijn opgebouwd uit een woonhuis met direct daarachter het stalgedeelte. De bouwhoogte bedraagt veelal 1 tot 2 lagen met een zadeldak. De historische panden zijn vaak voorzien van fraaie detailleringen als rollagen,

strekken, windveren en muurankers. De erfbeplanting is een belangrijk onderdeel van het lint, het zorgt voor een karakteristieke groene uitstraling.

Voor de bebouwing in het kampenlandschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het kampenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waard aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschappen zorg dragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de "Welstandsnota"

Voor de woningen zijn nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden de ontwerpen getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Opgemerkt wordt dat de gemeente reeds heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in de kaders voor de realisatie van maximaal twee compensatiewoningen. Op basis van de Wgh worden woningen beschouwd als geluidsgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied is echter geen sprake van spoorrails of industriële inrichtingen of een gezoneerd bedrijventerrein waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

Het aspect wegverkeerslawaai is wel van toepassing aangezien de nieuwe woningen binnen de wettelijke zone van de Hogevelsweg en Beneluxlaan worden gerealiseerd.

5.1.2 Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai

De Beneluxlaan is aangelegd om de noordelijke stadsuitbreiding van Hengelo te ontsluiten. In 2009 is het bestemmingsplan 'Broek Oost' vastgesteld, waarin onder meer de planologische kaders voor de Beneluxlaan is geregeld. Bij dit bestemmingsplan is als bijlage een zoneringskaart opgenomen, waarop aangegeven staat vanaf welke afstand van de weg er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat de rekengegevens nog steeds actueel zijn en van de zonering zoals opgenomen op de zoneringskaart mag worden uitgegaan. Gebleken is dat ter plaatse van het plangebied er een minimale afstand van 27 meter vanuit het hart van de weg tot aan de compensatiewoningen dient te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt minimaal 48 meter, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB ten opzichte van de Beneluxlaan.

Wat betreft de Hogevelsweg wordt opgemerkt dat een doodlopende weg betreft, wel is er ter plaatse van het plangebied een splitsing aanwezig (Busscherweg/Hogevelsweg). Gelet op het feit dat de Hogevelsweg en Busscherweg een lage verkeersintensiteit hebben, de afstand de compensatiewoningen tot aan de hart van de weg minimaal 10 meter bedraagt en de omgeving kan worden gekenmerkt als rustig buitengebied kan ervan uit worden gegaan dat voor deze wegen tevens de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

5.1.3 Conclusie

Aanvullend akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu uit Tubbergen heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Onverdacht terreindeel:

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater (in combinatie met deellocatie voormalige dieseltank) is (zeer) verontreinigd met barium en zink.

Voormalige bovengrondse dieseltank:

- de bovengrond BG III is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (in combinatie met overig terrein) is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

Voormalige autogarage:

- de bovengrond BG IV is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen

Hypotheses

De hypothese "onverdachte locatie" (onverdacht terreindeel) dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" (*voormalige bovengrondse dieseltank*) dient te worden verworpen, aangezien geen overschrijdingen met de verdachte stoffen zijn aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" (*voormalige autogarage*) dient te worden verworpen, aangezien geen overschrijdingen met de verdachte stoffen zijn aangetoond.

5.2.3 Conclusies

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tevens worden de woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- 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 risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie 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 in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend het tankstation 'De Witte Beer' is gevestigd aan de Deurningerstraat 64. Op dit tankstation wordt tevens LPG verkocht. Voor Bevi-inrichtingen gelden zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Voor de plaatsgebonden risico geldt als afstand 45 meter vanaf de LPG-vulpunt, 25 meter vanaf de LPG-reservoir en 15 meter vanaf de

afleverinstallatie tot een kwetsbaar object. Indien er een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van 150 meter van de tankstation dan moet het groepsrisico verantwoord worden. In het voorliggende geval bedraagt de afstand van de Bevi-inrichting tot aan de dichtstbijzijnde compensatiekavel circa 515 meter en ligt het buiten het invloedsgebied.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van twee compensatiewoningen. 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).

