

GEMEENTE DINKELLAND

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, ROOD VOOR GROEN SINGRAVEN

IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.1774.BUIBPRVGSINGRAVEN-VG01

PLANSTATUS:

<u>STATUS:</u>	<u>DATUM:</u>
CONCEPT	17-07-2017
ONTWERP	12-12-2017
VASTGESTELD	29-05-2018

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE WIJZIGINGEN	7
2.1	Het Landgoed Singraven	7
2.2	Uitgangspunten nieuwe erven	8
2.2.1	Initiatiefnemer Stichting Edwina van Heek	8
2.2.2	Projectenlijst Singraven gaat voor Groen	8
2.2.3	Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven	11
2.3	Planbeschrijving per locatie	13
2.3.1	Erve Schiphorst	13
2.3.2	Erve Grobbe	18
2.3.3	Het Olde Sonderhuis	21
3	BELEIDSKADER	26
3.1	Rijksbeleid	26
3.2	Provinciaal beleid	28
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2017	28
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	30
3.3	Gemeentelijk beleid	44
4	OMGEVINGSASPECTEN	47
4.1	Ecologie	47
4.2	Bodem	49
4.3	Water	49
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	53
4.5	Geluid	57
4.6	Luchtkwaliteit	59
4.7	Externe veiligheid	62
4.8	Bedrijven en milieuzonering	63
5	JURIDISCHE TOELICHTING	65
5.1	Algemeen	65
5.2	Toelichting op de bestemmingen	65
6	UITVOERBAARHEID	66
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	66
6.2	Economische uitvoerbaarheid	66

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van Denekamp ligt het Landgoed Singraven. Dit landgoed, waar de rivier de Dinkel op een natuurlijke wijze door stroomt, heeft een omvang van circa 500 hectare en wordt gekenmerkt door hoge cultuurhistorische-, landschappelijke en natuurlijke waarden. Het waardevolle karakter wordt onder andere bepaald door het Huis Singraven, een centraal in het landgoed gelegen monumentaal pand. Daarnaast bevinden zich verspreid over het landgoed een aantal karakteristieke boerderijen en andere gebouwen, meest met een woonbestemming. Het landgoed is in het kader van de monumentenwet voor een groot deel aangemerkt als historische buitenplaats. Veel van de gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument.

Het cultuurlandschap van het landgoed heeft zich ontwikkeld vanaf de 14^e eeuw, het moment waarop de naam 'Singraven' voor het eerst wordt vermeld. Sindsdien heeft Singraven diverse eigenaren gehad en mede daardoor hebben vele veranderingen plaatsgevonden in het landschap. Iedere eigenaar heeft Landgoed Singraven geëxploiteerd binnen omstandigheden van die tijd. Ondanks verschillende beheersfilosofieën heeft altijd één begrip onveranderlijk centraal gestaan: het landgoed, als een economische eenheid, dient zelfvoorzienend te zijn. De opbrengsten uit bosbouw, landbouw, veehouderij, tuinbouw en de jacht dienen de onderhoudskosten van het landgoed, park en huis te dekken.

Anno 2017 is de Stichting Edwina van Heek eigenaar en beheerder van het landgoed. Om ook op lange termijn het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden verscheen in 2010 de visie 'De toekomst van het Landgoed Singraven; Synergie door samenhang en samenwerking' (26 maart 2010, opgesteld door Boerderij & Landschap in opdracht van de Stichting Edwina van Heek). In deze toekomst- c.q. ontwikkelvisie geeft de Stichting aan het landgoed te willen versterken, opdat de maatschappelijke betekenis ervan wordt vergroot. De visie is vervolgens verankerd in het 'Landgoedversterkingsplan 2010', waarin alle uit te voeren projecten (waaronder de voorliggende drie nieuwe erven) zijn benoemd. Als vervolg op het Landgoedversterkingsplan zijn de nieuwe erven nader geanalyseerd en uitgewerkt in de studie naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven (2013), uitgevoerd in het kader van 'Rood voor Groen' en het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven (2016), waarin de architectuurvisie en de landschappelijke inpassing voor de verschillende nieuwe erven op samenhangende wijze zijn uitgewerkt.

Reeds in 2010 is geconstateerd dat de voor realisatie van de plannen benodigde investeringen niet kostendekkend zijn en nieuwe economische dragers nodig zijn. De Stichting Edwina van Heek is dan ook op zoek gegaan naar additionele economische dragers, waarbij de 'Rood voor Groen' regeling mogelijkheden biedt. Vanuit deze achtergrond gaat de toekomst- c.q. ontwikkelingsvisie uit van de volgende twee pijlers:

1. Invulling van bestaande gebouwen op het Landgoed Singraven, die veelal leeg staan, met nieuwe economische functies.
2. 'Rood voor groen' op bestaande landgoederen. Deze pijler gaat uit van versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het Landgoed Singraven. Om dit op duurzame wijze te financieren wordt 'nieuw rood' ontwikkeld.

De eerste pijler heeft reeds in 2014 planologisch vorm gekregen en nu is pijler-2 aan de orde. Deze tweede pijler betreft de realisatie van nieuwe gebouwen ('Rood') binnen het landgoed, met inbegrip van het geven van een nieuwe invulling aan bestaande bebouwing (Erve Schiphorts) en in samenhang met zowel de vorming van nieuwe natuur- en landschapswaarden als het behoud en herstel van bestaand 'Groen'. Dit 'Rood voor Groen' zal tot stand worden gebracht op vier nieuw in te richten erven, gelegen binnen de gemeente Dinkelland. Van deze vier voorgenomen nieuwe erven is 'Erve De Horst' reeds in 2014 planologisch geregeld, zodat het voorliggende

bestemmingsplan zich richt op de drie overige planlocaties. Daarnaast zullen twee nieuwe erven worden gerealiseerd binnen de gemeente Losser.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op delen van het Landgoed Singraven, die binnen de gemeente Dinkelland liggen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de locaties van de drie nieuwe erven, te weten 'Erve Schiphorst', 'Erve Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis'. Deze locaties zijn in de huidige situatie in gebruik als onbebouwde weide/grasland, waarbij op één locatie (Erve Schiphorst) momenteel een oude boerderij(-schuur) staat. Het opnieuw inrichten van deze locaties brengt met zich mee dat er zowel nieuw- als verbouw plaats zal vinden, waarbij de nieuwe erven op passende wijze landschappelijk worden ingepast. Figuur 1.1 geeft een locatieoverzicht van de drie nieuwe erven.

Figuur 1.1: Locatie nieuwe erven Landgoed Singraven.



De gewenste situatie voor de drie nieuwe erven binnen de gemeente Dinkelland past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan is er dan ook op gericht om zowel de gewenste inrichting als het beoogde gebruik van deze drie nieuwe erven mogelijk te maken. Voor de locaties binnen de gemeente Losser zal parallel, doch separaat, eveneens een partiële herziening van het van toepassing zijnde bestemmingsplan worden uitgevoerd.

1.3 Planologische regeling

Algemeen

Een bestemmingsplan is opgebouwd uit de onderdelen Toelichting, Regels en Verbeelding. In de *Toelichting* wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. De *Regels* vormen, samen met de *Verbeelding*, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Nieuwe erven Landgoed Singraven

De locaties van de nieuwe erven 'Erve Schiphorst', 'Erve Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis' zijn momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', door de gemeenteraad vastgesteld op 18 februari 2010. Met deze vaststelling heeft de gemeente Dinkelland in 2010 impliciet het uitvoeringskader bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Zo heeft de gemeente reeds aangegeven dat, bij voorgenomen ontwikkelingen, behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieke ruimtelijke inrichting en de structuurbepalende elementen van de verschillende landschapstypen voorop dienen te staan.

Landgoed Singraven is voor een groot deel aangemerkt als historische buitenplaats. Veel van de gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Dat houdt in dat bij wijziging van gebruik en eventuele (ver)bouwplannen een monumentenvergunning is vereist en goedkeuring van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) nodig is. De gemeente Dinkelland wil in principe meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen van locaties binnen dit historisch perspectief, onder voorbehoud van goedkeuring van de RCE en een positief advies van de monumentencommissie. Op de drie nieuwe erven bevinden zich overigens geen gebouwen, beschermd op grond van de monumentenwet. Advisering door de monumentencommissie is hier dan ook niet aan de orde. Gelet op de status van historische buitenplaats kan worden gesteld dat in het proces van planvorming op passende wijze rekening is gehouden met de belangen van de RCE en de plannen tevens in overeenstemming zijn met de advisering door deze Rijksdienst.

In paragraaf 2.3 van deze toelichting wordt per locatie beschreven wat de huidige planologische regeling is en wat de gewenste nieuwe situatie is. Op voorhand kan worden aangegeven dat de huidige bestemming geen woningen op de betreffende locaties toelaat en de gewenste situatie het realiseren van woningen met zich meebrengt. Concreet zullen op de drie nieuwe erven in totaal maximaal zeven woningen worden gerealiseerd, als volgt verdeeld:

- Het Olde Sonderhuis: 4 woningen.
- Erve Grobbe: 1 woning.
- Erve Schiphorst: 2 woningen.

Rood voor Groen

Voor landgoederen die minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatief medegebruik heeft de provincie Overijssel het handelingskader 'Rood voor Groen' opgesteld. Hiermee stimuleert de provincie partijen om een duurzame kwaliteitsimpuls te geven aan maatschappelijke functies op een landgoed. Om het realiseren van deze impuls haalbaar te maken biedt de provincie ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld voor de realisatie van nieuwe bebouwing. De ambitie bij dit alles is om op eigentijdse wijze voort te bouwen op de (kern)kwaliteiten van een landgoed. Het instrument 'Rood voor groen' komt vooral aan bod bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in een geldend bestemmingsplan en waarvoor een nieuw, passend planologisch kader moet worden vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en wordt, na een beschrijving van de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden, per locatie de gewenste situatie nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het ontwikkelen van de nieuwe erven nader getoetst aan het relevante beleid vanuit de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het juridische systeem toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

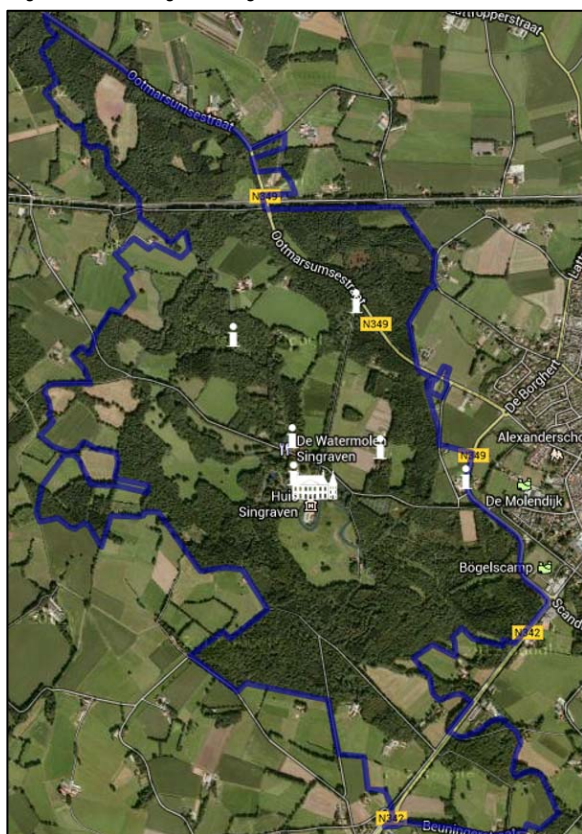
2 HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE WIJZIGINGEN

2.1 Het Landgoed Singraven

Het Landgoed Singraven ligt ten westen van het dorp Denekamp. Het middelpunt van het landgoed wordt gevormd door het karakteristieke Huis Singraven met de bijgebouwen, gelegen in een lus van de Dinkel. Het er omheen liggende park is aangelegd in Engelse landschapsstijl. Er bevinden zich nog diverse andere gebouwen op het Landgoed Singraven, meest met een woonbestemming, in totaal circa 20 opstallen.

Op het landgoed is ruimte voor bos, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en voor recreatie. Een echt landgoed in de volle betekenis van het woord: een landschappelijke eenheid, functioneel en waardevol, met hoge potenties.

Figuur 2.1: Landgoed Singraven.



Algemeen mag worden gesteld dat het landgoed zeer gewaardeerd wordt als een recreatief park met hoge cultuurhistorische- en natuurwaarden. Niet alleen het Huis Singraven, een monumentaal pand, maar ook het landschap van Noordoost Twente, benoemd tot Nationaal Landschap en de veelal karakteristieke boerderijen op het landgoed behoren tot de cultuurwaarden van Singraven. De rivier de Dinkel, die op een natuurlijke wijze door het landgoed stroomt, is onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft daarmee hoge natuurwaarden.

In en om het landgoed zijn een aantal opvallende hoofdaders te onderscheiden. De rivier de Dinkel doorsnijdt het landgoed door de kern van het gebied en vormt het natuurlijke middelpunt. Aan de noordzijde wordt het landgoed doorsneden door het kanaal Almelo-Nordholn, waarbij de Ootmarsumsestraat en de Schiphorststreek de verbinding vormen met het noordelijk gelegen deel.

De Ootmarsumsestraat aan de noordzijde van het Landgoed Singraven en de Denekamperstraat aan de zuidzijde van het Landgoed Singraven vormen vanuit het westen de hoofdontsluiting voor het dorp Denekamp en het zuidelijk gelegen Beuningen. Tevens vormen deze twee provinciale wegen min of meer de begrenzing van het Landgoed Singraven.

2.2 Uitgangspunten nieuwe erven

2.2.1 Initiatiefnemer Stichting Edwina van Heek

De Stichting Edwina van Heek is in haar overwegingen tot de conclusie gekomen dat nieuwe woonfuncties op het Landgoed Singraven nodig zijn voor een toekomstbestendig beheer van het landgoed. Vanuit de visie 'De toekomst van het Landgoed Singraven; Synergie door samenhang en samenwerking' uit 2010 en het hierop afgestemde 'Landgoedversterkingsplan 2010' zijn hierbij als (algemene) randvoorwaarden de volgende punten benoemd:

- De landschappelijke eenheid mag niet worden verstoord: er moet een logisch ruimtelijk ontwerp voor de betreffende locaties worden gekozen, zowel vanuit historisch als hedendaags perspectief.
- De cultuurhistorische belijningen en andere elementen mogen niet worden verstoord.
- Er mag geen milieu- of natuurschade – eventueel gesaldeerd – optreden.
- Er mag geen natuurschade – eventueel gesaldeerd – optreden.
- De architectuur moet passen bij het Landgoed Singraven.
- Er wordt gebruik gemaakt van het concept van duurzaam bouwen.
- De grootte en functie van de woningen sluiten aan op de behoeften uit de (respectievelijke) gemeenten Dinkelland en Losser alsmede uit de regio.

In 2013 is vervolgens studie verricht naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Landgoed Singraven, waarbij tevens is onderzocht of de potentiële locaties wel of niet haalbaar kunnen worden ontwikkeld. Dit onderzoek vond plaats vanuit het gegeven dat in de afgelopen eeuw op het landgoed veel historische erven zijn verdwenen. Deze oude en 'verdwenen' erven vormden in 2013 dan ook de basis voor het onderzoek naar mogelijke nieuwe bouwlocaties. De studie naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven, in het kader van Rood voor Groen, uitgevoerd door Cundall Tuin & Landschapsonwerp is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Kort samengevat betrof de studie een cultuurhistorische inventarisatie en analyse, waarbij de potentiële locaties zijn geplaatst in de context van de verschillende landschapstypes en het erfgoed. De studie heeft geresulteerd in totaal 7 locaties binnen het landgoed, waar op passende wijze nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld.

2.2.2 Projectenlijst Singraven gaat voor Groen

De landgoedversterkende maatregelen, die Landgoed Singraven de komende jaren wil gaan realiseren, zijn opgenomen in de 'Projectenlijst Singraven gaat voor Groen'. Deze lijst omvat een beschrijving, onderbouwing en uitwerking van groene projecten op het Landgoed en is opgesteld door Stichting Edwina van Heek d.d. 21-10-2016. De lijst biedt tevens inzicht in de kosten van deze groene projecten en de mate waarin in deze kosten kan worden voorzien. Daarbij gaat het niet alleen om de eenmalige investeringen, maar ook om het duurzame beheer van de investeringen.

De Projectenlijst vormt een concrete vertaling van het visiedocument 'De toekomst van Landgoed Singraven. Synergie door samenhang en samenwerking' en het hierop afgestemde 'Landgoedversterkingsplan 2010' in uitvoeringsprojecten. Samen met deze documenten vormt de Projectenlijst de basis voor de overeenkomsten met de twee betrokken gemeenten: Dinkelland en Losser. Uiteindelijk is de Projectenlijst als bijlage toegevoegd aan de overeenkomst tussen Stichting Edwina van Heek en de gemeente Dinkelland. Daarmee vormt deze lijst de basis voor toepassing van een 'Rood voor Groen' constructie op basis van de KGO.

De Projectenlijst benoemt concreet de projecten die meedoen om Landgoed Singraven te versterken en de maatschappelijke betekenis van dit landgoed te vergroten. De volgende projecten zijn opgenomen in de lijst:

- Groene diensten: beoogd wordt beoogd het aanleggen, herstellen en beheren van landschapselementen te stimuleren, om daarmee deze karakteristieke elementen voor de toekomst te behouden.
- Herstel en verbetering padenstructuur, inclusief het daarbij behorende onderhoud.
- Herstel Sterrenbos: zichtassen herstellen, padenverbetering, waterpartijen uitbaggeren, heraansluiten en opschonen oude meander Dinkel, aanbrengen en verwijderen van bomen/beplanting, plaatsen terreinmeubilair.
- Herinrichting van het cultuurhistorisch element moestuin: in het verleden was de moestuin van groot belang voor de voedselvoorziening van het Landgoed Singraven en daarnaast maakt ook de zwemvijver deel uit van het moestuincomplex. Dit project is tevens een belangrijk educatief project.
- Ommetje Beuningen: de bewoners van Beuningen hebben regelmatig aangegeven dat een wandelpad langs de Dinkel, tussen de Oude Dijk en de Borgbosweg, heel erg gewenst is. Via dit pad is het Sterrenbos beter en veiliger bereikbaar voor veel Beuningers en is het hart van Landgoed Singraven eenvoudiger te bereiken.
- Aanvullen en wijzigen bewegwijzering: de verdere openstelling, de aanleg van nieuwe paden, het anders inrichten van het landgoed, vergt ook een andere manier van bewegwijzering. Ook voldoet de huidige bewegwijzering niet meer en door vandalisme is een deel van de bebording verdwenen. Op centrale plekken zullen de bestaande verouderde informatiepanelen worden vernieuwd en daarnaast zal, bij het landgoed passende, bewegwijzering worden aangebracht.
- Park en tuin Singraven (bestaand): Landgoed Singraven wordt gekenmerkt door vele Rijksmonumentale groene elementen, waaronder Park, Moestuin en Arboretum. Deze elementen brengen jaarlijks enorme onderhoudskosten met zich mee en veroorzaken daarmee een groot gedeelte van het jaarlijkse exploitatietekort. Voor Singraven vormt dit een belangrijke stap in de richting van "toekomstvastheid".

Van elk project worden in de lijst de volgende parameters onderscheiden:

- Locatie, naam en omschrijving van het project.
- Status van het project: Plan – Ontwerp – Aanbesteding – Uitvoering – Oplevering – Beheer.
- Financiën: eenmalige kosten en beheerskosten.
- Planning.

Om de financieringsvraag te kunnen beantwoorden zijn de 'rode' projecten, ten behoeve van opname in de Projectenlijst, onderzocht op haalbaarheid en opbrengsten. Deze toets vond plaats aan de hand van het landschapsplan 'Singraven, Mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven in het kader van Rood voor Groen', versie 14-09-2012. Dit landschapsplan, opgesteld door Cundall Tuin en Landschapsonderzoek, is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeenten Dinkelland, Losser, de provincie Overijssel, Stichting Edwina van Heek en Boerderij & Landschap. Ten aanzien van de financieringsvraag komt het landschap tot de conclusie dat op een aantal locaties op het Landgoed Singraven gebouwd kan worden en dat de inkomsten en uitgaven, zoals eerder beschreven, met elkaar in evenwicht zijn. Het landschapsplan benoemt hierbij de volgende projecten c.q. nieuwe erven, die vervolgens in de Projectenlijst zijn opgenomen.