5.5.2.2 Externe werking

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

De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de activiteiten/functies benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand voor het omgevingstype rustig gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze activiteiten/functies tot de dichtstbijzijnde compensatiewoning in het plangebied is.

Functie	Categorie	Richtafstand	Minimale afstand tot geplande woning
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m ² <i>Suthof aannemersbedrijf Deurningerstraat 66</i>	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 400 m
Benzineservicestations met LPG: doorvoer per jaar < 1.000 m ³ <i>Tankstation De Witte Beer Deurningerstraat 64</i>	Categorie 3.1	50 m (gevaar)	> 500 m
Fokken en houden van rundvee <i>Agrarisch bedrijf Bornsedijk 9</i>	Categorie 3.2	100 m (geur)	> 300 m
Diverse maatschappelijke functies o.a. verpleeghuis <i>Diverse geplande maatschappelijke functies in Broek Oost</i>	Categorie 2	30 m (geluid)	> 200 m

Er wordt ruim voldaan aan de gestelde richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de desbetreffende bedrijven. Dit vanwege het feit dat op kortere afstand woningen van derden zijn gelegen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt 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 vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied bevindt zich uitsluitend een gemengd agrarisch bedrijf gelegen aan de Bornsedijk 9 in Deurningen.

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt rekening gehouden met vrijkomende (bedrijfs)woningen in kader van Rood voor Rood regeling. De wet regelt dat de geurgevoeligheid van de nieuw te bouwen woning(en) ingevolge de Rood voor Rood regeling gelijkgeschakeld wordt met agrarische (bedrijfs)woningen. Hiervoor geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter.

De afstand tussen de geplande compensatiewoningen en de dichtstbijzijnde veehouderij (Bornsedijk 9) bedraagt circa 300 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de afstandseis uit de Wgv voldaan. Gezien de ruime afstand is het eveneens te verwachten dat er voor wat betreft de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerd wordt opgemerkt dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen onevenredige invloed op de bedrijfsvoering van de veehouderij.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Flora & fauna

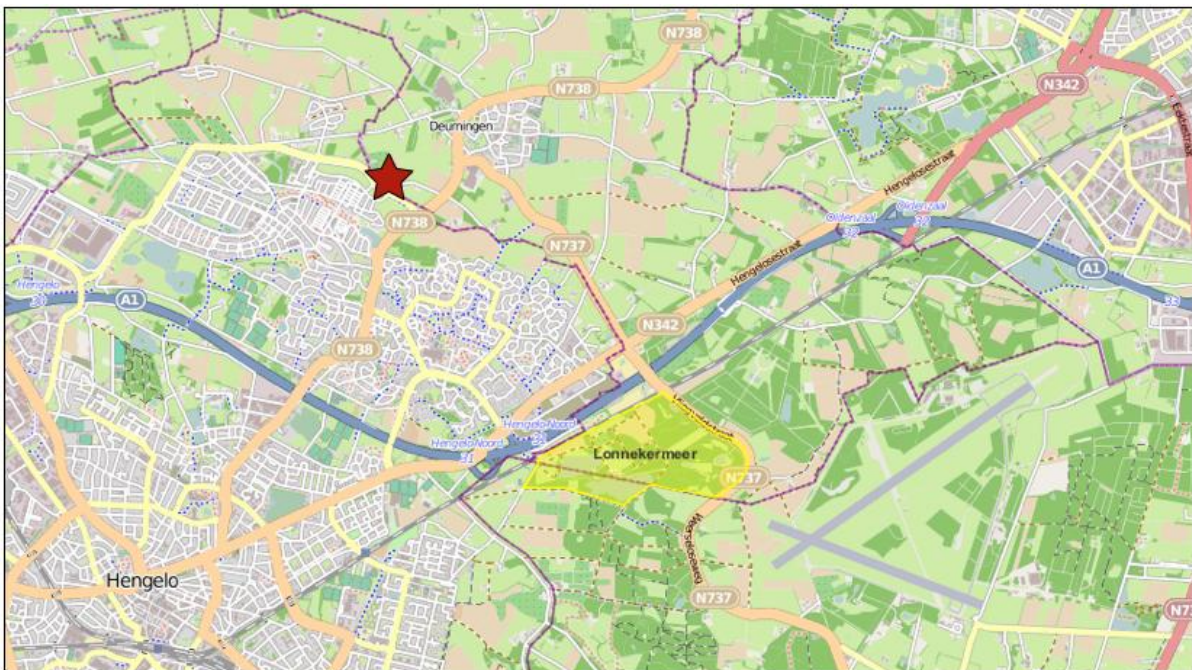
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura-2000 gebied "Lonnekermeer". De afstand bedraagt circa 2,5 kilometer. In afbeelding 5.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



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

Door de grote onderlinge afstand, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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.

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 600 meter afstand. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden van de EHS te verwachten.

5.7.2 Soortenbescherming

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

Ecologisch Adviesbureau Mulder uit Apeldoorn heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hiernavolgend worden de resultaten en conclusies van het onderzoek besproken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van de quickscan kunnen effecten op (strikt) beschermde soorten (conform bedoeld in de tabellen 2 en 3 van de Flora- en faunawet) niet worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt, dat problemen gerelateerd aan deze wet zich mogelijk voor kunnen doen bij het zonder meer ten uitvoer brengen van geplande activiteiten. Problemen kunnen zich voordoen in de vorm van verstoring en vernietiging van mogelijk aanwezige rust- en verblijfplaatsen (nesten) van vogels, inhoudende overtredingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

De volgende maatregelen zijn nodig om overtreding van de wet te voorkomen:

- Sloop van de schuren vindt plaats in de periode tussen 15 oktober en 1 maart.
- Sloop van (enkele van) de schuren buiten de hierboven aangegeven periode is mogelijk indien er geen functionele nesten van vogels aanwezig zijn. Dit kan een ter zake kundige vaststellen.
- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tegen beter weten in onverhoopt toch beschermde dieren tegengekomen worden, dienen de werkzaamheden direct gestopt te worden en verdient het aanbeveling een ter zake kundige oftewel een ecologisch adviseur te betrekken bij de beoordeling of er effecten optreden.

Bovenstaande maatregelen dienen beschouwd te worden als dwingende voorwaarden. Indien gewerkt wordt volgens de aangegeven werkwijzen is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de Flora- en faunawet overtreden wordt. Het betreft hier een eenvoudige zaak en een separaat ecologisch werkprotocol is daarom niet nodig.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

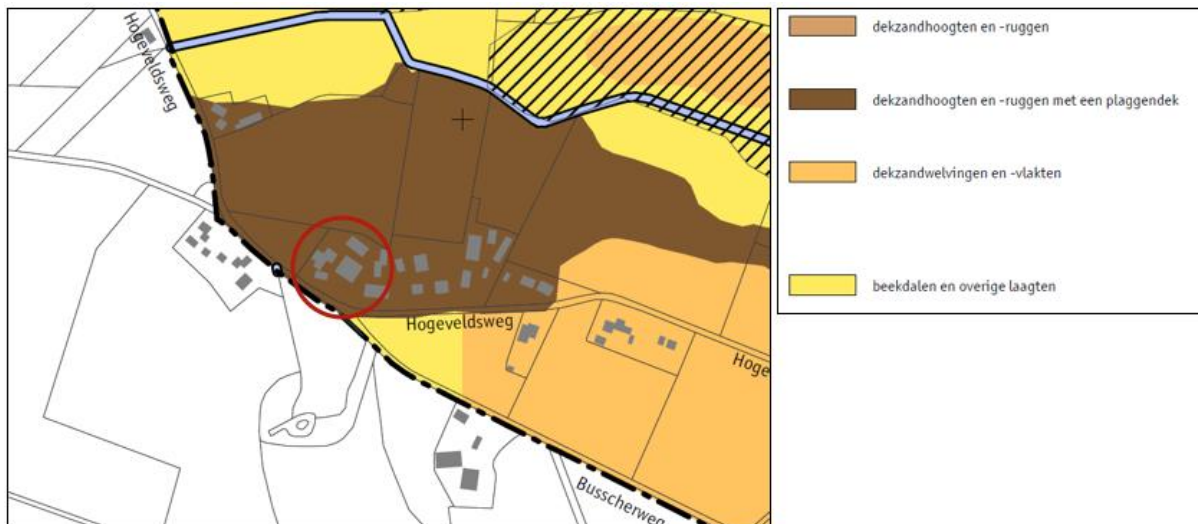
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen 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.