Figuur 2.2: Projectenoverzicht Projectenlijst

Nr.	Locatie	Aantal bouwwolumes	Nieuw rood	In bestaand rood
1	Schiphorst	2	1	1 (bestaande schuur ombouwen tot woning)
2	Grobbe	1	1	
3	Olde Sonderhues	4	4	
4	Slinge	6	3	12 (boerderij en 2 schuren)
5	Haboer	3	2	1, hiervoor is de "Drentsche schuur" in beeld.
	Totaal		11	14

In de Projectenlijst zijn tevens de projecten c.q. nieuwe erven 'De Horst' en 'Loman' opgenomen. Voor deze nieuwe erven, gelegen binnen de gemeente Dinkelland, heeft in 2016 reeds een wijziging van bestemmingsplan plaatsgevonden.

De locaties van voornoemde projecten c.q. nieuwe erven zijn nader aangeduid in figuur 2.3.

Figuur 2.3: Overzichtskaart t.a.v. projectenlijst Landgoed Singraven.



2.2.3 Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven

Geconstateerd kan worden dat aan het Rood voor Groen op Landgoed Singraven een jarenlang traject is voorafgegaan, waarin structureel overleg tussen Landgoed Singraven, gemeenten Dinkelland en Losser en de provincie Overijssel heeft plaatsgevonden. In dat traject is met name stil gestaan bij de investeringen in verbetering van de groene kwaliteit van het landgoed, de beheerkosten, de (on)mogelijkheden en randvoorwaarden voor toevoeging van nieuw rood op het landgoed en de juiste balans tussen groene kwaliteitsverbetering enerzijds en opbrengsten uit nieuw rood anderzijds. De ruimtelijke kwaliteit vormde bij dit alles een essentieel punt, waar het Landgoed dan ook zeer zorgvuldig mee is omgegaan. Het voortraject van inventarisatie, analyse en planvorming heeft in juli 2016 uiteindelijk geresulteerd in het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven'.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de uitgangspunten voor en geeft kwaliteitseisen aan de inrichting van en bebouwing op de nieuwe erven. Als zodanig vormt het beeldkwaliteitsplan de kaders voor dit bestemmingsplan. Toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning dienen in lijn met de uitgangspunten van en te voldoen aan de kwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is besproken met het gemeentelijk Kwaliteitsteam Landelijk Gebied en in de vergadering van 20 juli 2016 positief beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de verdere uitwerking en realisatie van de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven. Het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven' is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uitgangspunten en kwaliteitseisen vanuit stedenbouw en architectuur

In het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven' zijn de visie op architectuur (schipperdouwesarchitectuur) en de wijze van landschappelijke inpassing (Strootman Landschapsarchitecten) voor de verschillende nieuwe erven op samenhangende wijze uitgewerkt. Belangrijke basis van dit beeldkwaliteitsplan vormen de aspecten stedenbouw en architectuur, met name de uitgangspunten en kwaliteitseisen die vanuit deze aspecten worden gesteld aan de beoogde bebouwing. Het navolgende vormt een resumé van de (algemene) uitgangspunten en kwaliteitseisen, die aan de (nieuwe) bebouwing op Landgoed Singraven zijn gesteld, redenerend vanuit stedenbouw en architectuur.

Stedenbouw

De oorspronkelijke (woon)boerderijen op Landgoed Singraven worden nagenoeg allemaal gekenmerkt door een eenduidige Twentse hoofdvorm. Bij nieuwbouw van woningen en/of bijgebouwen is er sprake van een schijnbaar losse strooiing van gebouwen rond een erf. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, geïnspireerd op de klassieke Twentse boerderij. De kap is in verhouding tot de bouwvolumes fors. De kenmerken zijn een lage goothoogte en een hoge nokhoogte.

In de bebouwing rond het erf is sprake van een hiërarchie. Er is één 'hoofdgebouw', de boerderij en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan dit hoofdvolume. Het geheel vormt daardoor een eenheid. Nieuwbouw refereert aan de Twentse boerderij, maar met een eigentijds karakter. Nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, wat vormgeving en materiaalgebruik betreft en in lijn met de bestaande bebouwing. Het aantal bouwwerken rond een erf is beperkt. Daarnaast zal parkeren bij voorkeur geïntegreerd worden in een bijgebouw.

Architectuur

Veel van de karakteristieken die kenmerkend zijn voor de huidige architectuur op Singraven zijn gebaseerd op de scheiding tussen het hoofdhuis enerzijds en de 'bijgebouwen' en boerderijen anderzijds. De gebouwen op het Landgoed Singraven zijn dan ook in functioneel en architectonisch opzicht gedifferentieerd. Onderscheiden kunnen worden:

- Het hoofdhuis met stallen en koetshuis.
- De boerderijen met bijgebouwen.
- De dienstgebouwen.

Door de consequente toepassing van de verschillende vormtalen op het landgoed is er een heldere scheiding ontstaan tussen het representatieve, classicistisch georiënteerde hoofdhuis en de daarvan 'afhankelijke' elementen zoals tuinbebouwing en hekken met paviljoens enerzijds en het functionele kader van bijvoorbeeld boerderijen en dienstgebouwen anderzijds.

Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat deze een eigentijdse interpretatie van het Twentse Hallehuis dient te vormen. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met een zadeldak heeft (eventueel met een knik) met lage goot. Het dakvlak heeft een helling tussen 45° en 55°. Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk. Aan de tuinzijde kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben. De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant qua vorm en materiaalgebruik.

Inrichtingsschetsen

In het beeldkwaliteitsplan zijn voor de 7 locaties inrichtingsschetsen gemaakt, die de basis vormen voor de partiële wijzigingen van de betreffende bestemmingsplannen en de verdere ontwikkeling van deze erven. Het opstellen van deze schetsen vond plaats vanuit de (algemene) stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en kwaliteitseisen en zijn gericht op de kwaliteit van zowel de bebouwing, inrichting van het erf als inpassing van het erf in de omgeving. In algemene zin kan hierbij worden gesteld dat de nieuwe erven een versterking of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap met zich mee moeten brengen. Dat betekent:

- De logische opbouw van 'binnen' en 'buiten' het erf wordt door de ontwikkelplannen versterkt.
- Het erf is een samenhangend geheel dat een logische relatie heeft met de omgeving.
- Landschapelementen rond het erf worden behouden c.q. onderhouden en verder ontwikkeld.

De inrichtingsschetsen zijn opgesteld vanuit (met name) de volgende punten.

- *Landschappelijke inpassing nieuwe erven*

Realisatie van woningen op de nieuwe erven vindt per definitie plaats in het bos- en houtwallenrijke landschap van Singraven. Tegen deze achtergrond dienen de nieuwe erven zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeld van de boerenerven, die kenmerkend zijn voor dit deel van Twente, zodat ze als vanzelfsprekend onderdeel worden van het landschap.

- *Toegang tot de erven*

Uitgangspunt is dat de toegang tot de woningen op een erf over een gemeenschappelijke weg is, bij voorkeur in de vorm van twee sporen met halfverharding en een grasberm in het midden. De toegang tot het erf wordt gemarkeerd met een Singravens hek, zodat goed zichtbaar is dat het erf onderdeel is van het landgoed.

- *Maatvoering nieuwe erven*

De kavels krijgen een omvang van minimaal circa 1.000 m². Vanuit landschappelijk opzicht zijn op deze kavels grote bouwvolumes wenselijk; die refereren namelijk aan de maat van (de oorspronkelijke) boerderijen en passen bij de schaal van het landschap. Voorkomen moet worden dat middels de realisatie van kleine woningen het beeld ontstaat van een woonwijkje of een terrein met vakantiewoningen dan wel dat de woningen wegvallen in het landschap, doordat het volume in verhouding te klein is (dan wel ten opzichte van omliggende bebouwing). Eén en ander is ook vastgelegd in de architectonische uitgangspunten 'Compositie nieuwe erven', welke er eveneens voor dienen te zorgen dat het beeld van een erf wordt bewaakt. Vanuit dit vertrekpunt biedt deze partiële bestemmingsplanherziening de mogelijkheid om hoofdgebouwen te realiseren met bouwvolumes groter dan 750 m³.

- *Compositie nieuwe erven*

Als randvoorwaarden voor de compositie van het erf, redenerend vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte van het landgoed, gelden de volgende (vaste) criteria voor nieuwe gebouwen:

- Gebouvvolumes op het erf vormen samen één passend ensemble.
- Eén toegangsweg.
- Niet teveel bouvvolumes op één erf: minimaal één en maximaal circa vier volumes.
- Hiërarchie in de bebouwing: één hoofdgebouw en één of meerdere bijgebouwen.
- Grote, stoere bouvvolumes, bij voorkeur geen kleine woningen, zeker niet met meerdere woningen bij elkaar.

- *Stedenbouw en architectuur*

Nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, wat vormgeving en materiaalgebruik betreft, en in lijn met de bestaande bebouwing op het erf c.q. landgoed. De toekomstige woningen zijn vooral vrijstaand, met af en toe een tweekapper. Waar mogelijk zijn bouvvolumes, zoals schuren, samengevoegd tot één volume. Het parkeren wordt bij voorkeur geïntegreerd in een hoofd- of bijgebouw en daarmee zoveel mogelijk uit het zicht.

Als randvoorwaarden voor de architectuur, redenerend vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte van het landgoed, gelden onder meer de volgende (vaste) criteria voor nieuwe gebouwen:

- Grote dominante kap, vanuit het landschap zijn alleen de (oranje) daken zichtbaar.
- Forse overstekken, geen goten.
- Hoofdgebouw heeft een dakhelling circa 50 graden.
- Lage begane grond gevel aan de zijanten (maximaal circa 2,20 m).
- Rechthoekige plattegrond.

- *Beplanting (bomen/heesters/bermen)*

Forse beplanting op de erven is van groot belang voor een goede landschappelijke inpassing. In lijn met de gewenste bouvvolumes staan c.q. komen op het erf verschillende grote bomen, met soorten die in het gebied passen. De inrichting van de siertuin en het erf behoren tot de vrijheid van de toekomstige bewoners. Voor een kwalitatief hoogwaardig landschappelijk beeld van het erf in de omgeving gelden bosjes, solitair, boomweide, haag, tuin en boomgaard als mogelijke beplantingsvormen op het erf. Als sortiment op het erf geldt als richtlijn om uit te gaan van (inheemse) soorten, zoals Kastanje, Linde, Eik, Sering, Meidoorn.

- *Parkeren*

Als randvoorwaarden voor parkeren, redenerend vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte, gelden de volgende (vaste) criteria voor de nieuwe erven:

- Auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en wandelpaden.
- Parkeren bij voorkeur in een gebouwde voorziening.

2.3 Planbeschrijving per locatie

2.3.1 Erve Schiphorst

Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

Erve Schiphorst is een verdwenen erf, maar oude Schiphorst bestaat - als restant van het erf - nog in de vorm van een vervallen schuur. Erve Schiphorst bestond uit een erf waar 2 gebouwen aan waren gelegen; een boerderij die reeds gesloopt is en een vervallen boerderijschuur die reeds wind- en waterdicht is gemaakt. Van het oorspronkelijke ensemble aan de Schiphorstdijk zijn verder de weilanden en een eikengard overgebleven. De achterzijde van het erf grenst aan de bossen van de Hagelmeien, dat deel uitmaakt van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN), tot 01-01-2017 Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd.

In figuur 2.4 is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie in de huidige situatie. Aansluitend zijn in figuur 2.5 een aantal sfeerbeelden van deze locatie opgenomen.

Figuur 2.4: Planlocatie Erve Schiphorst: Luchtfoto.



Figuur 2.5: Sfeerbeelden huidige situatie planlocatie Erve Schiphorst.



De locatie van de bestaande schuur is bepalend geweest voor de nieuwe erfstructuur evenals de aan de zuidzijde van deze schuur staande en te behouden (beeldbepalende) bomen. Vanuit het belang om te komen tot een ruimtelijk verantwoord ensemble van gebouwen op het nieuwe erf hebben deze vertrekpunten geleid tot een gedeeltelijke plaatsing van de parkeerschuur in het aangrenzende bos, momenteel behorend tot het NNN (zie figuur 2.6). Het gedeeltelijk plaatsen

van de parkeerschuur op NNN-grond is te motiveren doordat het oorspronkelijke landschap rondom het erf, met name de beeldbepalende bomen, intact blijft en het herstel van de schuur en de nieuwbouw van één woonvolume hieraan geen afbreuk zal doen.

Over het geheel genomen is een oppervlak van circa 364 m² van de beoogde woonbestemming voor Erve Schiphorst gelegen binnen het NNN. Een nadere toetsing aan het NNN is opgenomen in paragraaf 3.2, aangezien het beschermings- en toetsingsregime met betrekking tot het NNN onder het beleid van de provincie Overijssel valt.

Figuur 2.6: Planlocatie Erve Schiphorst: Ligging t.o.v. NNN.



De gewenste situatie, ofwel het ontwikkelplan voor Erve Schiphorst, betreft de verbouw van de oude boerderijschuur tot woning, waarbij naast deze woning een parkeerschuur zal worden gebouwd. Aansluitend zal ten zuiden van deze opstallen een nieuw woongebouw worden gerealiseerd, inclusief de aanleg van een overdekte parkeergelegenheid in de kop van dit gebouw. De locatie van het nieuwe woongebouw is conform de locatie van de oorspronkelijke boerderij.

Ten aanzien van de architectonische uitgangspunten voor Erve Schiphorst, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, is bij de realisatie van dit nieuwe erf categorie 2 van de architectuurzonering ('Traditioneel / Eigentijds') van toepassing. Voor ondergeschikte bebouwing geldt categorie 3 ('Eigentijds / Vernieuwend').

Erve Schiphorst omvat een perceel van in totaal circa 2.500 m², gesplitst in twee kavels van resp. 1.000 en 1.500 m². Het bebouwd oppervlak van de oude Schiphorstboerderij bedraagt in de huidige situatie circa 112 m². De verbouw tot woning leidt niet tot uitbreiding van dit oppervlak. De parkeerschuur zal een oppervlak van circa 90 m² omvatten en (overdekte) ruimte bieden aan 2 auto's.

Het bebouwd oppervlak van de nieuw te bouwen woning op het zuidelijke deel van Erve Schiphorst zal circa 290 m² bedragen. Dit is inclusief de overdekte parkeervoorziening voor circa 3 auto's in de kop van dit gebouw. Ten behoeve van de twee woonbestemmingen zal aan de westelijke rand van de planlocatie een gemeenschappelijke toegangsweg worden aangelegd, die via de bestaande toegang c.q. toegangshek zal worden ontsloten op de Schiphorstdijk.

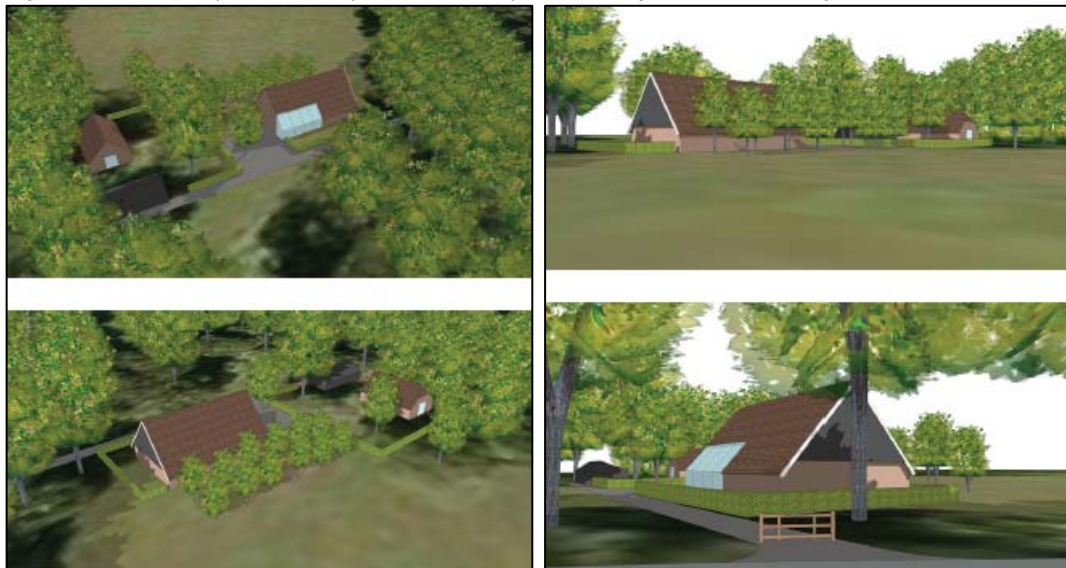
Resumerend zal na realisatie van het ontwikkelplan het bebouwd oppervlak van Erve Schiphorst zijn toegenomen met circa 380 m², tot een oppervlak van circa 492 m². Dit oppervlak is inclusief de realisatie van 5 (semi-)inbandige parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Aansluitend zal het omringende perceel landschappelijk worden ingericht, waarbij bestaande bomen worden gehandhaafd en een boomgaard zal worden aangeplant.

Het ontwikkelplan voor Erve Schiphorst is gevisualiseerd in figuur 2.7. Aansluitend zijn in figuur 2.8 een aantal schetsimpresies van de voorgenomen bebouwing weergegeven.

Figuur 2.7: Ontwikkelplan Erve Schiphorst.



Figuur 2.8: Ontwikkelplan Erve Schiphorst: schetsimpresies voorgenomen bebouwing.



Huidige planologische regeling en gewenste wijziging

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn aan de planlocatie Erve Schiphorst de volgende bestemmingen en aanduidingen gegeven:

Noordelijk deel planlocatie (op verbeelding in figuur 2.9: donkergroen)

- Enkelbestemming 'Bos en Natuur', met dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats'.

Zuidelijk deel planlocatie (op verbeelding in figuur 2.9: lichtgroen):

- Enkelbestemming 'Agrarisch – 2'.
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats'.
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt'.
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Figuur 2.9 vormt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', toegespitst op de planlocatie 'Erve Schiphorst'.

Figuur 2.9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.



De bestemming 'Bos en natuur' betreft bestaande gebieden met een ecologische functie, waarbij het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden van deze gebieden voorop staan. Het toevoegen van de 'Waarde – Ecologie' als dubbelbestemming brengt met zich mee dat de vigerende regeling tevens als doel heeft: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het deel van het perceel met de ecologisch gerichte dubbelbestemming is in de actuele omgevingsvisie van de provincie Overijssel, in werking getreden op 1 mei 2017, echter buiten het NNN geplaatst en opgenomen in de zone 'Ondernemen met Natuur en Water' (ONW). Voor een nadere toelichting op de zone ONW wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

De bestemming 'Agrarisch - 2' betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van de agrarische functie in combinatie met het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Ter nadere specificatie van het toegestane gebruik of de bouwmogelijkheden binnen een (dubbel)bestemming zijn in de huidige regeling een aantal specifieke 'aanduidingen' opgenomen. In dit geval is aan het kavel van de bestaande schuur de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' gegeven, hetgeen betekent dat op het betreffende kavel ten hoogste één veldschuur is toegestaan. Aanvullend is aan dit kavel, tezamen met het omliggende bos- en natuurgebied, (tevens) de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats' gegeven. Deze functieaanduiding impliceert het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaatsen op de betreffende gronden. In de

toelichting van het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven dat een historische buitenplaats gevormd wordt door “die bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijk bestemming”. De status van historische buitenplaats gaat daarbij verder dan enkel de opstallen en is de begrenzing van de buitenplaatsen dan ook breder dan alleen de bebouwing.

De functieaanduiding ‘*Specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt*’ is erop gericht om op de betreffende gronden sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen toe te staan, met uitzondering van boom- en sierteelt binnen bouwpercelen. Teelt binnen kassen wordt hiermee voorkomen.

Tot slot geeft de gebiedsaanduiding ‘*Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied*’ een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied aan, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Gewenste planologische regeling

Uitgangspunt voor de partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan is om het ensemble van woningen en bijgebouw, de beplanting van het erf (inclusief boomgaard) alsmede het toegangspad tot het erf te bestemmen als ‘Wonen’. Dit betekent dat binnen het perceel van de planlocatie de vigerende bestemmingen ‘Bos en Natuur’ en ‘Agrarisch - 2’ gewijzigd worden in ‘Wonen’. Gelet op de vigerende dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ zal voor de betreffende strook grond, conform artikel 2.7.4. van de Omgevingsverordening Overijssel, het besluit worden genomen om af te wijken van het betreffende beschermingsregime. Dit besluit volgt op het oordeel dat deze wijziging de wezenlijke kenmerken en waarden van de betreffende gronden slechts in beperkte mate aantast en tevens plaatsvindt na een zorgvuldige afweging. Met dit besluit wordt tevens geanticipeerd op de wijziging, zoals de provincie Overijssel die voor de betreffende strook heeft doorgevoerd in haar actualisatie van de omgevingsvisie. Hierin is deze strook formeel buiten het NNN geplaatst en opgenomen in de zone ‘Ondernemen met Natuur en Water’.

De locaties van de gebouwen worden in bouwvlakken nader bepaald. Specifiek voor de te verbouwen oude schuur zal de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur’ komen te vervallen. De ontsluiting van het nieuwe erf zal worden ingebracht met de toevoeging van de functieaanduiding ‘Ontsluiting’.

Voornoemd ensemble zal de functieaanduiding ‘*Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats*’ behouden, waardoor de relatie met de cultuurhistorische waarden in stand blijft. De overige aanduidingen blijven ongewijzigd, aangezien deze geen belemmering vormen voor de gewenste situatie.

2.3.2 Erve Grobbe

Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

De planlocatie ‘Erve Grobbe’ betreft een onbebouwd perceel ten zuiden van het eveneens te realiseren (nieuwe) ‘Erve De Horst’, waartoe het bestemmingsplan in 2014 partieel is gewijzigd. Het perceel waar, het voormalige erf was gelegen, is momenteel weiland en als zodanig nog intact. Dit geldt ook voor het weiland wat ten noorden hiervan ligt. De andere voormalige landbouwgronden en weilanden zijn inmiddels bebost. Door de twee weilanden loopt een zandweg, dat is opengesteld als wandelpad en tevens de verbinding vormt tussen Erve Grobbe en de Ootmarsumseweg. De omringende natuur maakt deel uit van het NNNN, de planlocatie als zodanig niet. In figuur 2.10 is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie in de huidige situatie. Aansluitend zijn in figuur 2.11 een aantal sfeerbeelden van deze locatie opgenomen.

Figuur 2.10: Planlocatie Erve Grobbe.



Figuur 2.11: Sferbeelden huidige situatie planlocatie Erve Grobbe.



De gewenste situatie, ofwel het ontwikkelplan voor Erve Grobbe, betreft de bouw van een woning met een parkeerschuur. De parkeerschuur wordt in het verlengde van de woning onder dezelfde kap geplaatst. Het woonhuis wordt met uitzicht op het open landschap gesitueerd.

Ten aanzien van de architectonische uitgangspunten voor Erve Grobbe, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, is bij de realisatie van dit nieuwe erf categorie 3 van de architectuurzonering ('Eigentijds / Vernieuwend') van toepassing.

Het ontwikkelplan voor Erve Grobbe heeft plaatsgevonden in nauwe afstemming met het noordelijk gelegen Erve De Horst, waarvoor het bestemmingsplan in 2014 partieel is gewijzigd.

Meer concreet is de woning binnen Erve Grobbe zodanig geplaatst dat vanuit beide erven sprake is van optimale zichtlijnen over de weilanden.

Erve Grobbe omvat een onbebouwd perceel van in totaal circa 3.000 m², bestaande uit het weiland, gelegen tussen de bossen. Het bouwplan betreft een woning met een bebouwd oppervlak van circa 235 m² met aanpandige (parkeer)schuur van circa 65 m², waar 2 auto's overdekt kunnen worden gestald.

Ten behoeve van de woonbestemming zal aan de noordoostelijke zijde van de planlocatie een ontsluiting worden gerealiseerd, die via de bestaande (openbare) toegangsweg zal worden ontsloten op de Ootmarsumsestraat. Aansluitend op de bouw- en aanlegactiviteiten zal het perceel op passende wijze landschappelijk worden ingericht en beheerd.

Het ontwikkelplan voor Erve Grobbe is gevisualiseerd in figuur 2.12. Aansluitend zijn in figuur 2.13 schetsimpresies van de voorgenomen bebouwing weergegeven.

Figuur 2.12: Ontwikkelplan Erve Grobbe.



Figuur 2.13: Ontwikkelplan Erve Grobbe: schetsimpresies voorgenomen bebouwing.

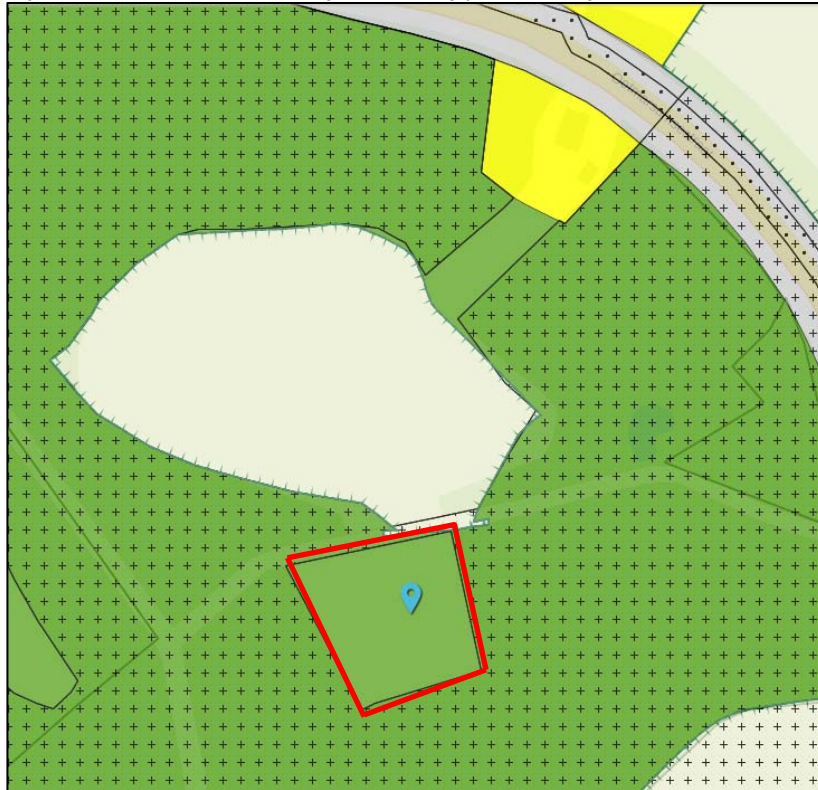


Huidige planologische regeling en gewenste wijziging

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is aan de planlocatie Erve Grobbe de enkelbestemming 'Bos en Natuur' gegeven. Dit betekent dat de betreffende gronden deel uitmaken van bestaande gebieden met een ecologische functie, waarbij het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden van deze gebieden voorop staan.

Figuur 2.14 vormt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', toegespitst op de planlocatie 'Erve Grobbe'.

Figuur 2.14: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.



Gewenste planologische regeling

Uitgangspunt voor de partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan is om de woning met inbegrip van het bijbehorend bouwwerk c.q. parkeerschuur, de beplanting van het erf (inclusief boomgaard) alsmede de ontsluiting van het erf te bestemmen als 'Wonen'. Dit betekent dat binnen het perceel van de planlocatie de bestemming 'Bos en Natuur' gewijzigd wordt in 'Wonen'. De locatie van de bebouwing wordt in een bouwvlak nader bepaald.

2.3.3 Het Olde Sonderhuis

Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

De planlocatie 'Het Olde Sonderhuis' betreft onbebouwd grasland, omringd door opgaand bos. De omringende natuur maakt deel uit van het Nationaal Netwerk Nederland (NNN), de planlocatie als zodanig niet. In figuur 2.15 is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie in de huidige situatie. Aansluitend zijn in figuur 2.16 een aantal sfeerbeelden van deze locatie opgenomen.

Figuur 2.15: Planlocatie Het Olde Sonderhuis.



Figuur 2.16: Sfeerbeelden huidige situatie planlocatie Het Olde Sonderhuis.



De vorming van het ontwikkelplan voor Het Olde Sonderhuis heeft plaatsgevonden in nauwe afstemming met het westelijk/zuidwestelijk gelegen Erve Loman, waarvoor het bestemmingsplan in 2014 partieel is gewijzigd. Deze wijziging maakte het mogelijk om de (destijds bestaande) schuur van Erve Loman te verbouwen tot een twee-onder-één-kap woning alsmede een nieuwe schuur of meerdere schuren te bouwen, met een oppervlak van maximaal 150 m². Het

De gewenste situatie, ofwel het ontwikkelplan voor Het Olde Sonderhuis, bestaat uit de bouw van 4 woningen. Het voorgenomen ensemble bestaat uit een grote boerderij (2 onder 1 kapwoning) en twee ondergeschikte schuurwoningen. Als gezamenlijke berging c.q. inpandige parkeervoorziening delen zij een (kap)schuur.

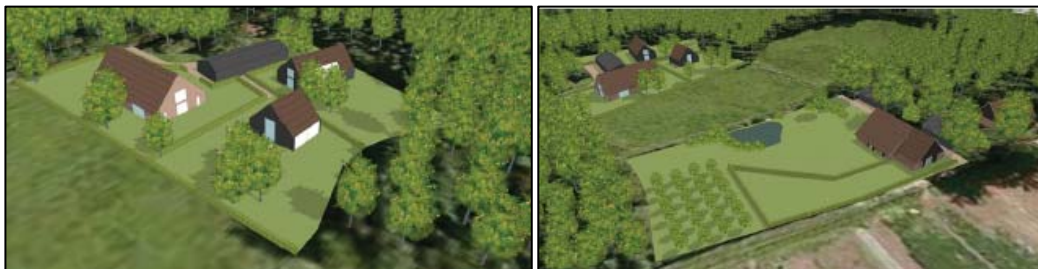
Het Olde Sonderhuis omvat een perceel van in totaal circa 3.900 m², gesplitst in vier kavels van resp. 800, 800, 1.000 en 1.300 m². Het bouwplan betreft drie woongebouwen met een bebouwd oppervlak van respectievelijk 350 m² (2 onder 1 kap), 100 m² en 170 m². De te realiseren (kap)schuur omvat een oppervlak van circa 216 m² en biedt ruimte aan 8 auto's.

Aansluitend op de bouw- en aanlegactiviteiten zal het perceel op passende wijze landschappelijk worden ingericht en beheerd.

Figuur 2.17: Ontwikkelplan Het Olde Sonderhuis.



Figuur 2.18: Ontwikkelplan Het Olde Sonderhuis: schetsimpresies voorgenomen bebouwing.



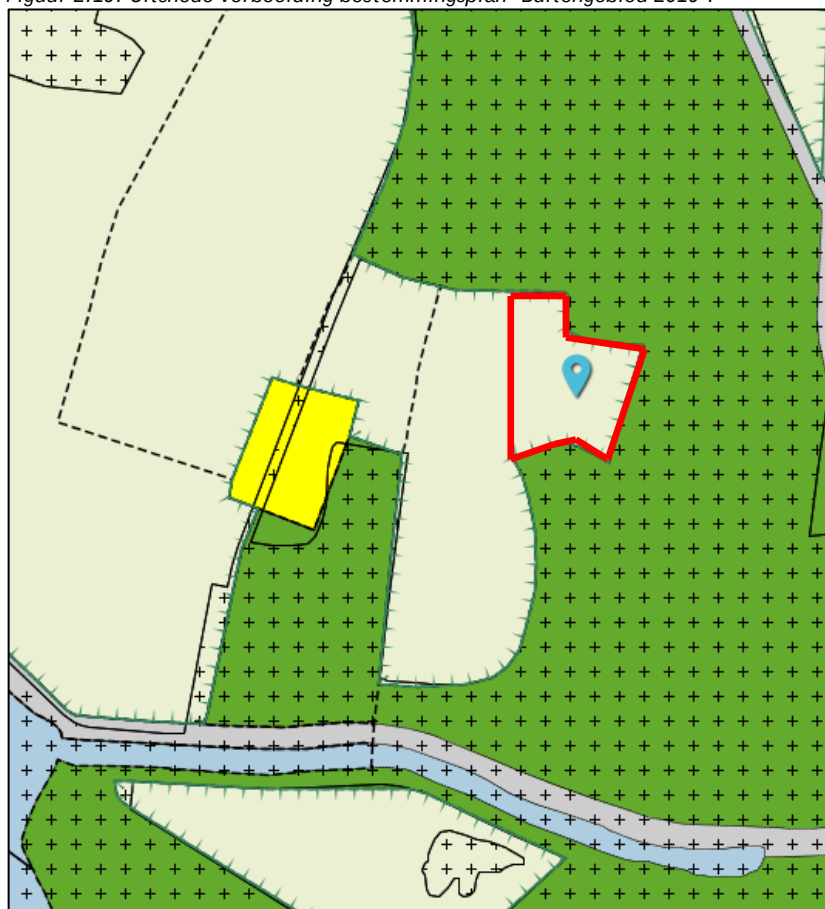
Huidige planologische regeling en gewenste wijziging

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is aan de planlocatie Het Olde Sonderhuis de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' gegeven alsmede de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt'. Daarnaast bevindt de planlocatie zich binnen een gebied met als gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Dit betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van de agrarische functie in combinatie met het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarbij - gelet op de functieaanduiding - teelt in kassen niet toegestaan.

Figuur 2.19 vormt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', toegespitst op de planlocatie 'Het Olde Sonderhuis'.

Figuur 2.19: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.



Gewenste planologische regeling

Uitgangspunt voor de partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan is om de woningen met inbegrip van het bijbehorend bouwwerk c.q. gezamenlijke parkeerschuur, de beplanting van het erf (inclusief boomgaard) alsmede de ontsluiting van het erf te bestemmen als 'Wonen'. Dit betekent dat binnen het perceel van de planlocatie de bestemming 'Agrarisch - 2' gewijzigd wordt in 'Wonen'. De locaties van de gebouwen worden in bouwvlakken nader bepaald.

De specifieke aanduidingen blijven ongewijzigd, aangezien deze geen belemmering vormen voor de gewenste situatie.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld 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.

De drie rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de MIRT¹-regio Oost-Nederland (Overijssel en Gelderland) 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 Rijn takken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), incl. de Natura 2000 gebieden. De EHS (vanaf 01-01-2017 Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN)) geldt als de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. Het herijkte NNN wordt uiterlijk in 2021 door de provincies gerealiseerd.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Toetsing nieuwe erven

Het realiseren van de nieuwe erven raakt ten dele de nationale opgave met betrekking tot het NNN, gekoppeld aan een regionale uitwerking. Een (beperkt) deel van Erve Schiphorst bevindt zich namelijk binnen dit NNN.

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, ter vervanging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Deze actualisatie heeft onder andere met zich meegebracht dat de provincie de rol van bevoegd gezag heeft overgenomen van het Rijk i.c. de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Besluitvorming inzake het beschermingsregime van het NNN is hierdoor een provinciale aangelegenheid geworden. In haar

¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

geactualiseerde omgevingsvisie, in werking getreden op 1 mei 2017, heeft de provincie Overijssel de betreffende strook grond binnen Erve Schiphorst buiten het NNN geplaatst en opgenomen in de zone Ondernemen met Natuur en Water (zone ONW). De besluitvorming aangaande nieuwe ontwikkelingen hierdoor overgegaan van 'nee, tenzij...' naar 'ja, mits...' (in paragraaf 3.2 wordt het provinciale beleid nader toegelicht). Deze nuancering in de besluitvorming wordt gezien als een verruiming van de ontwikkelmogelijkheden in de groene omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan uit 2013 is aan de betreffende strook grond binnen Erve Schiphorst, middels het opleggen van een dubbelbestemming, een koppeling met het NNN gelegd. In haar geactualiseerde omgevingsverordening, tezamen met de omgevingsvisie in werking getreden op 1 mei 2017, heeft de provincie Overijssel in artikel 2.7.4. opgenomen dat van het NNN-beschermingsregime kan worden afgeweken indien de wezenlijke kenmerken en waarden van de betreffende gronden slechts in beperkte mate worden aangetast en de ontwikkeling tevens plaatsvindt na een zorgvuldige afweging. Gesteld kan worden dat in beide gevallen hiervan sprake is.

Resumerend kan worden gesteld dat het ontwikkelplan voor de nieuwe erven, verbijzondert voor de strook NNN-grond binnen Erve Schiphorst, de betreffende Rijksdoelen niet schaadt en via regionale i.c. provinciale besluitvorming mogelijk gemaakt kan worden. Een nadere toetsing van Erve Schiphorst op het NNN-beschermingsregime vindt plaats in paragraaf 3.2, waarin de beleidskaders van de provincie Overijssel verder worden toegelicht.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is vanuit de SVIR in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De tekst uit de Bro luidt als volgt:

De Toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a., blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;*
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Toetsing nieuwe erven

Indien de realisatie van de 3 nieuwe erven wordt getoetst de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. De drie treden (behoefte, inpassing binnen bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (Bro, art. 3.1.6). Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemerkt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn te kwalificeren:

- Drie burgerwoningen en een bedrijfswoning.
- Drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid.

- Respectievelijk vier, zeven en acht woningen.
- Tien woningen (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject).

Gelet op het aantal te realiseren woningen (totaal 7) op de drie nieuwe erven kan worden gesteld dat het realiseren van deze nieuwe erven, zowel afzonderlijk als in hun totaliteit, niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden gedefinieerd. In voorliggend geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking ten aanzien van woningbouw binnen de nieuwe erven dan ook niet van toepassing.

Conclusie Rijksbeleid

Het realiseren van de 3 nieuwe erven is in lijn met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid. Gelet op de status van historische buitenplaats kan tevens worden gesteld dat in het proces van planvorming op passende wijze rekening is gehouden met de belangen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en tevens in overeenstemming zijn met de advisering door deze Rijksdienst.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2017

Provinciale Staten hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 in werking getreden. De omgevingsvisie is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In deze visie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De omgevingsvisie heeft daarbij de status van:

- Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.
- Regionaal Waterplan onder de Waterwet.
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer.
- Natuurvisie onder de Wet natuurbescherming.
- Visie op de ondergrond.

In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast in de provinciale verordening.

Rode draden en ambities

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Met het vizier gericht op 2030 geeft de provincie aan wat volgens haar de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij deze wenst te realiseren. Als kwaliteitsambities heeft de provincie in de omgevingsvisie de volgende punten benoemd:

- *Duurzame kwaliteitsambities*
Vanuit de definitie van duurzaamheid, geformuleerd als "Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien", gelden de volgende provinciale ambities:

- Een klimaatbestendig Overijssel.
 - Een duurzame energiehuishouding.
 - Kringlopen sluiten.
 - Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
- *Ruimtelijke kwaliteitsambities*
Vanuit de definitie van ruimtelijke kwaliteit, geformuleerd als “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”, en dat tevens gezien wordt als een optelsom van ‘gebruikswaarde’, ‘belevingswaarde’ en ‘toekomstwaarde’, gelden de volgende provinciale ambities:
 - Natuur als ruggengraat.
 - Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel.
 - Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen.
 - Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieu: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.
 - Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
 - Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken.
 - Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
 - *Sociale kwaliteitsambities*
Vanuit de behoefte aan (onder andere) geborgenheid, privacy, beschutting, variatie, ordening, inzicht en herkenning, gelden de volgende provinciale ambities:
 - Het Overijssels ‘noaberschap’ koesteren.
 - Stimuleren van culturele identiteit.

Toetsing nieuwe erven

Gelet op Landgoed Singraven als totaal plangebied is de realisatie van de 3 nieuwe erven in overeenstemming met de provinciale kwaliteitsambities op grond van de volgende punten.

- De ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven zijn gericht op het koesteren en verder uitbouwen van de dragende structuren van het (agrarisch) landschap en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen onder andere (voormalige) boerenerven met het omliggende (agrarisch) landschap, hetgeen door de provincie als leidraad wordt gehanteerd. Het komen tot zorgvuldige arrangementen van bebouwing en versterking van landschappelijke structuren vormden dan ook belangrijke onderwerpen binnen het proces van planontwikkeling.
- Het aansluiten bij het eigen karakter van de omgeving, waaronder naburige erven op het landgoed, vormde eveneens een belangrijk vertrekpunt in de planvorming. Het gaat hierbij om het herontdekken van de dragende gebiedskwaliteiten en -structuren en daarbij aansluiten met eigentijdse vormen van grondgebruik en inrichting. Wonen en werken op erven en/of landgoederen worden hierbij door de provincie gezien als een passende invulling van dit punt.
- Inzet van de provincie is om ‘alles uit de kast’ te halen om daarmee de potentiële ruimtelijke identiteiten en kwaliteiten van Overijssel te verzilveren. Het inzetten op de kwaliteit van gebiedsinrichting is daarbij niet alleen vanuit economisch oogpunt van belang, ook de vitaliteit en leefbaarheid van de betreffende gebieden is hiermee gebaat. Het realiseren van de 3 nieuwe erven kan in dit kader worden gezien als het ‘alles uit de kast halen’ om de identiteit en kwaliteit van het Landgoed Singraven op duurzame wijze te verzilveren.

Nationale Landschappen

Het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente, waarbinnen Landgoed Singraven is gelegen, is één van de twintig Nationale Landschappen die door de Nederlandse regering in 2005 zijn aangewezen. Het gebied dankt deze aanwijzing aan enkele speciale karakteristieken, zoals het verkavelingspatroon, de geologische opbouw en de landgoederen, die samen tot een als harmonisch ervaren landschap leidden. Voor de Nationale Landschappen geldt dat hier natuur en

oude cultuurelementen bewaard zijn gebleven en dat zij ook plaats bieden voor wonen, landbouw en kleinschalige bedrijven. Sinds de beleidswijzigingen van het Rijk in 2012 (vaststelling SVIR) vormen de Nationale Landschappen geen onderdeel meer van het nationale beleid en hebben veel provincies, waaronder Overijssel, deze Landschappen in hun provinciale beleid opgenomen. Strekking van het provinciale beleid is om de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Ook wil de provincie de recreatieve toegankelijkheid van deze gebieden vergroten. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek.

Toetsing nieuwe erven

In de provinciale Omgevingsvisie en –verordening zijn aan het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente de volgende, te behouden c.q. te versterken, kernkwaliteiten toegekend:

- Kleinschalig, geaccidenteerd landschap.
- Het groene karakter.
- Samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

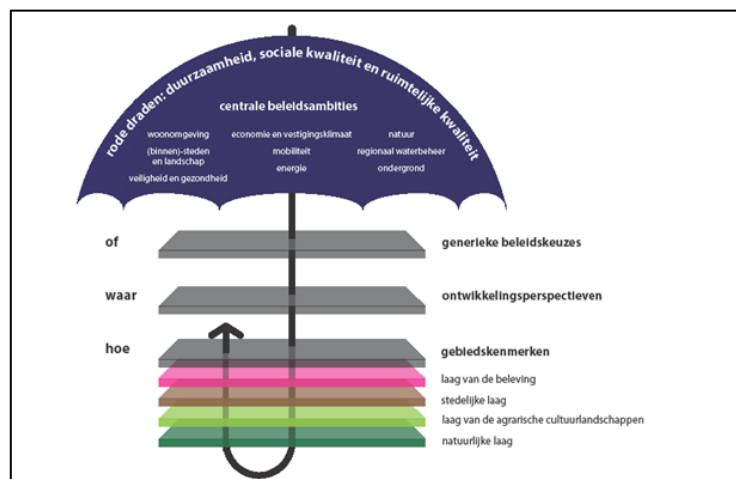
De ontwikkelplannen voor de drie nieuwe erven zijn tot stand gekomen na gedegen analyses op het vlak van landschap en cultuurhistorie. Op basis van de verkregen resultaten zijn de nieuwe erven nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, waarbij de landschappelijke inpassing een belangrijk aspect vormde. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende Nationale Landschap Noord-Oost Twente, op passende wijze zijn meegenomen in de totstandkoming van de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven. Het toetsen van de ontwikkelplannen op de landschappelijke kernkwaliteiten komt specifiek aan de orde bij de Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag binnen het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel), verderop in deze paragraaf.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan provinciale ambities hanteert de provincie het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. Hierin staan achtereenvolgens de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Bij een initiatief voor, in dit geval, realisatie van nieuwe erven inclusief de bouw van woningen kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald dan wel getoetst *of* een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, *waar* het past en *hoe* het uitgevoerd kan worden. Om een en ander te kunnen waarmaken is het uitvoeringsmodel opgebouwd uit de volgende drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes: 'of'.
2. Ontwikkelingsperspectieven: 'waar'.
3. Gebiedskenmerken: 'hoe'.

Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de 'of' vraag)

De vraag óf een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Generieke beleidskeuzes betreffen onder meer basiskwaliteiten als schoon drinkwater en het garanderen van 'droge voeten', maar ook beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- of kantorenlocaties te voorkomen. In heel Overijssel is een aantal generieke beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij om:

- Integrale afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele belangen.
- Toekomstbestendigheid.
- Concentratie van stedelijke voorzieningen.
- (Boven)regionale afstemming.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend, ofwel vormen randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen.

Toetsing nieuwe erven

Toetsing aan de generieke beleidskeuzes betreft vooral een toetsing aan de aspecten 'Integrale afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele belangen', 'Toekomstbestendigheid' en 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Voor al deze drie aspecten kan worden gesteld dat ze reeds in 2010, middels het opstellen van de toekomst- c.q. ontwikkelvisie en het hierop afgestemde Landgoedversterkingsplan, een solide basis hebben gekregen in de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven. Ten aanzien van 'Toekomstbestendigheid' dient daarbij te worden opgemerkt dat binnen dit aspect niet alleen invulling wordt gegeven aan (bouwtechnische) duurzaamheid, maar tevens aan een toekomstbestendig beheer van het landgoed. De ruimtelijke kwaliteitsaspecten zijn na 2010 verder verankert in de studie, verricht in het kader van 'Rood voor Groen' (2013) en uiteindelijk in het Beeldkwaliteitplan (2016). Gelet op het aspect 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen tegemoetkomen aan de Omgevingsverordening, doordat (her)benutting van andere erven binnen Landgoed Singraven en/of bebouwing op andere locaties in de Groene Omgeving geen meerwaarde vormt c.q. niet realistisch is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op andere (bestaande) erven reeds optimaal zijn benut.

Belangrijke constatering uit voornoemde studies is het gegeven dat op de nieuwe erven grote bouwvolumes wenselijk zijn; die refereren namelijk aan de maat van boerderijen en passen bij de schaal van het landschap. Voorkomen moet worden dat middels de realisatie van kleine woningen het beeld ontstaat van een woonwijkje of een vakantiewoningenterrein. Vanuit dit vertrekpunt wordt in deze partiële herziening van het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om af te wijken van de vigerende regel dat de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste 750 m³ zal bedragen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Binnen het generieke beleid speelt het NNN een (verhoudingsgewijs beperkte) rol in het ontwikkelplan voor Erve Schiphorst. Het generieke beleid is ten aanzien van het NNN gericht op het 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van dit natuurnetwerk. Hierbij wenst de provincie tevens zoveel mogelijk rekening te houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is in beginsel geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Dit 'nee, tenzij'-principe is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De provincie hanteert als hoofdlijn van beleid dat binnen het NNN alleen ruimte is voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van het NNN. Het NNN is op perceelniveau begrensd, waarbij een koppeling is gelegd met de Omgevingsverordening.

Conform artikel 2.7.4. 'Afwijkingsmogelijkheden' van de Omgevingsverordening Overijssel is de gemeenteraad bevoegd om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN af te wijken van het beschermingsregime, zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 van de verordening ('nee,tenzij...'), mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

- de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
- per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of een vergroting van de oppervlakte van het NNN,
- plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

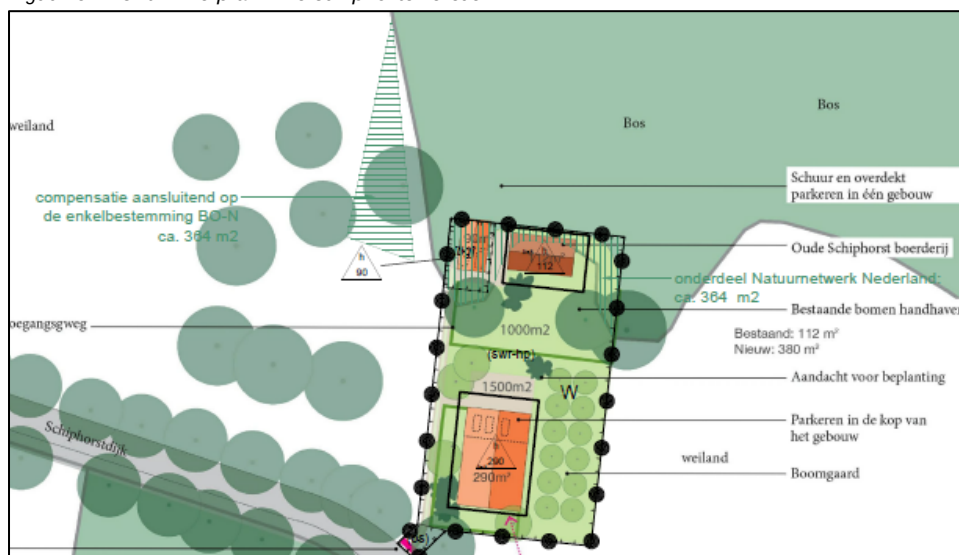
In de toelichting op de Omgevingsverordening geeft de provincie aan dat bij een kleinschalige ontwikkelingen gedacht kan worden aan de uitbreiding van of plaatsing van een bijgebouw bij een woning in het NNN, de uitbreiding van een recreatievoorziening of een andere bedrijfsmatige activiteit. Maatgevend is de impact van de gewenste ontwikkeling op de kwaliteit van het NNN ter plaatse. Daarbij spelen factoren als ecologische kwaliteit, samenhang, mate van verstoring en dergelijke mee in de beoordeling. Ook de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling kan daarbij een rol spelen.

Tot slot geeft de provincie aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, zal moeten worden aangetoond dat aan bovengenoemde punten wordt voldaan. Voor kleinschalige ontwikkelingen is verder geen compensatieplan vereist. Wel zullen onderzoeken en onderzoeksgegevens, waarmee wordt aangetoond dat de effecten van de ingreep inderdaad beperkt zijn, als bijlage bij de toelichting moeten worden gevoegd.

• **Toetsing nieuwe erven: Erve Schiphorst**

Als enige van de drie nieuwe erven omvat Erve Schiphorst een (smalle) strook grond, gelegen aan de noordzijde van de planlocatie, die zich binnen het NNN bevindt. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, omvat het ontwikkelplan voor Erve Schiphorst onder andere de verbouw van de oude boerderijschuur tot woning en zal naast deze woning een parkeerschuur worden gebouwd. De locatie van de bestaande boerderijschuur is bepalend voor de situering van de gewenste parkeerschuur. Gelet op de (te behouden) bestaande toegang vanaf de Schiphorstdijk en de (hiermee verbonden) ligging van de gemeenschappelijke toegangsweg aan de westelijke zijde van Erve Schiphorst, kan worden gesteld dat een positionering van de parkeerschuur aan de westzijde van de bestaande boerderijschuur een (logisch) passende invulling geeft aan dit deel van de planlocatie. De parkeerschuur komt daarbij echter in het NNN te liggen. Inclusief parkeerschuur zal in totaal circa 364 m² van de gewenste woonbestemming voor Erve Schiphorst zich bevinden op gronden, welke momenteel tot het NNN behoren. De strook NNN-grond in relatie tot de beoogde woonbestemming is weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Ontwikkelplan Erve Schiphorts versus NNN.



Het toetsen van de beoogde woonbestemming aan het NNN-beschermingsregime wordt grotendeels bepaald door het vertrekpunt dat de parkeerschuur wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het NNN. Gelet op de toetsing van de parkeerschuur alsmede de eventuele alternatieve locaties voor deze schuur binnen de planlocatie, is het volgende van belang.

Het deel van de planlocatie dat in het NNN is gelegen heeft in het provinciale Natuurbeheerplan als beheertype 'N16.02 Vochtig bos met productie' meegekregen. Conform het Natuurbeheerplan zijn bossen met productiefunctie bossen die een dubbelfunctie hebben: natuur en houtproductie. De natuurfunctie stelt daarbij beperkingen aan de productiefunctie en omgekeerd. Het streven daarbij is om te komen tot bossen met een gemengde samenstelling van (deels) inheemse boomsoorten en een gevarieerde leeftijdsopbouw, met aanwezigheid van een substantieel aantal oude bomen.

In het kader van toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden op de 3 nieuwe erven. Een nadere beschrijving van dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.1. Binnen het ecologisch onderzoek is het NNN-deel van Erve Schiphorst extra grondig onderzocht op de aanwezigheid van (bijzondere) soorten. Geconstateerd is dat de aangetroffen soorten binnen dit NNN-deel kenmerkend zijn voor een voedselrijke grond. In het onderzochte deel bevinden zich weinig grote bomen. De vegetatie bestaat met name uit braam, brandnetel, speenkruid, enkele lariksen, hondsdrif, esdoorn en klimop. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. De eventueel te kappen bomen in het NNN-deel zijn bekeken op holtes die eventueel door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Er zijn geen geschikte openingen waargenomen. De foto's in figuur 3.3 geven een impressie van de plek, waar de toekomstige parkeerschuur is voorzien.

Figuur 3.3: Impressies plek toekomstige parkeerschuur.

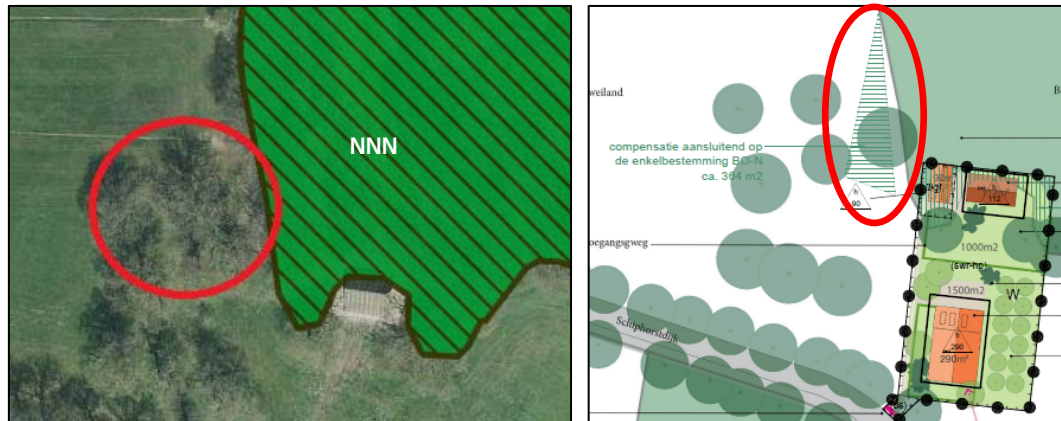


Conclusie van het ecologisch onderzoek is dat er sprake is van een beperkte ecologische kwaliteit van het NNN-deel van Erve Schiphorst. Er is met name vegetatie aanwezig die indicatief is voor voedselrijke gronden, zoals braam en brandnetel. Dit is in lijn met het gegeven dat de natuurwaarde van productiebos in het algemeen laag is, als gevolg van onder andere uniforme aanleg en beheer in het verleden, geringe leeftijd en beperkte abiotische kwaliteit door verzuring en vermesting.

Het geven van een woonbestemming aan de planlocatie van Erve Schiphorst, in relatie tot het NNN met name ingegeven door het realiseren van de parkeerschuur naast de bestaande boerderij, betekent dat een NNN-oppervlak van in totaal circa 364 m², met als beheertype 'N16.02 Vochtig bos met productie', wordt omgezet in een andere bestemming. De ruimtelijke impact van de parkeerschuur bedraagt hierbij maximaal 90 m². Gezien de bevindingen uit het ecologisch onderzoek kan worden gesteld dat het (verhoudingsgewijs kleine) NNN-oppervlak in kwestie van beperkte ecologische kwaliteit is en kan tevens worden gesteld dat in de nieuwe situatie de planlocatie zodanig landschappelijk wordt ingericht, dat er een kwaliteitsimpuls ontstaat voor de hier aanwezige natuurwaarden.

Aansluitend en conform de Omgevingsverordening Overijssel zal een oppervlak van eveneens circa 364 m², gelegen buiten Erve Schiphorst en direct grenzend aan de planlocatie, als nieuw NNN-areaal worden gecompenseerd. Het perceel voor compensatie is daarbij geselecteerd vanuit een zoekgebied van voldoende omvang, direct grenzend aan en in termen van landschap en natuur vergelijkbaar met het te compenseren deel van de planlocatie. Het betreffende zoekgebied voor NNN-compensatie en het geselecteerde perceel voor compensatie is weergegeven in figuur 3.4.

Figuur 3.4: Zoekgebied compensatie NNN (links) en beoogd perceel compensatie (rechts).



Een eventuele herbegrenzing van de gewenste woonbestemming i.c. het eventueel realiseren van de parkeerschuur op een alternatieve locatie binnen Erve Schiphorst, buiten het NNN, brengt het volgende met zich mee. De inrichting van de 3 nieuwe erven is tot stand gekomen na een zorgvuldige, integrale afweging op onder meer landschappelijk en stedenbouwkundig niveau (zie hiervoor paragraaf 2.2). Gezien de resulterende stedenbouwkundige opzet van nieuw Erve Schiphorst kan worden gesteld dat een positionering aan de oostelijke zijde van de bestaande boerderij een eventuele (theoretische) optie is. Gezien de beschikbare ruimte aan deze zijde en de begrenzing van het NNN zal ook hier al gauw de situatie ontstaan dat de parkeerschuur (deels) in het NNN komt te liggen. Voor zowel de westelijke als de oostelijke zijde van de bestaande boerderij geldt dat een eventuele verplaatsing van de parkeerschuur in zuidelijke richting, om daarmee buiten het NNN te komen, met zich meebrengt dat een bestaande karakteristieke boom gerooid zal moeten worden. De betreffende bomen zijn weergegeven in figuur 3.5.

Figuur 3.5: Karakteristieke bomen aan weerszijden bestaande boerderij.



Gezien het waardevolle karakter van beide bomen kan worden gesteld dat het rooien van één van deze bomen, weliswaar gelegen buiten het NNN, tot een groter verlies aan natuurwaarde zal leiden, dan wanneer ruimte in het ecologisch beperkt waardevolle NNN-deel moet worden vrijgemaakt ten behoeve van (een deel van) de parkeerschuur.

Conform artikel 2.7.4. van de Omgevingsverordening Overijssel zal het besluit worden genomen om af te wijken van het betreffende NNN-beschermingsregime. Dit besluit volgt op het oordeel dat het ontwikkelplan voor Erve Schiphorst voldoet aan het 'tenzij...'-beginsel van de verordening, hetgeen betekent dat het ontwikkelplan:

- de wezenlijke kenmerken en als niet hoog ingeschaalde ecologische kwaliteiten van het NNN-deel slechts in beperkte mate aantast, waarbij het oppervlak in kwestie eveneens als beperkt kan worden beoordeeld.
- per saldo gepaard gaat met een versterking van de landschappelijke en (potentieel) ecologische kwaliteiten binnen de planlocatie.
- plaatsvindt na een zorgvuldige totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, met een eveneens zorgvuldig gemotiveerde plaatsing van de parkeerschuur binnen dit plan.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Na het beantwoorden van de 'of'-vraag, is de vraag 'waar' het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In haar visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities daarbij leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

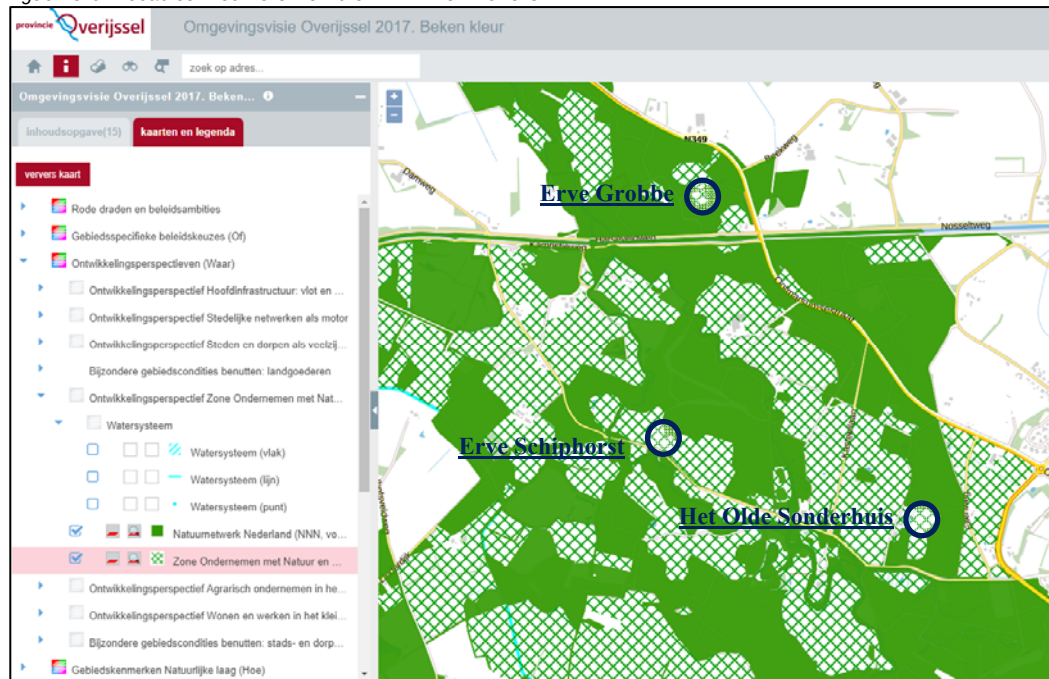
Toetsing nieuwe erven

Binnen de 'Groene Omgeving' onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

- Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW).
- Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap.
- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

De drie nieuwe erven zijn binnen de omgevingsvisie allen opgenomen binnen de zone ONW (zie figuur 3.6).

Figuur 3.6: Locaties nieuwe erven t.o.v. NNN en Zone ONW.



Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Binnen de provincie Overijssel is een groot oppervlak aan natuur afgesplitst van het NNN; de zone 'Ondernemen met Natuur en Water' (ONW). Binnen deze zone hanteert de provincie als ambitie dat ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Landgoederen maken lokaal uit van de zone ONW, waardoor hier mogelijkheden zijn geboden om natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en economische waarden te combineren. Voor de zone ONW geldt dan ook het 'ja, mits'-beleid: ja, er is ruimte voor ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls gericht op landschap, natuur en water. Feitelijk is hier sprake van het aanbrengen van een focus van de in de Omgevingsvisie opgenomen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), waarbij deze KGO - specifiek voor bestaande landgoederen en buitenplaatsen - ook kan worden ingezet voor het herstel van cultuurhistorisch erfgoed.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en 'Rood voor Groen'

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een ontwikkelingsgerichte aanpak, die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt daarmee ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving. De provincie benadert ontwikkelingen in deze omgeving als volgt:

- Ruimte voor een sociaaleconomische ontwikkeling wordt geboden als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
- Aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat daarbij altijd om goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

De KGO is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'VAB's', landgoederen etc. Het KGO kan worden gezien als een eenvoudige werkwijze, waarmee principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar kunnen worden gemaakt voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene Omgeving.

Binnen de KGO vormt het principe van Rood voor Groen een belangrijk toetsingskader voor de realisatie van de 3 nieuwe erven. Het principe van Rood voor Groen is door het Rijk reeds gelegd in de Nota Ruimte, de voorloper van het huidige SVIR. In deze Nota heeft het Rijk aangegeven dat bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen kunnen worden gegenereerd voor de aanleg van bijvoorbeeld recreatie- en/of natuurgebieden. Als primair doel van Rood voor Groen geldt het duurzaam versterken en ontwikkelen van bestaand en nieuw 'groen' (natuur, landschap, water, cultuurhistorie en recreatief medegebruik). Het nieuwe 'rood' is een middel om dat te bereiken. Voorwaarde is een goede balans tussen rood en groen, tussen publiek en privaat belang, tussen groen met een maatschappelijke meerwaarde en de versterking van het buitengebied. Het uiteindelijke doel van Rood voor Groen is vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

De provincie Overijssel wil medewerking kunnen verlenen aan Rood voor Groen initiatieven op bestaande landgoederen. In het 'Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen' (november 2008) wordt aangegeven in welke situaties en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan 'Rood voor Groen' op bestaande landgoederen. Voor gebruikmaking van het Rood voor Groen principe moet een landgoed minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 hectare groot zijn. Landgoed Singraven voldoet aan dit uitgangspunt.

De gemeente Dinkelland heeft haar KGO-beleid, daarmee impliciet ook de regeling Rood voor Groen, afgestemd op het provinciale beleid. Het 'Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen' vormt daarmee zowel het provinciale als het gemeentelijke toetsingskader. Voor de toepassing van Rood voor Groen op bestaande landgoederen gelden vanuit dit handelingskader met name de volgende randvoorwaarden:

- Het vertrekpunt voor Rood voor Groen zijn de kernkwaliteiten zoals deze in een integrale ontwikkelingsvisie voor het landgoed zijn vastgelegd, mits passend binnen de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen.
Tijdens de planvorming voor de 3 nieuwe erven is het Landgoedversterkingsplan Singraven opgesteld. Daarin staat, op basis van de historie en het destijds geldende beleid, de visie op een duurzame instandhouding van het landgoed benoemd. Op basis van dat rapport is in het kader van Rood voor Groen een studie uitgevoerd naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Landgoed Singraven, waarbij vooral is ingegaan op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en inpassingsmogelijkheden. Aan de hand van deze studie zijn vervolgens 7 locaties geselecteerd, waarvan is besloten om er nieuwe woningen te ontwikkelen. Ter verdere concretisering van het Landgoedversterkingsplan Singraven zijn deze 7 locaties opgenomen in de projectenlijst 'Singraven gaat voor Groen'. In deze projectenlijst is een beschrijving, onderbouwing en uitwerking opgenomen van de groene projecten, welke gerealiseerd gaan worden vanuit de 'rode' ontwikkelingen op Landgoed Singraven. Het gaat hierbij om de groene investeringen. De projectenlijst vormt daarmee de grondslag voor het Rood voor Groen plan. Met de projectenlijst zijn de groene investeringen en de opbrengsten uit het

nieuwe rood in beeld gebracht. Vanuit de projectenlijst is tot slot het beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie ook paragraaf 2.2 van deze Toelichting).

Voorname studies en uitwerkingen hebben plaatsgevonden met inachtnaam van de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen.

- Bij Rood voor Groen op bestaande landgoederen moet altijd sprake zijn van ontwikkeling van extra kwaliteiten. Zowel de kosten voor het realiseren en beheer van nieuwe “groene” functies als kosten voor behoud en herstel van bestaande groene functies komen in aanmerking.

Uit de projectenlijst ‘Singraven gaat voor Groen’ blijkt dat er sprake is van enerzijds de realisatie van nieuwe groene functies en anderzijds het behoud en herstel van bestaande groene functies.

- Bij Rood voor Groen toepassing op bestaande landgoederen moeten alle opbrengsten uit het nieuwe rood volledig ten goede komen aan instandhouding en verdere ontwikkeling van de maatschappelijke functie van het landgoed.

Uit de projectenlijst ‘Singraven gaat voor Groen’ blijkt dat er sprake is van een gesloten beurs. De opbrengsten uit de rode functies worden geïnvesteerd in de benoemde projecten.

- De locatiekeuze voor het nieuwe rood wordt bepaald aan de hand van de (historische) ruimtelijke opbouw van het landgoed en de daarop voorkomende (ecologische) waarden. Het nieuwe rood mag geen extra belemmeringen vormen voor de andere gebruiksfuncties en moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie. Indien passend kunnen ook andere functies dan wonen aan het nieuwe rood worden toegekend.

Ten behoeve van een goede inpassing van het nieuwe rood is als eerste het rapport ‘Landgoed Singraven, mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven in het kader van Rood voor Groen’ (Cundall Tuin- en Landschapsonderwerp, 27 september 2012) opgesteld. Vervolgens is zowel de beeldkwaliteit als de erfinrichting van het nieuwe rood uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven (Schipper Douwes Architectuur / Strootman landschapsarchitecten, 12 juli 2016). Deze documenten tonen aan dat de locatiekeuze is bepaald aan de hand van de (historische) ruimtelijke opbouw van het landgoed en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

- Voor het NNN geldt het ‘nee, tenzij...’ beleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. De wezenlijke kenmerken en waarden zijn de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde. Met nieuw rood binnen het NNN wordt zeer terughoudend omgegaan.

De locaties van het nieuwe rood liggen, met uitzondering van een deel van een bijgebouw (parkeerschuur) aan de noordzijde van Erve Schiphorst, buiten het NNN. Uit toetsing, eerder beschreven in deze paragraaf, blijkt dat het ontwikkelplan:

- *de wezenlijke kenmerken en als niet hoog ingeschaalde ecologische kwaliteiten van het NNN-deel slechts in beperkte mate aantast, waarbij het oppervlak in kwestie eveneens als beperkt kan worden beoordeeld.*
- *per saldo gepaard gaat met een versterking van de landschappelijke en (potentieel) ecologische kwaliteiten binnen de planlocatie.*
- *plaatsvindt na een zorgvuldige totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, met een eveneens zorgvuldig gemotiveerde plaatsing van de parkeerschuur binnen dit plan.*

Het voorgaande betekent dat de gemeenteraad, conform artikel 2.7.4. van de Omgevingsverordening Overijssel, bevoegd is om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan voor deze relatief kleinschalige projectie binnen het NNN af te wijken van het beschermingsregime, zoals vastgelegd in artikel 2.7.3 van de verordening.

- Adequate planologische borging (bestemmingsplan) van de voorgestelde functiewijzigingen voor rood (nieuwe bebouwing) en kwaliteitsverbetering groen (nieuwe natuur-, water- en landschapselementen) is noodzakelijk.
Om de plannen planologisch mogelijk te maken is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan van toepassing.
- Afspraken over duurzame instandhouding en de inzet van de opbrengsten uit het nieuwe rood worden in een privaatrechtelijke overeenkomst (parallel aan het bestemmingsplantraject) tussen landgoed en gemeente vastgelegd.
Een privaatrechtelijke overeenkomst met de Stichting Edwina van Heek is gesloten, waarin de uitvoering van het plan wordt vastgelegd.
- Rood voor groen toepassing is alleen mogelijk als de duurzame instandhouding van het landgoed goed is veilig gesteld. Dit gebeurt bij voorkeur door rangschikking onder de Natuurschoonwet. Ook andere vormen van garantstelling, bijvoorbeeld via een Stichtingsvorm, zijn mogelijk.
Landgoed Singraven wordt reeds beheerd via een Stichtingsvorm.

Resumé en conclusie

Het 'ja, mits'-beleid voor de zone ONW betekent voor realisatie van de 3 nieuwe erven: *ja*, er is ruimte voor het toevoegen van nieuwe gebouwen, *mits* deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls gericht op landschap, natuur en water. Deze kwaliteitsimpuls is geborgd in de Rood voor Groen strategie, waarvan het hoofdprincipe is om door middel van rode ontwikkelingen bestaand en nieuw groen te versterken en te ontwikkelen. Het Rood voor Groen is vanaf het begin van de planvorming sturend geweest voor de inrichting van de 3 nieuwe erven, tot uiting komend in achtereenvolgens het 'Landgoedversterkingsplan' (2010), de studie 'Landgoed Singraven, mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven in het kader van Rood voor Groen' (2013) en het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven' (2016). Landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden zijn daarmee bepalend geweest voor de inrichting van de 3 nieuwe erven, met inbegrip van de positionering en vormgeving van de toe te voegen gebouwen.

Op basis van het voorgaande heeft de vereiste kwaliteitsimpuls ('mits..') in de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven met name als volgt vorm gekregen:

- De nieuwe erven sluiten zoveel mogelijk aan bij het beeld van de boerenerven die kenmerkend zijn voor deze omgeving, waardoor ze als vanzelfsprekend in het landschap komen te liggen.
- De beplantingen op de nieuwe erven en de beplantingen van het omliggende landschap gaan in elkaar over, waardoor deze erven op passende wijze worden verankert in het landschap.
- De (toe te voegen) bebouwing gaat deels schuil achter het groen van bomenlanen, bosjes, boomgroepen en solitairen, boomgaarden en struiken op of nabij de erven, waardoor de woningen een vanzelfsprekend onderdeel worden van het landschap.
- De (toe te voegen) gebouwen hebben verschillende bouwvolumes en kennen geen rationele oriëntatie; de gebouwen lijken los gestrooid over het erf. Aanvullend vormen het (hoog opgaand) groen, van inheemse soortensamenstelling, waardevolle karakteristieke elementen op de nieuwe erven.

Realisatie van Rood voor Groen, en daarmee de bijbehorende kwaliteitsimpuls, is vanuit de Stichting Edwina van Heek geborgd via de projectenlijst 'Singraven gaat voor Groen'.

Concluderend kan, net als bij de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, ook bij de ontwikkelingsperspectieven worden gesteld dat de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven op passende wijze anticiperen op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de zone ONW. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de nieuwe erven, vanuit het Landgoedversterkingsplan opgepakt in de studie in het kader van 'Rood voor Groen' en nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan, vormen daarbij een volwaardige invulling van het provinciale KGO-beleid.

Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag)

Ten slotte is de vraag 'hoe' het initiatief ingepast kan worden in het landschap. Bij deze vraag spelen de gebiedskenmerken een belangrijke rol. Bij gebiedskenmerken gaat het om de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel heeft de provincie in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang worden bevonden en die behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Bij de gebiedskenmerken maakt de provincie onderscheid in de volgende vier lagen, die uiteraard niet los van elkaar staan en altijd met elkaar verbonden zijn:

- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

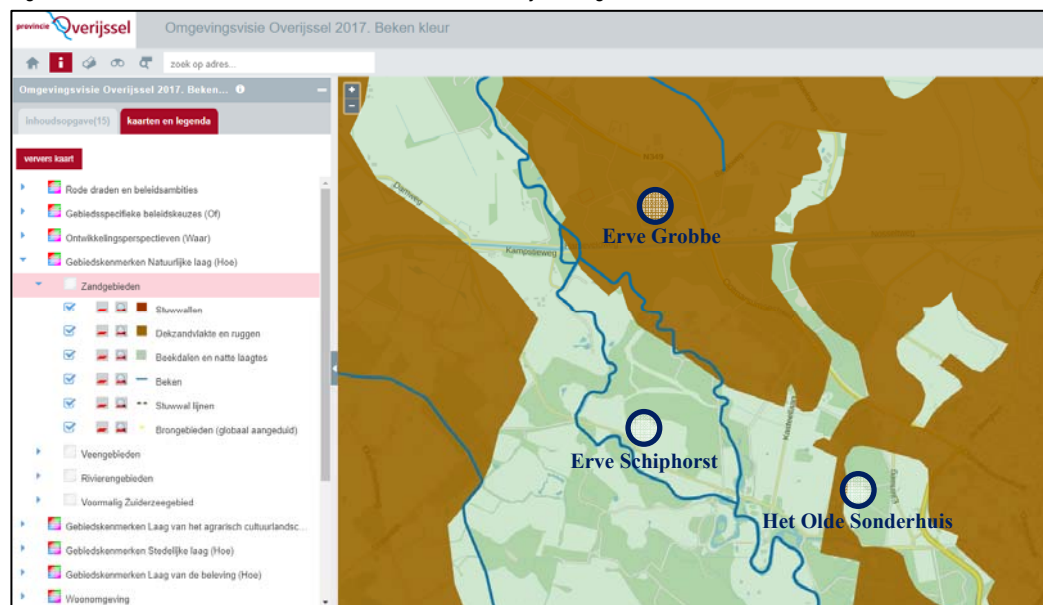
Toetsing nieuwe erven

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Het nader afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Het voortbouwen op de natuurlijke laag bij locatiekeuzen en inrichtingsopgaven geldt daarbij als een duurzame strategie. Om (nieuwe) gebiedsinrichting en -functies goed op elkaar te kunnen afstemmen hanteert de provincie de volgende punten:

- Functies en inrichting afstemmen op de condities van de natuurlijke laag en het watersysteem.
- Beplantingen en inrichting afstemmen op de natuurlijke vegetaties.
- Weer tevoorschijn halen van de natuurlijke laag en het watersysteem.

Figuur 3.7: Locaties nieuwe erven binnen de 'Natuurlijke laag'.



De locatie 'Erve Grobbe' is op de gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'. De provinciale ambitie voor dit gebiedstype is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar

en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke, inheemse soorten.

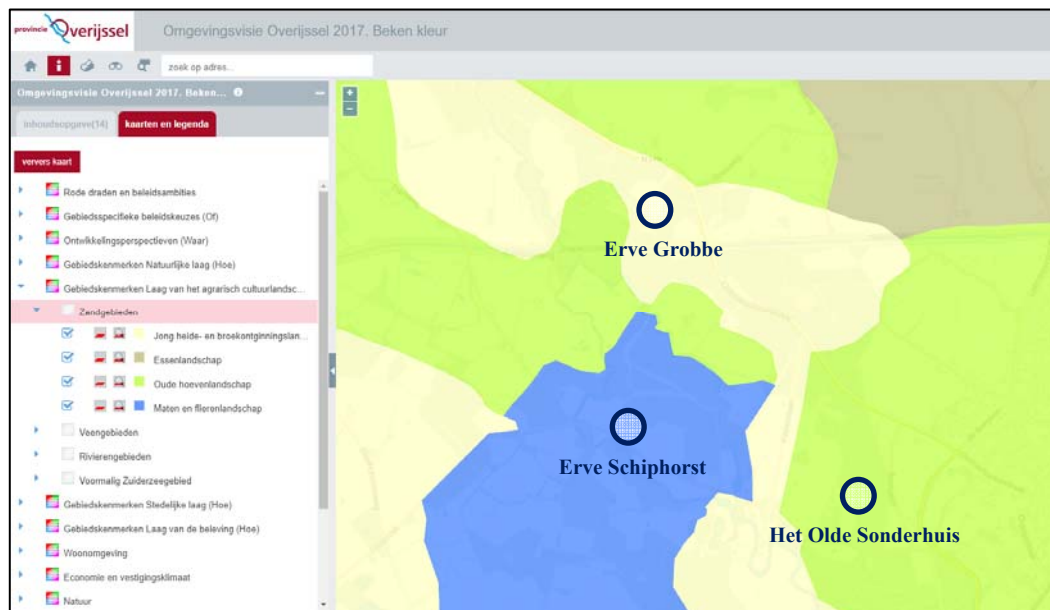
De locaties 'Erve Schiphorst' en 'Het Olde Sonderhuis' maken deel uit van het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. Voor dit gebiedstype geldt als ambitie om de functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap meer betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dienen deze bij te dragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

De gebiedskenmerken van de natuurlijke laag worden niet wezenlijk beïnvloed door de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven. Gelet op de waterhuishouding wordt, in samenspraak met het Waterschap Vechtstromen en conform de Watertoets, op passende wijze rekenschap gehouden met de waterbelangen. Aanvullend voorzien de ontwikkelplannen per definitie in het aanbrengen van beplanting met natuurlijke, inheemse soorten.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden hierbij als ruimtelijke kwaliteitsaspecten gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen.

Figuur 3.8: Locaties nieuwe erven binnen de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



De locatie 'Erve Grobbe' is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het 'Jonge heide- en broekontginningsland'. De provinciale ambitie voor dit gebiedstype is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie, wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige 'landschappelijke jas' krijgen.

De locatie 'Het Olde Sonderhuis' maakt deel uit van het 'Oude Hoevenland', ofwel een landschap met verspreid liggende erven. De provinciale ambitie is het kleinschalige, afwisselende

oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplantingen.

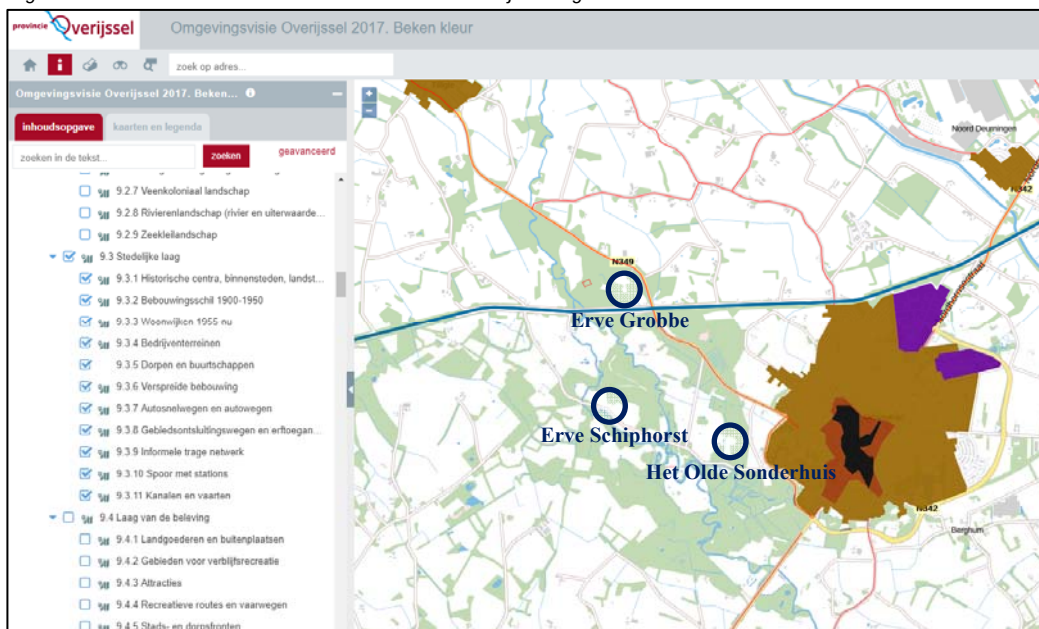
De locatie 'Erve Schiphorst' is gelegen in het 'Maten- en Flierenlandschap'. Dit landschapstype is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap. De provinciale ambitie is om dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven.

Op basis van de studie, verricht in het kader van 'Rood voor Groen' en de hieruit resulterende uitgangspunten en randvoorwaarden, kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven bijdragen aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het omringende landschap. Tevens dragen de nieuwe erven, via erfbeplanting in afstemming op de mate van openheid en kleinschaligheid, bij aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de omringende landschapselementen. Tot slot kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen bijdrage aan het herstel c.q. vergroten van de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De locaties van de nieuwe erven vallen buiten de kaders van de stedelijke laag.

Figuur 3.9: Locaties nieuwe erven t.o.v. de 'Stedelijke laag'.



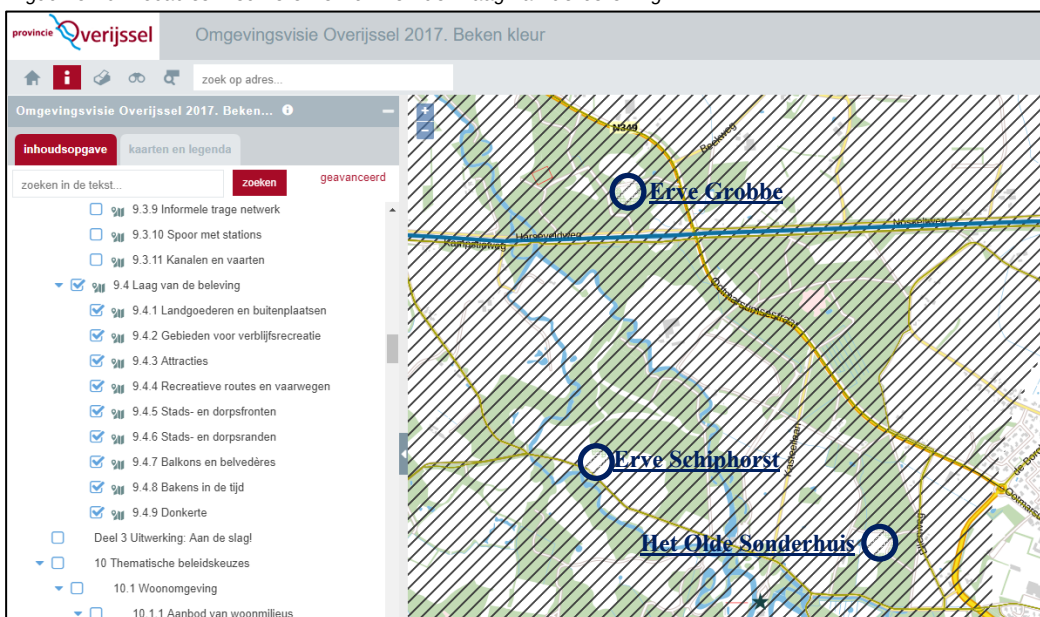
Gelet op de gewenste woonomgeving, een belangrijk aspect binnen de stedelijke laag, hanteert de provincie als ambitie om te komen tot aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die tevens voorzien in woonvraag. De woningbouw ontwikkelt zich daarbij primair in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. 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. Het gaat hierbij om voormalige agrarische bedrijven, maar ook om (nieuwe) landgoederen. Ondanks dat de nieuwe erven geen deel uitmaken van de stedelijke laag, kan desalniettemin worden

gesteld dat de ontwikkelplannen een bijdrage leveren aan de vorming van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus.

De ‘Laag van de beleving’

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, waaronder landgoederen.

Figuur 3.10: Locaties nieuwe erven binnen de ‘Laag van de beleving’.



De drie nieuwe erven zijn op de gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van de beleving’ allen aangeduid als ‘Donkerte’. Donkerte wordt door de provincie beschouwd als een te koesteren kwaliteit. Ambitie daarbij is om de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, terreinen e.d. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Getoetst aan de 3 nieuwe erven geldt dat de verlichting op deze erven is gebaseerd op terughoudendheid en geldt hier een algemeen steven naar eenheid en eenvoud.

Binnen de ‘Laag van de beleving’ is, aanvullend op het aspect ‘Donkerte’, het aspect ‘Landgoederen en buitenplaatsen’ van toepassing op Landgoed Singraven. Vertrekpunt binnen dit aspect is dat landgoederen en buitenplaatsen, gelegen op landschappelijk of strategisch interessante plekken, een herkenbaar verhaal vertellen over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Overijsselse landgoederen onderscheiden zich van landgoederen elders in Nederland door het grote aandeel particulier eigendom en bewoning.

Binnen het aspect ‘Landgoederen en buitenplaatsen’ is de structuur van een landgoed omschreven als een samenhangende compositie van bebouwing, parkbossen, tuinen, zichten en routes, van waaruit een ruimtelijke, functionele en economische eenheid is ontstaan. Met het oog op voorliggende ontwikkelingen constateert de provincie onder meer dat onderhoudskosten en beheerslasten van landgoederen door (particuliere) eigenaren soms niet meer zijn op te brengen. Verdichting met woonfuncties komt dan op de agenda, waarbij de balans tussen de kwaliteit van het landgoed en verdichting nauw luistert.

Gelet op het voorgaande hanteert de provincie als ambitie het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, waaronder woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed. Om hier afdoende sturing aan te kunnen geven stelt de provincie dat intensivering van bebouwing door middel van de KGO kan. Hiermee heeft de provincie impliciet het Rood voor Groen opgenomen in het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie.

Toetsing van de 3 nieuwe erven aan de principes van het Rood voor Groen principe is reeds aan de orde gekomen bij de voorloper van de Gebiedskenmerken: de Ontwikkelingsperspectieven.

Nieuwe woningbouwlocaties

De Omgevingsverordening Overijssel stelt in artikel 2.2.2 dat bestemmingsplannen uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen kunnen voorzien, als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken, zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Via deze regeling zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus, teneinde nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden voor huisvesting die aansluit op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Daarbij is het van provinciaal belang dat vraag naar en aanbod van woningbouwmogelijkheden in ieder geval op het niveau van de regio in balans zijn.

Het woonbeleid van de gemeente Dinkelland, inclusief onderbouwing van de woningbehoeften, is beschreven in de Woonvisie 2016+. Voor een toetsing van de 3 nieuwe erven aan deze woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Conclusie provinciaal beleid

De realisatie van de drie nieuwe erven op het Landgoed Singraven is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie Dinkelland, vastgesteld op 10 september 2013, bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de periode tot 2020. De structuurvisie vormt daarmee tevens de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de gemeente Dinkelland. Binnen de structuurvisie staan de volgende aspecten centraal:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- Duurzame ontwikkeling.
- Versterking van de sociale kwaliteit.

Als hoofdambitie is in de structuurvisie opgenomen: *“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”*.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren heeft de gemeente een aantal hoofdkeuzes gemaakt. Hiertoe behoort het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen volop worden benut. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de Catalogus Gebiedskenmerken,

behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel en het (provinciale) Handboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Specifiek voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied zijn de gemeentelijke ambities en doelstellingen gericht op:

- Een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het grondgebied, met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed.
- Goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland.

Binnen de Structuurvisie Dinkelland is een specifieke passage opgenomen in het kader van 'Rood voor Groen'. Inhoudelijk refereert de gemeente hierin naar het provinciale handelingskader 'Rood voor Groen' op bestaande landgoederen. Dit handelingskader is afgestemd op landgoederen die minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap cultuurhistorie, water en recreatief. Als onderdeel van het gemeentelijk KGO-beleid is het initiatief van de Stichting Edwina van Heek tot versterking van het circa 500 hectare grote landgoed Singraven specifiek benoemd in de Structuurvisie Dinkelland.

Toetsing nieuwe erven

In lijn met de toetsing aan het provinciale beleid kan worden gesteld dat de ontwikkelplannen voor de nieuwe erven op passende wijze invulling geven aan de gestelde kwaliteitsambities.

Woonvisie 2016+

De gemeente Dinkelland heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016+ vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Dinkelland tot eind 2020 geschetst, met een doorkijk tot 2025. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Dinkelland kan worden versterkt staat daarbij voorop.

Mede op basis van afstemming met de Regio Twente en externe (markt)partijen heeft de gemeente in de actuele woonvisie zowel kwalitatieve als kwantitatieve ambities opgenomen, als het gaat om het creëren van een passend woningaanbod.

Toetsing nieuwe erven

In de 'Woonvisie 2016+' staat benoemd dat het in principe niet is toegestaan om extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop kunnen nieuwe burgerwoningen zijn die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de 'Rood voor Rood' regeling. Bij voorliggend plan gaat het om woningen in het kader van de 'Rood voor Groen' regeling, een vergelijkbare regeling als 'Rood voor Rood'. Voor het buitengebied rondom Denekamp is qua capaciteit rekening gehouden met de toevoeging van 11 woningbouwkwavels.

Het toevoegen van in totaal 7 woningen op de 3 nieuwe erven komt daarmee tegemoet aan een geconstateerde en regionaal afgestemde woningbehoefte. Een getalsmatige uitwerking van de woningbehoefte is weergegeven in de figuren 3.11 en 3.12.

Figuur 3.11: Woningbehoefte per kern (inclusief buitengebied, exclusief sloop), periode 2015-2024.

Kernclusters	Inwonertal 1.1.2015 (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op de drie verzorgingskernen	Woningbehoefte 2015-2024
Denekamp	8.898	34,3%	212	+ 11	178-268
Tilligte	739	2,8%	17	- 3	11-17
Lattrop	1.006	3,9%	24	-4	16-24
Noord-Deurningen	1.014	3,9%	24	- 4	16-24
Ootmarsum	5.408	20,9%	130	0	104-156
Weerselo	3.020	11,6%	72	+ 21	74-112
Rossum	2.326	9,0%	56	- 8	38-58
Deurningen	1.865	7,2%	45	- 7	30-46
Saasveld	1.655	6,4%	40	- 6	27-41
Gemeente Dinkelland	25.931	100%	620	0	494-746

Figuur 3.12: Bestemmingsplancapaciteit per kern: verzorgingskern Denekamp.

Denekamp: plancapaciteit Situatie 1 januari 2016	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Prioritering beoogde doelgroepen		
				(ko op)s tart ers	Doo rstr om ers	Seni ore n
Bouwproductie 2015, exclusief sloop			44			
Pierik, restcapaciteit	U	H	25	1	2	3
Het Remerink	I	H	6	1	2	3
Oranjestraat vm. garage Mensink	I	H	1	2	3	1
Van der Heijdenstraat, locatie De Timp	I	H	6	2	3	1
Achterom	I	H	4	2	3	1
Ootmarsumsestraat	I	H	1	2	3	1
Brinkstraat	I	H	1	2	3	1
Hopmanstraat (oude bieb Denekamp)	I	Z	6	2	3	1
Burg. Hoogklimmerstraat	I	Z	5	2	3	1
Churchillstraat	I	Z	4	2	3	1
Meester Mulderstraat (boerderij Aveskamp)	I	Z	3	2	3	1
Brandlichterweg 4	I	Z	1	2	3	1
Ootmarsumsestraat 6-8 (Mijande Wonen)	I	H	5	1	3	2
Zandkuil	I	Z	1	3	1	2
Diverse niet in procedure	I		pm			
Reservering plannen buitengebied 5%			11			
Beschikbare plancapaciteit			125 + pm			
Woningbehoefte 2015-2024, exclusief sloop			178-268			

1) H= harde plancapaciteit (onherroepelijke status) en Z= zachte plancapaciteit in procedure.

Conclusie gemeentelijk beleid

De realisatie van de drie nieuwe erven op het Landgoed Singraven is in overeenstemming met de ambities, doel- en taakstellingen uit zowel het ruimtelijk- als het woonbeleid van de gemeente Dinkelland.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wnb brengt met zich mee dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

Soortenbescherming

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd (Vogelrichtlijn). Sommige soorten genieten een extra bescherming onder het verdrag van Bern of is het nest ervan jaarrond beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Gebiedsbescherming

Natura2000

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten, zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. Indien er negatieve effecten te verwachten zijn, bijvoorbeeld door een toename van stikstofdepositie, dient er een vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek vindt dan plaats in het kader van de PAS (Programma Aanpak Stikstof).

Natuurnetwerk Nederland

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) komt voort uit het Rijksbeleid, zoals beschreven in de SVIR. Dit NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. In het NNN liggen: bestaande natuurgebieden (waaronder Natura2000, gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer en grote wateren. In het netwerk geldt voor nieuwe ontwikkelingen het principe van 'nee, tenzij...' (zie ook hoofdstuk 3).

Toetsing nieuwe erven

In februari 2017 is binnen het plangebied voor herstructurering een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wnb. Het doel van dit onderzoek was inzicht geven of de voorgenomen activiteiten een overtreding van de vigerende natuurwetgeving tot gevolg hebben. Om dit inzicht te verkrijgen zijn de volgende vragen beantwoord:

- Zijn er binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten aangetroffen en/of worden deze verwacht?
- Wat is de juridische status van deze soorten?
- Hebben de voorgenomen activiteiten een (significant) negatief effect op deze soorten?
- Ligt het plangebied in of nabij beschermde natuurgebieden, zoals NNN of Natura2000?

- Wat zijn de gevolgen en dienen er (mitigerende) maatregelen genomen te worden?
- Dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden?
- Dient er een ontheffing aangevraagd te worden?

De quick-scan Flora & Fauna resulteerde in de volgende bevindingen en aanbevelingen. De volledige rapportage van deze quick-scan is als bijlage 3 aan deze Toelichting toegevoegd.

NNN/ Natura2000

- De locaties 'Erve Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis' zijn niet gelegen binnen het NNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN.
- De locatie 'Erve Schiphorst' ligt voor een heel klein deel binnen het NNN. Zoals reeds in hoofdstuk 3 van deze toelichting gemotiveerd overleg met de provincie plaatsvinden teneinde gebruik te kunnen maken van de afwijkmogelijkheid, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening.
- De 3 planlocaties zijn niet in of naast een Natura2000-gebied gelegen. De beoogde ingrepen zullen geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten van nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Soortgroepen

Flora

- Er zijn binnen de drie locaties geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen binnen de 3 locaties.
- Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen mogelijk broeden in het stukje bos op Erve Schiphorst en in de bosranden. Op voorhand kan daarmee worden gesteld dat de bouw- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan de werkzaamheden vastgesteld te zijn dat er geen broedgevallen aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van die werkzaamheden.

Grondgebonden zoogdieren

- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen binnen de 3 planlocaties.
- Binnen de planlocaties kunnen door de provincie vrijgestelde soorten voorkomen.

Vleermuizen

- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.
- De planlocaties betreffen geen essentieel foerageergebied en er zullen door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
- Tijdens de bouwfasen en in de toekomstige situaties dient verstoring door licht op de bossen, solitaire bomen en de directe omgeving zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden.

Amfibieën, reptielen en vissen

- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
- Binnen de planlocaties kunnen door de provincie vrijgestelde soorten voorkomen.

Ongewervelden / overige soorten

- Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie, aangaande soortenbescherming, geen procedurele gevolgen zijn te verwachten. Concreet heeft de quick scan geleid tot de volgende conclusies en aandachtspunten:

- Nader onderzoek naar soorten wordt niet noodzakelijk geacht.
- Een ontheffing in het kader van de Wnb is niet aan de orde.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.
- Overleg met de provincie aangaande het NNN (Erve Schiphorst) is aan de orde.

4.2 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing nieuwe erven

In de periode augustus-september 2017 is door Lycensd B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen de percelen van de 3 nieuwe erven. Doel van dit onderzoek was om de milieuhygiënische kwaliteit van bodem op deze locaties te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren, welke consequenties kunnen hebben voor de gewenste bestemmingswijziging, de geplande herinrichting van de locaties en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit Bouwen).

De integrale rapportages van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn voor de 3 afzonderlijke nieuwe erven als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de gewenste bestemmingswijziging, de geplande herinrichting van de locaties en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit Bouwen).

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen.

Watertoets

De toepassing van het watertoetsproces vindt plaats op basis van bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Waterbeleid 21^e eeuw (2001) en het laatst (her)bevestigd in het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel (2008). In deze verschillende bestuursakkoorden hebben partijen onderling afgesproken dat de watertoets van toepassing is op alle ruimtelijke plannen.

De watertoets is onder meer van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Door deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Deze plicht brengt met zich mee dat een versnelde (hemel)waterafvoer, als gevolg van de toename aan verharding, moet worden gecompenseerd. Dit dient dan te gebeuren door het aanbrengen van een vervangende voorziening, in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater, vaak met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding.

Waterbeheerplan en Waterschapskeur

In het 'Waterbeheerplan 2016-2021' heeft het Waterschap Vechtstromen onder meer als doelstelling opgenomen om de gevolgen van wateroverlast en overstromingen bij ruimtelijke ontwikkelingen op voorhand te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken. Het waterschap adviseert initiatiefnemers in het (zo nodig) treffen van maatregelen en voorzieningen om de eventuele risico's te beperken.

In de Keur van het Waterschap Vechtstromen staan wettelijke regels voor degenen die aan een waterloop wonen, of die langs of in het water activiteiten willen uitvoeren. In de Keur zijn onder meer beschermingszones (5 meter) bij oppervlaktewaterlichamen opgenomen en geeft het aan dat het verboden is om zonder watervergunning in de meanderzones van watergangen bouwwerken te plaatsen, te hebben of te wijzigen. Verder bevat de Keur normen, welke aangeven dat woningen maximaal eens in een bepaalde periode (10, 100 jaar) mogen inunderen vanuit oppervlaktewater.

Toetsing nieuwe erven

Ten behoeve van de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. De watertoets is per ontwikkelplan c.q. nieuw erf uitgevoerd. Met deze digitale watertoets is het Waterschap Vechtstromen op de hoogte gebracht van de plannen. Relevante aspecten binnen de watertoets zijn onder meer de gewenste drooglegging van de woningen (afstand vloerpeil tot de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)) en de toename van het verhard oppervlak.

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak is voor elk nieuw erf minder dan 1.500 m² en blijft daarmee onder de drempelwaarde, zoals gesteld door het waterschap.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de woningen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap

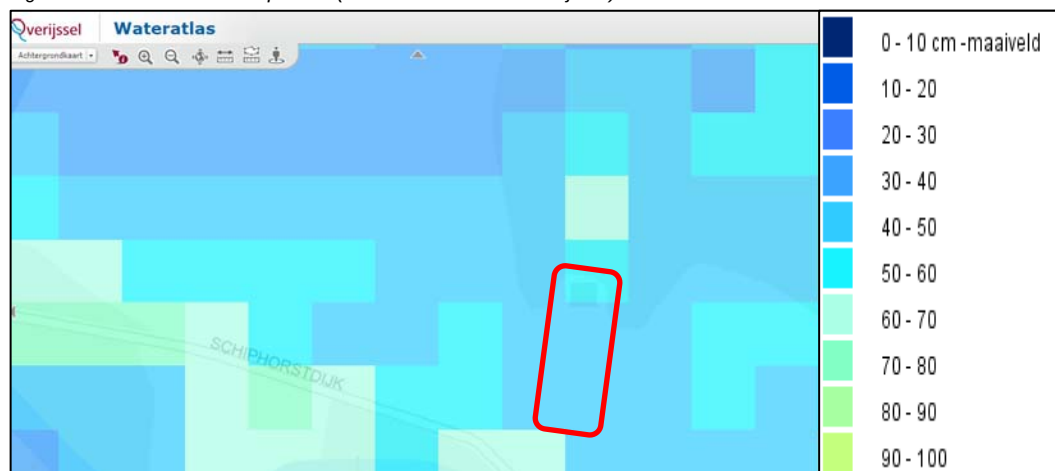
een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van GHG. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte, waarbij gedacht kan worden aan afstanden van 30 á 50 centimeter tot GHG. Eventuele kelders dienen binnen dit vraagstuk waterdicht te zijn. Verder adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren, ter voorkoming van wateroverlast en schade in de woningen. Als de gewenste drooglegging in de huidige situatie niet gehaald wordt, dan is het (plaatselijk) ophogen van (een deel van) het bouwvlak, voorafgaand aan de bouw van de beoogde woningen een concrete optie.

Op basis van de Wateratlas van de provincie Overijssel kunnen in de huidige situatie aan de 3 nieuwe erven de volgende GHG's worden toebedeeld:

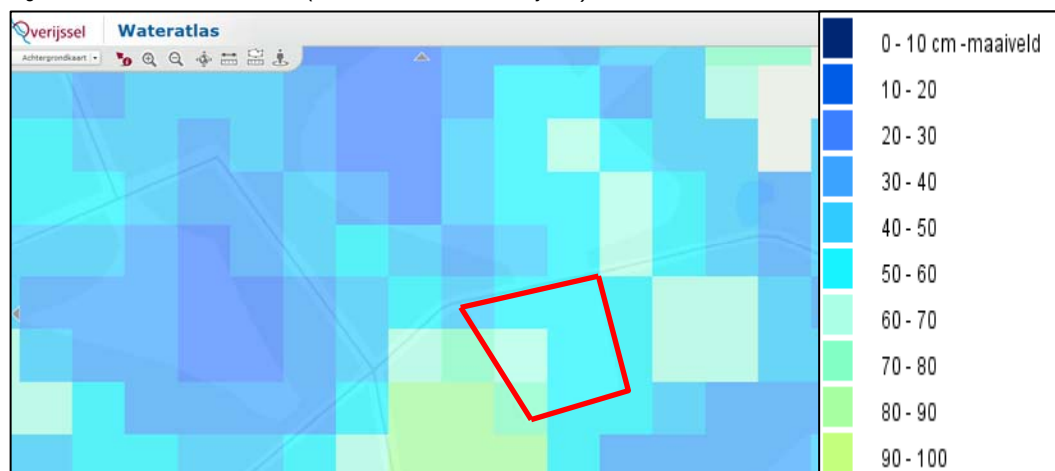
- Erve Schiphorst: GHG varieert van 40 tot 60 cm onder maaiveld.
- Erve Grobbe: GHG varieert van 50 tot 80 cm onder maaiveld.
- Het Olde Sonderhuis: GHG varieert van 20 tot 50 cm onder maaiveld.

Afbeeldingen van de Wateratlas, met uitsneden voor de 3 nieuwe erven, zijn weergegeven in figuur 4.1 (a. t/m c.).

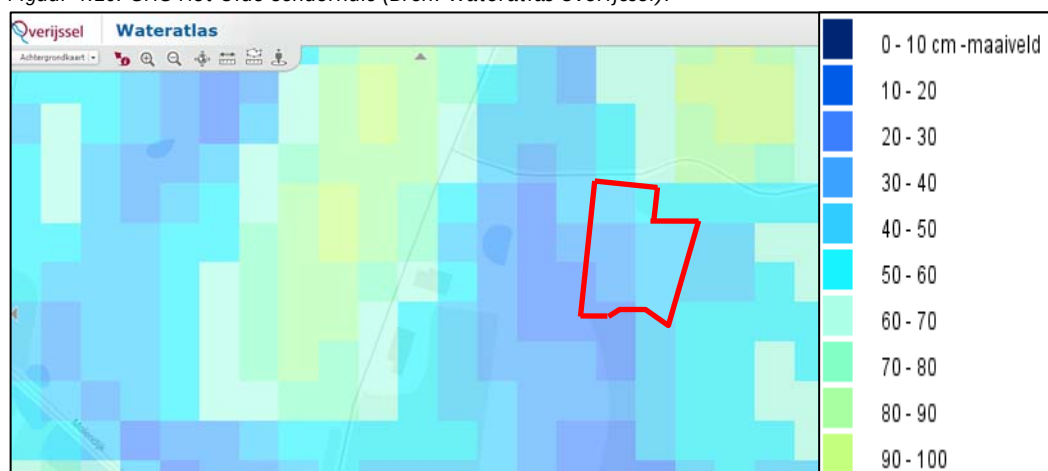
Figuur 4.1a: GHG Erve Schiphorst (Bron: Wateratlas Overijssel).



Figuur 4.1b: GHG Erve Grobbe (Bron: Wateratlas Overijssel).



Figuur 4.1c: GHG Het Olde Sonderhuis (Bron: Wateratlas Overijssel).

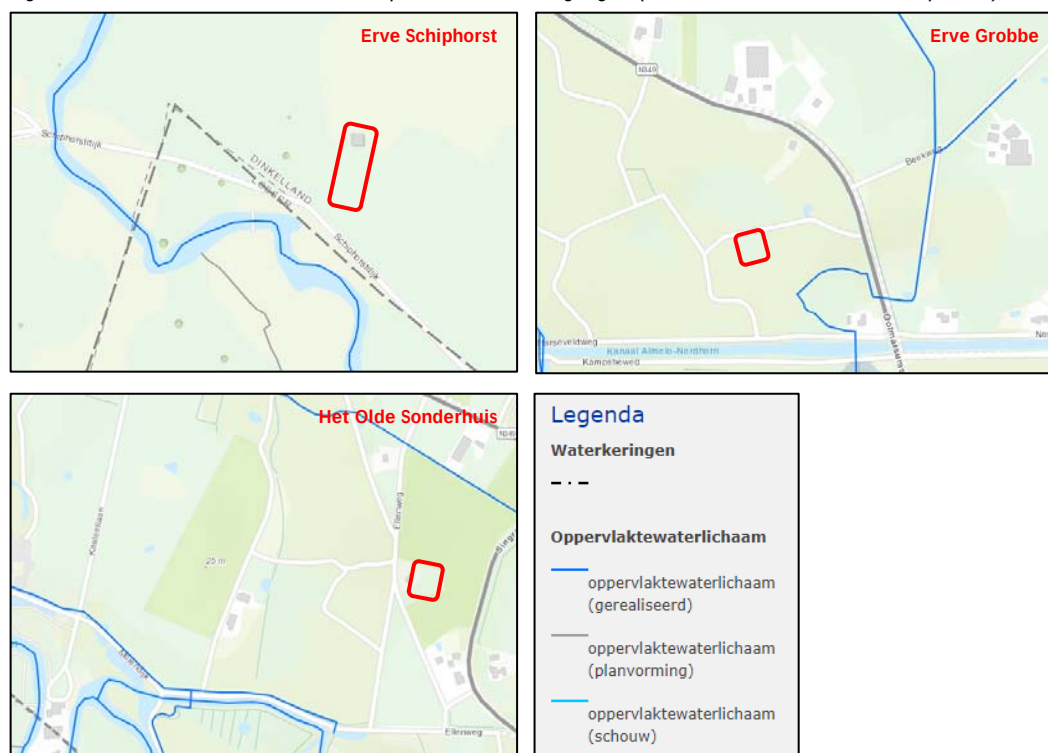


Het voorgaande brengt met zich mee dat aanvullende, per locatie in omvang variërende, maatregelen naar alle waarschijnlijkheid nodig zijn om de nieuwe woningen op een passende hoogte ten opzichte van het GHG te krijgen. De betreffende maatregelen zullen in het verdere ontwerpproces voor de inrichting van de 3 nieuwe erven en de vormgeving van de betreffende woningen nader uitwerking krijgen. De definitieve ontwerpen zullen vervolgens de basis vormen van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'. In dit proces van verdere plan- en besluitvorming zal op passende momenten overleg plaatsvinden tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap teneinde te komen tot een passende invulling van de benodigde aanleghoogte.

Watergangen: beschermingszones en veiligheidsnormen

De ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven voorzien niet in bouwvlakken, gelegen in of direct nabij beschermings- en/of meanderzones van watergangen, zie figuur 4.2.

Figuur 4.2: Locaties nieuwe erven ten opzichte van watergangen (Bron: Beheerkaart Waterschapskeur).



Ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsnormen zijn in dit bestemmingsplan de betreffende inundatienormen het meest relevant voor Erve Schiphorst, vanwege de afstand van dit erf tot de Dinkel. Het Waterschap Vechtstromen heeft op 6 oktober 2017 per email bevestigd dat de bouwvlakken op Erve Schiphorst weliswaar nu nog geen norm T=100 hebben (inundatie woningen eens per 100 jaar), maar dat ze niet zullen overstromen bij T=100. Het waterschap concludeert daarbij tevens dat vanuit het risico op overstroming vanuit de Dinkel de bouwlocatie dus niet opgehoogd hoeft te worden. De normeringskaart zal door het waterschap wel worden aangepast aan de toekomstige bebouwing. Resumerend betekent dit dat de huidige maaiveldhoogte voldoet aan de veiligheidsnorm voor bebouwing (T=100) en dat de aanleghoogte van de woningen, in overleg met het waterschap, bepaald wordt door de GHG.

Waterafvoer

Het ontwikkelplan voor de 3 nieuwe erven voorziet in het opvangen en infiltreren van hemelwater op eigen erf. Verder zal, in afstemming met de gemeente, worden bepaald waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool wordt gemaakt.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt inhoudelijk geen potentiële belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Gelet op de watertoets is de normale procedure van toepassing. In combinatie met het uitvoeren van de watertoets is, in overleg met het Waterschap Vechtstromen, invulling gegeven aan de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

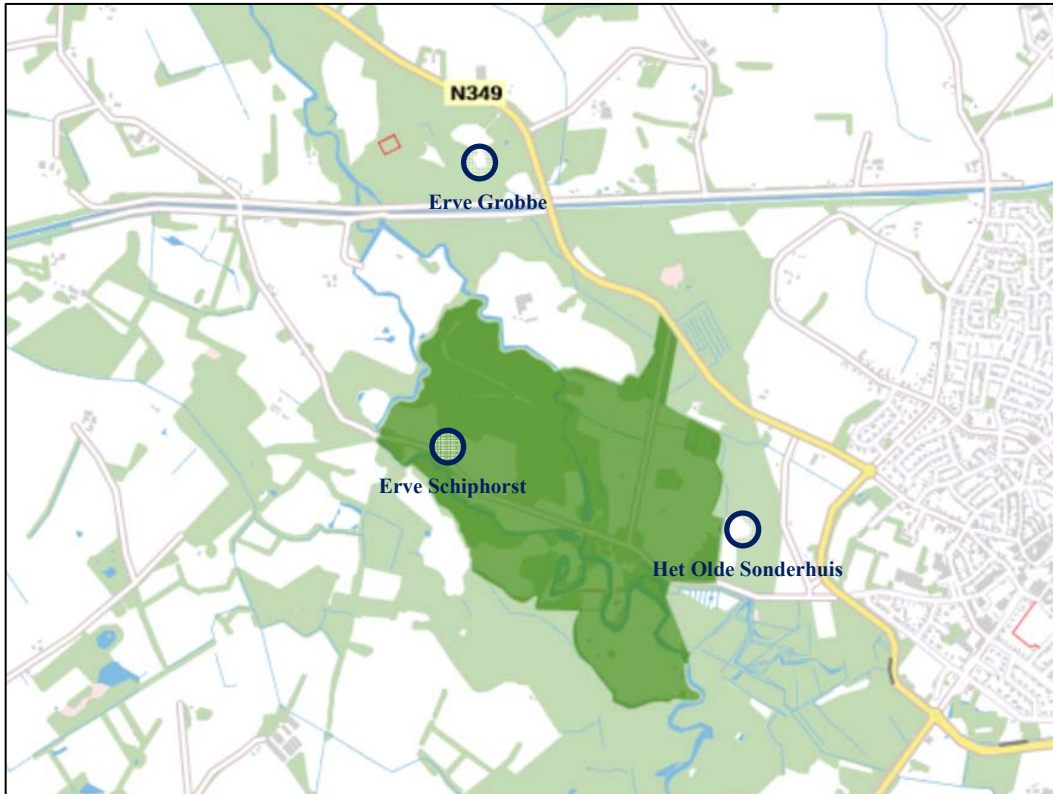
Met cultuurhistorische waarden wordt bedoeld het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Het Landgoed Singraven kent als historische buitenplaats een hoge cultuurhistorische waarde. De officiële status van historische buitenplaats of complex historische buitenplaats is toebedeeld door de toenmalige Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (momenteel Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)) aan die locaties die voldoen aan de volgende omschrijving: *'Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan een deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting) lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn opzet en ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historisch buitenplaats vormen die bouwwerken en tuinornamenten die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijk bestemming'.*

De status van historische buitenplaats gaat verder dan enkel de opstallen. Nadrukkelijk wordt beoogd de relatie met de omgeving te beschermen. Een historische buitenplaats kan een deel vormen van een landgoed. Figuur 4.3 vormt een overzicht van het Landgoed Singraven als complex rijksbeschermd buitenplaats en geeft aan welk deel als buitenplaats is beschermd. Uit deze figuur blijkt dat alleen 'Erve Schiphorst' formeel deel uitmaakt van het complex rijksbeschermd buitenplaats Singraven.

Figuur 4.3: Begrenzing complex rijksbeschermd buitenplaats Singraven (Bron: RCE, dossier Groen erfgoed).



Toetsing nieuwe erven

In dit bestemmingsplan is, in lijn met het dossier Groen erfgoed van het RCE, aan Erve Schiphorst de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats' gegeven. Deze functieaanduiding is een voortzetting van de waardebepaling in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De functieaanduiding impliceert het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaatsen op de betreffende gronden. In lijn met de definiëring op rijksniveau wordt een historische buitenplaats in de optiek van de gemeente gevormd door 'die bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijk bestemming'. In lijn met de RCE-definitie gaat de status van historische buitenplaats daarbij verder dan enkel de opstallen en is de begrenzing van de buitenplaatsen dan ook breder dan alleen de bebouwing.

In lijn met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn aan nieuwe erven 'Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis' geen functieaanduidingen 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats' toebedeeld. Een en ander neemt niet weg dat de ontwikkelplannen voor deze erven tot stand zijn gekomen zonder recht te doen aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Voor alle 3 nieuwe erven kan worden gesteld dat de cultuurhistorische waarden volwaardig zijn meegenomen in het proces van planontwikkeling (zie met name paragraaf 2.2 van deze toelichting). In het proces van planvorming is tevens op passende wijze rekening gehouden

met de belangen van de RCE en kan worden gesteld dat de plannen tevens in overeenstemming zijn met de advisering door deze Rijksdienst.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden zijn in het gevoerde proces van planvorming op passende wijze geborgd in de ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven en vormt het aspect 'Cultuurhistorie' daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Archeologische waarden

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

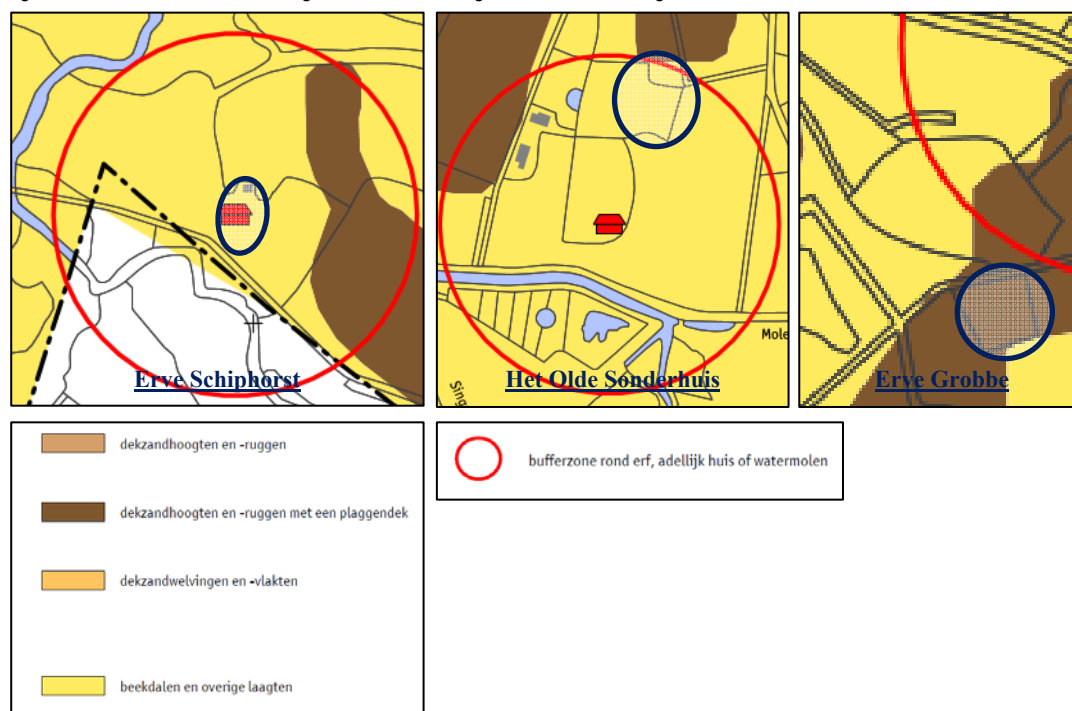
Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Door de lange bewoningsgeschiedenis kent Dinkelland een groot aantal archeologisch waardevolle plekken en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om die waarden in kaart te brengen en een toetsingskader te hebben is in 2010 een Archeologische Atlas voor de hele gemeente opgesteld.

Toetsing nieuwe erven

Binnen de Archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland zijn aan de planlocaties voor de nieuwe erven de volgende verwachtingswaarden toegekend (zie figuur 4.4).

Figuur 4.4: Uitsneden Archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Dinkelland.



Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart kan ten aanzien van de nieuwe erven het volgende worden geconstateerd:

Erve Schiphorst en Het Olde Sonderhuis

De planlocaties van deze nieuwe erven zijn geomorfologisch toebedeeld aan het omgevingstype 'Beekdalen en overige laagten', waarvoor de archeologische verwachting ingeschaald is als laag voor archeologische resten uit alle perioden. Het betreft hier hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afval dumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder gaat het om diverse categorieën losse vondsten.

Het aan deze verwachtingswaarde voor dit omgevingstype verbonden beleidsadvies is omschreven als: vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Aanvullend zijn Erve Schiphorst en Het Olde Sonderhuis gelegen binnen de 'Bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen', waarvoor de archeologische verwachting ingeschaald is als hoog voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het hieraan gekoppelde beleidsadvies is omschreven als: archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Erve Grobbe

Planlocatie 'Erve Grobbe' is geomorfologisch toebedeeld aan het omgevingstype 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeek', waarvoor de archeologische verwachting is ingeschaald als hoog voor resten uit alle perioden. Het betreft hier archeologische resten afgedekt door een plaggendeek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed geconserveerd.

Het aan deze verwachtingswaarde voor dit omgevingstype verbonden beleidsadvies is omschreven als: archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Resumerend kan voor alle planlocaties worden gesteld dat er geen grootschalige bodemingrepen (groter dan 2.500 m²) worden gepleegd en nader archeologisch onderzoek daarmee niet noodzakelijk is. Het is daarom ook niet noodzakelijk om ten behoeve van de archeologische waarden een beschermende regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Desalniettemin is vanuit Stichting Edwina van Heek aangegeven dat men er waarde aan hecht om archeologen de gelegenheid te geven om vanuit hun expertise de bodemwerkzaamheden te begeleiden.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen en ziekenhuizen. Kantoren, recreatiewoningen en hotels zijn voorbeelden van niet-geluidsgevoelige bestemmingen.

Voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang.

Normstelling Wgh

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de buitengevels van woningen langs een weg. Om geluidsgevoelige bestemmingen langs wegen op verantwoorde wijze ruimtelijk inpasbaar te maken zijn in de Wgh invloedzones langs wegen opgenomen. Het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming binnen een dergelijke zone brengt met zich mee dat een nadere akoestische afweging dient plaats te vinden, voorafgaand aan planologische besluitvorming. De geluidsbeïnvloeding door verkeerswegen is afhankelijk van zowel het aantal rijstroken als de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte.

Invoelzones Geluid langs wegen (Wet geluidhinder, artikel 74):

- 1.** Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:
 - a.** in stedelijk gebied:
 - 1°.** voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken of 1 of 2 sporen: 200 meter;
 - 2°.** voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken of 3 of meer sporen: 350 meter;
 - b.** in buitenstedelijk gebied:
 - 1°.** voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken of 1 of 2 sporen: 250 meter;
 - 2°.** voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken of 3 of meer sporen: 400 meter;
 - 3°.** voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.
- 2.** Het eerste lid geldt niet met betrekking tot een weg:
 - a.** die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of
 - b.** waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Voor woningen binnen de wettelijke zone van een weg geldt een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van 48 dB. Dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor woningen, gelegen binnen de zone van een weg met een buitenstedelijke ligging, bedraagt deze maximale ontheffingswaarde 53 dB.

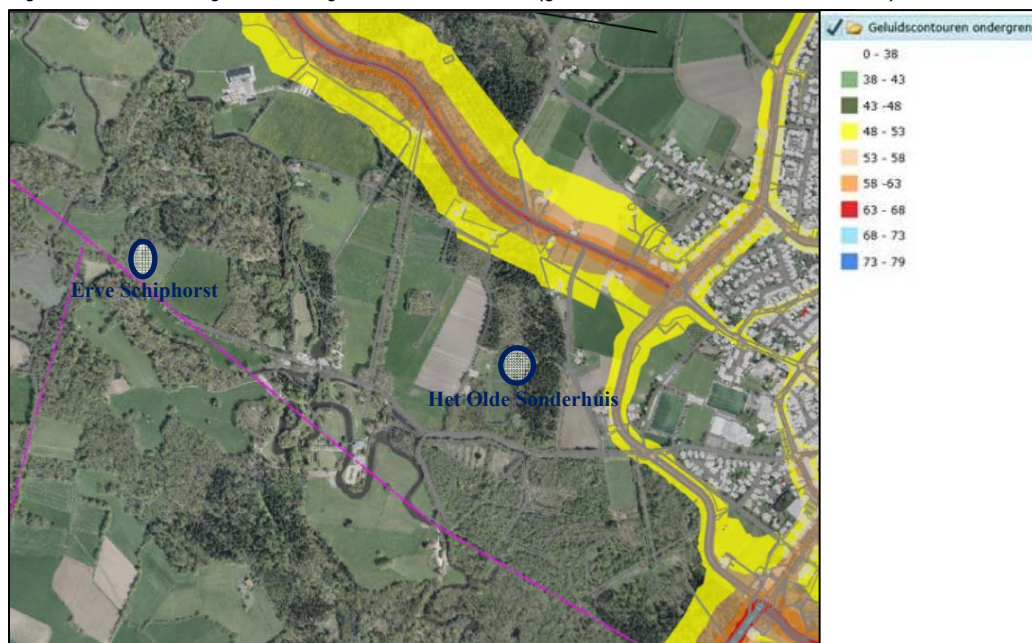
Toetsing nieuwe erven

De afstand tussen planlocatie 'Erve Grobbe' en de Ootmarsumseweg bedraagt circa 170 meter. De afstand tussen planlocatie 'Erve Schiphorst' en de Schiphorstdijk bedraagt circa 50 meter. De afstand tussen planlocatie 'Het Olde Sonderhuis' en de Ellenweg bedraagt circa 120 meter.

Ondanks dat de bovengenoemde wegen een invloedzone hebben van 250 meter, mag voor elke planlocatie worden aangenomen dat het verkeerslawaaï op deze wegen naar alle waarschijnlijkheid niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus op de gevels van de te realiseren woningen op de nieuwe erven.

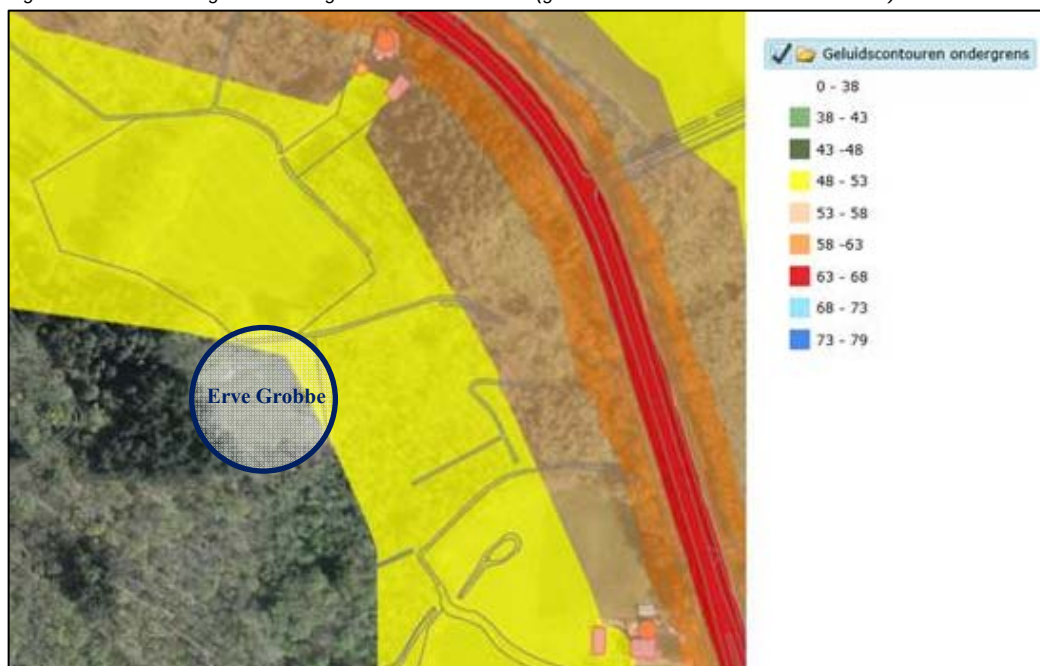
De gemeente Dinkelland beschikt over een geluidkaart voor de verhoudingsgewijs drukkeren wegen (meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal) binnen haar gemeentegrenzen. Voor die wegen zijn de geluidcontouren bepaald. Het navolgende is gebaseerd op deze gemeentelijke geluidkaart.

Figuur 4.5: Uitsnede geluidkaart gemeente Dinkelland (geluidcontouren als etmaalwaarden).



Geconstateerd kan worden dat de beoogde woningen op Erve Schiphorst en Erve Loman ruim buiten de contouren van de gemeentelijke geluidkaart liggen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de verkeersintensiteiten op respectievelijk de Schiphorstdijk en de Ellenweg, mede gezien de afstand tussen deze wegen en de beoogde woningen, naar alle waarschijnlijkheid niet leiden tot onacceptabel hoge geluidbelastingen van de nieuwe woningen op deze nieuwe erven.

Figuur 4.6: Uitsnede geluidkaart gemeente Dinkelland (geluidcontouren als etmaalwaarden).



Op basis van de gemeentelijke geluidkaart lijkt de beoogde woning op Erve Grobben net buiten de 48 dB contour (voorkeursgrenswaarde) van de provinciale weg komen te liggen.

Conclusie

Op basis van de gemeentelijke geluidkaart, de intensiteit van de overige wegen en de afstand van de beoogde woningen tot de meest nabijgelegen wegen mag worden aangenomen dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen. Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof of stikstofdioxide in de lucht zitten. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. De grenswaarden zijn op te vatten als resultaatverplichtingen en hebben een formeel-juridische status.

Daarnaast voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden.

Luchtkwaliteitsregels hebben gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Landelijke wet- en regelgeving: bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De huidige luchtwetgeving omvat tevens het Besluit "Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)". Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen gestelde omvanggrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd

Het ministerie heeft de definitie van "in betekenende mate" vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens bijvoorbeeld gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Toetsing nieuwe erven

Het beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer (Wm) zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO₂: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM₁₀: 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
- PM_{2,5}: 25 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).

Op grond van de gegevens uit figuur 4.7 (a-b-c) kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zowel in de actuele als toekomstige situatie (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen.

Figuur 4.7a: Jaargemiddelde concentraties NO₂.



Figuur 4.7b: Jaargemiddelde concentraties PM₁₀.



Figuur 4.7c: Jaargemiddelde concentraties PM_{2.5}.



De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed te noemen. De ontwikkelplannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn kleinschalig en niet of nauwelijks van invloed op de luchtkwaliteit. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan heeft dus geen overschrijding van een grenswaarde tot gevolg.

Conclusie

De ontwikkelplannen voor de 3 nieuwe erven kunnen als NIBM-ontwikkelingen worden benaderd. Aanvullend kan worden geconstateerd dat de jaargemiddelde concentratie van zowel NO₂, PM₁₀ als PM_{2.5} onder de betreffende grenswaarden liggen. Een nadere onderbouwing van de luchtkwaliteit in relatie tot een goede ruimtelijke ordening is daardoor niet noodzakelijk. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

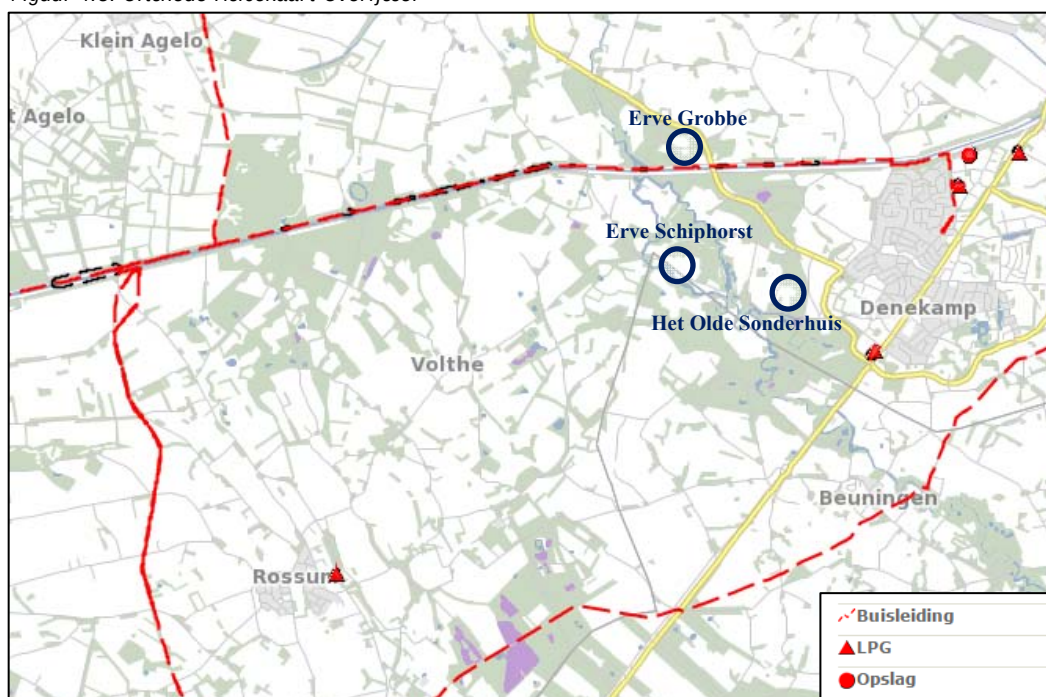
Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing nieuwe erven

In de directe omgeving van de 3 nieuwe erven zijn geen risicobronnen gelegen binnen een zodanige afstand, dat daarmee een belemmering wordt gevormd voor de beoogde ontwikkelingen (zie figuur 4.8). Ten aanzien van externe veiligheid is in deze partiële herziening van het bestemmingsplan dan ook geen nadere regeling opgenomen.

Figuur 4.8: Uitsnede risicokaart Overijssel



Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woonlocaties enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag "Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?" Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: "functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet". Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en de daarin opgenomen systematiek.

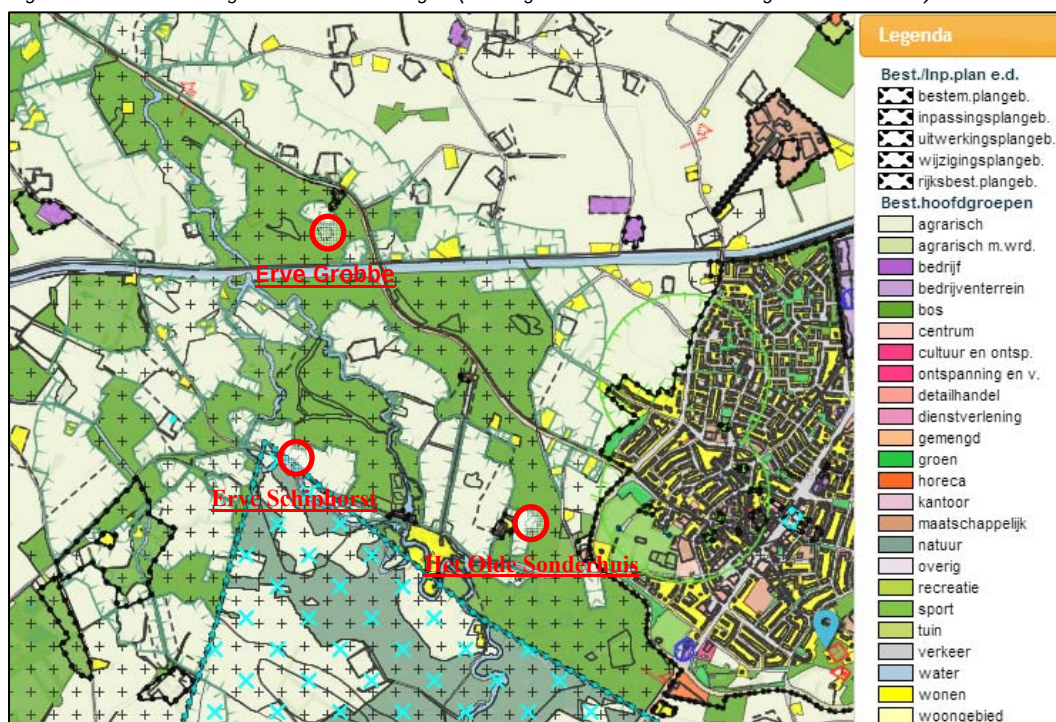
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstand 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

Toetsing nieuwe erven

De 3 nieuwe erven bevinden zich in een omgeving, waarbinnen zich geen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten bevinden binnen beperkende richtafstanden. Tevens kan worden gesteld dat het vigerende bestemmingsplan dergelijke bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, al dan niet geclusterd op een bedrijventerrein, nabij de planlocaties niet toelaat (zie figuur 4.9).

Figuur 4.9: Uitsnede vigerende bestemmingen (bron: gemeente Dinkelland en gemeente Losser).



Aanvullend kan worden geconstateerd dat agrarische bedrijven eveneens op verhoudingsgewijs grote afstanden van de planlocaties zijn gesitueerd. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op meer dan 225 meter van Erve Grobbe, waarbij moet worden opgemerkt dat zich binnen deze afstand reeds een woning (van derden) bevindt. Ten opzichte van Erve Schiphorst en Het Olde Sonderhuis bevinden de nabijgelegen agrarische bedrijven zich op grotere afstand. Hieruit kan worden afgeleid dat de reeds aanwezige agrarische bestemmingen nabij de 3 nieuwe erven zich verenigen c.q. verenigbaar zijn met nabijgelegen woonbestemmingen.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', met inbegrip van agrarische bedrijfsfuncties, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op de drie nieuwe erven. Uitgangspunt voor de regelgeving is het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven (12 juli 2016). De maatvoering en situeringeisen zijn opgenomen in de regels, de massa en het materiaalgebruik zullen worden getoetst in het kader van welstandstoetsing.

De bestemming maakt woningen en/of woonhuizen (hoofdgebouwen met meerdere woningen) met inpandige dan wel vrijstaande bijgebouwen mogelijk. Belangrijk gegeven vanuit het Beeldkwaliteitsplan is dat per erf sprake is van een afgebakend aantal gebouwen en van een specifieke situering daarvan. Op de verbeelding zijn de hoofdgebouwen begrensd door een bouwvlak, de bijgebouwen door een functieaanduiding 'bijgebouwen'. Functioneel gezien kunnen bijgebouwen, zoals garages en bergingen, deel uitmaken van een hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw moet zich binnen het bouwvlak bevinden. Inhoud, goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling van het hoofdgebouw is vastgelegd in de bouwregels.

Het maximum bouwoppervlak van de gebouwen is weergegeven op de verbeelding. De bouwvlakken dan wel functieaanduiding zijn ruim om de voorgenomen bebouwing gelegd. Hiermee wordt enige flexibiliteit in situering geboden. Bovendien is er in de algemene regels een afwijkmogelijkheid van de maatvoeringeisen opgenomen, van maximaal 10%.

Voor het realiseren van een vrijstaande bijgebouw is een aanduiding (bijgebouwen) opgenomen.

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, bij voorkeur inpandig.

Aanduiding: historische buitenplaats

Erve Schiphorst is aangeduid als 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats'. Deze aanduiding ziet toe op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaats.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

In het kader van vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan op 17-07-2017 als concept voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Communicatie met het Waterschap vond eveneens plaats in het kader van de Watertoets.

Op 25-08-2017 gaf de RCE aan geen opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan te hebben. De provincie Overijssel reageerde op 21-09-2017 met het verzoek om (met name) een nadere toelichting op de groene kwaliteitsinvesteringen i.c. de 'Projectenlijst Singraven gaat voor Groen' en de toepassing van het compensatiebeginsel, inzake het (deels) bouwen in NNN bij Erve Schiphorst. Het Waterschap Vechtstromen gaf haar reactie in het kader van zowel de watertoets als het concept ontwerpbestemmingsplan in eerste instantie op 24-07-2017 en vervolgens op 06-10-2017. Belangrijkste aandachtspunten voor het Waterschap waren de gewenste aanleghoogten in relatie tot grond- en oppervlaktewater en de wijze van (gescheiden) waterafvoer. Mede op basis van inhoudelijke input van het waterschap d.d. 06-10-2017 is invulling gegeven aan deze waterhuishoudkundige aandachtspunten.

De reacties met aandachtspunten van het waterschap en de provincie op het concept ontwerpbestemmingsplan, alsmede de instemming van de RCE op dit concept, hebben geresulteerd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de besluitvorming over het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen plaatsvinden volgens een procedure conform de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Binnen deze procedure bestaat voor een ieder de mogelijkheid om inzage te hebben in en te reageren op het op dat moment voorliggende besluit.

Middels de procedurele vereisten uit de Wro en Wabo is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen gewaarborgd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van de 3 nieuwe erven vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico en de kosten van planontwikkeling en -realisatie.

Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op initiatiefnemer. Stichting Edwina van Heek zal als initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Dinkelland.

Tussen de Stichting Edwina van Heek en de gemeente Dinkelland is een overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving (Rood voor Groen)' opgesteld en door beide partijen ondertekend. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de uitvoering van de investering ruimtelijke kwaliteit (projectenlijst) en de benodigde planologische maatregel (bestemmingsplanherziening).