Bureau RAAP heeft voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

5.8.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Uit de gemeente archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied in een gebied is gelegen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de verstoring groter is dan 2.500 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

De oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen blijft ver beneden de 2.500 m². Daar komt bij dat op een groot deel van het plangebied voorheen agrarische bedrijfsbebouwing heeft gestaan, waardoor de bodem naar verwachting al verstoord is.

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 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

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

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

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

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. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Deze activiteit komt niet voor in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage waardoor het voorliggende bestemmingsplan ook niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig is. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De onderzoekslocatie ligt op circa 2,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lonnekermeer". Gezien de aard en omvang van de beoogde ingreep alsmede de invulling van het tussengelegen gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 600 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het natuur onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

De ontwikkeling wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage en is derhalve niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 Beleid waterschap

Het waterschap Regge en Dinkel heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

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

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

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.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. 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.

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 6)
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 7)
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 afwijkingsregels (Artikel 8)
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.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, nadere eisen en de bouwregel voor wat betreft wegverkeerslawaaier.

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.

Agrarisch (Artikel 3)

Keuze

De agrarische gronden behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit vanwege het feit dat de agrarische gronden onderdeel uitmaken van een es. Boom- en sierteelt is niet gewenst en daarom is in dit bestemmingsplan deze mogelijkheid komen te vervallen.

Functie

Gronden met de bestemming 'Agrarisch -1' zijn bedoeld voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn

deze gronden tevens bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer, cultuurgronden, openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of – partijen, terreinen voor evenementen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1,5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen.

Wonen (Artikel 4)

Keuze

De bestaande woning is overeenkomstig als in het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het wonen. De kavels voor de compensatiewoningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit vanwege het feit dat de hoofdfunctie in de gebouwen wonen gaat zijn.

Functie

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit of mantelzorg. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bouwmogelijkheden

Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woonhuizen toegestaan waarbij is bepaald dat het hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand binnen een bouwvlak mag worden opgericht. De maximale inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. De goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 en 9 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en maximaal 60°.

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Per hoofdgebouw is bij recht 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte dient ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Ook hier geldt weer een dakhelling van ten minste 30° en maximaal 60°.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel ten hoogste 1,00 m mag bedragen. Achter de voorgevel mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen hoogste 2,00 m zal bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

Waarde - Essen (Artikel 5)

Keuze

De agrarische gronden die behoren bij het perceel maken onderdeel uit van een es. Gewenst is dat voor deze gronden een aanvullende regeling wordt opgenomen om de archeologische en cultuurhistorische waarde te beschermen.

Functie

Gronden met de bestemming 'Waarde – Essen' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologisch en

cultuurhistorisch waardevolle essen en steilranden met bijbehorende beplanting.

Bouwmogelijkheden

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen in de dubbelbestemming “Waarde – Essen” geldt de aanvullende voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan naar de provincie is toegezonden.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Bij dit plan is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Rood voor Rood-rapport

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora- en Faunawet

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf