

**BESTEMMINGSPLAN SPÖLMANWEG 4
OUD OOTMARSUM**

**Bestemmingsplan Spölmanweg 4 Oud
Ootmarsum**

Code 099978 / 14-12-10

GEMEENTE DINKELLAND 099978 / 14-12-10
BESTEMMINGSPLAN SPÖLMANWEG 4 OUD OOTMARSUM

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding planherziening	1
1. 2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Nieuwe situatie	5
3. BELEID	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4. 1. Cultuurhistorie en archeologie	18
4. 2. Ecologie	21
4. 3. Water	22
4. 4. Milieu	23
5. PLANOPZET	26
5. 1. Toelichting op de functie	26
6. UITVOERBAARHEID	27
6. 1. Inspraak en Overleg	27
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	27
7. RAADSVASTSTELLING	28

Bijlage 1 **Landschapsschets Erve Spölman**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding planherziening

De familie Den Drijver heeft het initiatief opgepakt om het bestaande boerderijcomplex aan de Spölmanweg 4 te Oud Ootmarsum te verbouwen ten behoeve van de woonfunctie voor een tweetal woningen, alsmede de realisatie van een viertal boerderijappartementen en de mogelijkheid tot het hobbymatig houden van paarden. Daarbij is het de bedoeling de authentieke bebouwing beter tot haar recht te laten komen door de bestaande “moderne” bedrijfswoning uit 1980 te slopen evenals een tweetal bestaande bijgebouwen en het geheel aan bebouwing op een goede landschappelijke wijze in te passen.

1. 2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een nieuwe planologische regeling, dat het initiatief van de familie Den Drijver planologisch mogelijk maakt. De bestaande authentieke boerderij met “moderne” bedrijfswoning wordt weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht door het slopen van de bestaande “moderne bedrijfswoning” en het gehele boerderijcomplex weer in authentieke staat terug te brengen door deze geheel te verbouwen en te renoveren. Daarbij wordt een bestaande kapschuur en een klein bijgebouw gesloopt, een nieuwe paardenstal/berging gebouwd, de paardenbak verplaatst en wordt het geheel op landschappelijke wijze ingepast in het bestaande Matenlandschap. Met dit plan speelt de initiatiefnemer in op het beleid van de gemeente Dinkelland voor de promotie van toerisme dat de nadruk legt op natuur en rust en ‘boerderijappartementen’ als een specifieke vorm van verblijfsrecreatie. De locatie van het bestemmingsplangebied is gelegen aan de Spölmanweg, aan de westzijde van Oud Ootmarsum (figuur 1 geeft de ligging weer).



Figuur 1. Ligging perceel Spölmanweg 4 Oud Ootmarsum

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (nog niet onherroepelijk) heeft het plangebied een woonbestemming gekregen.

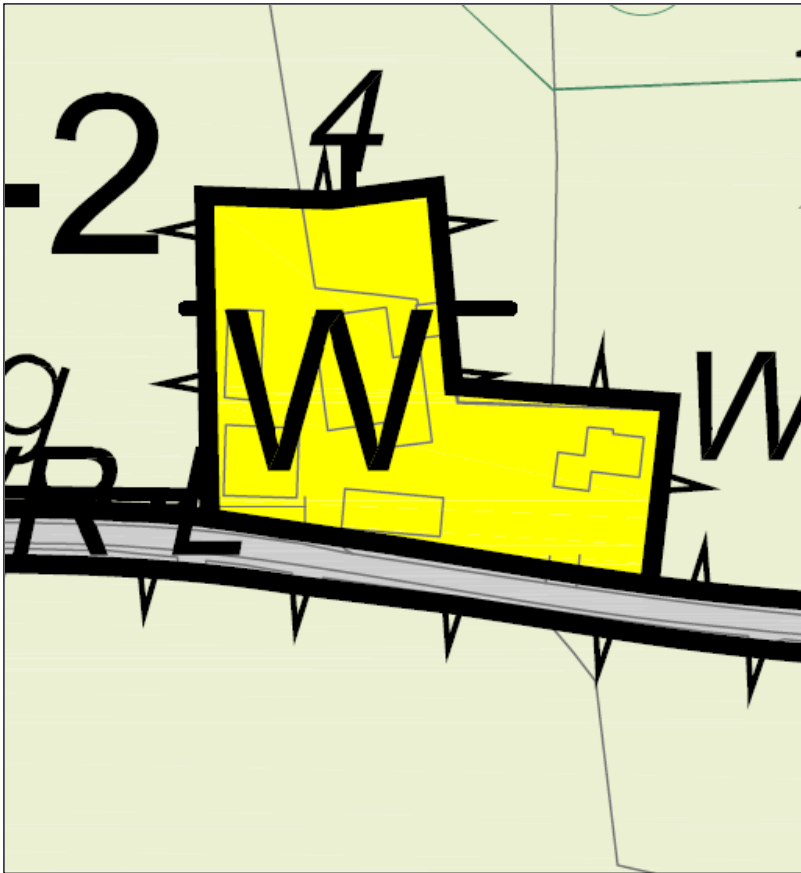
Artikel 36.2.1. sub a geeft aan dat voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis met één woonhuis mag worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "twee-aaneen", in welk geval per bestemmingsvlak twee woonhuizen aangegebouwd zullen worden. Het bevoegd gezag kan ontheffing van het maximum aantal woonhuizen verlenen mits het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m² bedraagt.

Daarnaast geeft artikel 36 aan dat boerderijkamers zijn toegestaan, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers".

De inhoud van een woning mag binnen een hoofdgebouw ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen.

Artikel 36 lid 2.2. sub c en d geven aan dat de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen 100 m² mag zijn tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte maximaal 350 m² mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag ook niet meer dan 75% van het hoofdgebouw bedragen. Het bevoegd gezag kan hiervan ontheffing verlenen mits bij vervanging boven de 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd, de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bedoeling is de bestaande bebouwing dusdanig te verbeteren dat in het voormalige agrarisch hoofdgebouw een tweetal woningen worden gerealiseerd, een viertal boerderijappartementen in een voormalig agrarisch bijgebouw en voor eigen gebruik paardenstallen met een (te verplaatsen) paardrijbak.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het nieuwe plan Buitengebied 2010 voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente Dinkelland. Het nieuwe plan Buitengebied 2010 wil, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer landschap, milieu, water en cultuurhistorie, aan bestaande functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij om bestaande functies, zoals landbouw, als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven. Met onderhavig bestemmingsplan wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 komt het voor het plan relevante beleid aan de orde. Hoofdstuk 4 behandelt de omgevingsaspecten zoals cultuurhistorie, archeologie, ecologie, water en milieu. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de juridische planopzet gegeven. Hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een toelichting op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 verwoordt het raadsbesluit.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie ligt binnen het plangebied een voormalig agrarisch bedrijf en een woning (onderstaand aangeduid met I). De oude authentieke bedrijfsbebouwing (onderstaand aangeduid met II) werd agrarisch gebruikt ten behoeve van varkens en paarden. De oude in het pand aanwezige bedrijfswooning werd niet meer als zodanig gebruikt.

De bestaande bebouwing bestaat daarnaast uit een tweetal authentieke schuren (onderstaand elk aangeduid met III), alsmede een bestaande wagenloods/berging (onderstaand aangeduid met IV). Voort ligt er nog een oost-west georiënteerde paardrijbak.



Figuur 3. Bestaande situatie perceel Spölmanweg 4 Oud Ootmarsum

2. 2. Nieuwe situatie

Zoals reeds eerder beschreven, omhelst het initiatief van de familie Den Drijver het verbouwen van het bestaande boerderijcomplex aan de Spöلمانweg 4 te Oud Ootmarsum ten behoeve van de woonfunctie voor een tweetal woningen, alsmede de realisatie van een viertal boerderijappartementen en de mogelijkheid tot het hobbymatig houden van paarden. De bestaande authentieke boerderij met “moderne” bedrijfswoning wordt weer in de oorspronkelijke staat teruggebracht door het slopen van de bestaande “moderne bedrijfswoning” en het gehele boerderijcomplex weer in authentieke staat terug te brengen door dit geheel te verbouwen en te renoveren en op een goede landschappelijke wijze in te passen.

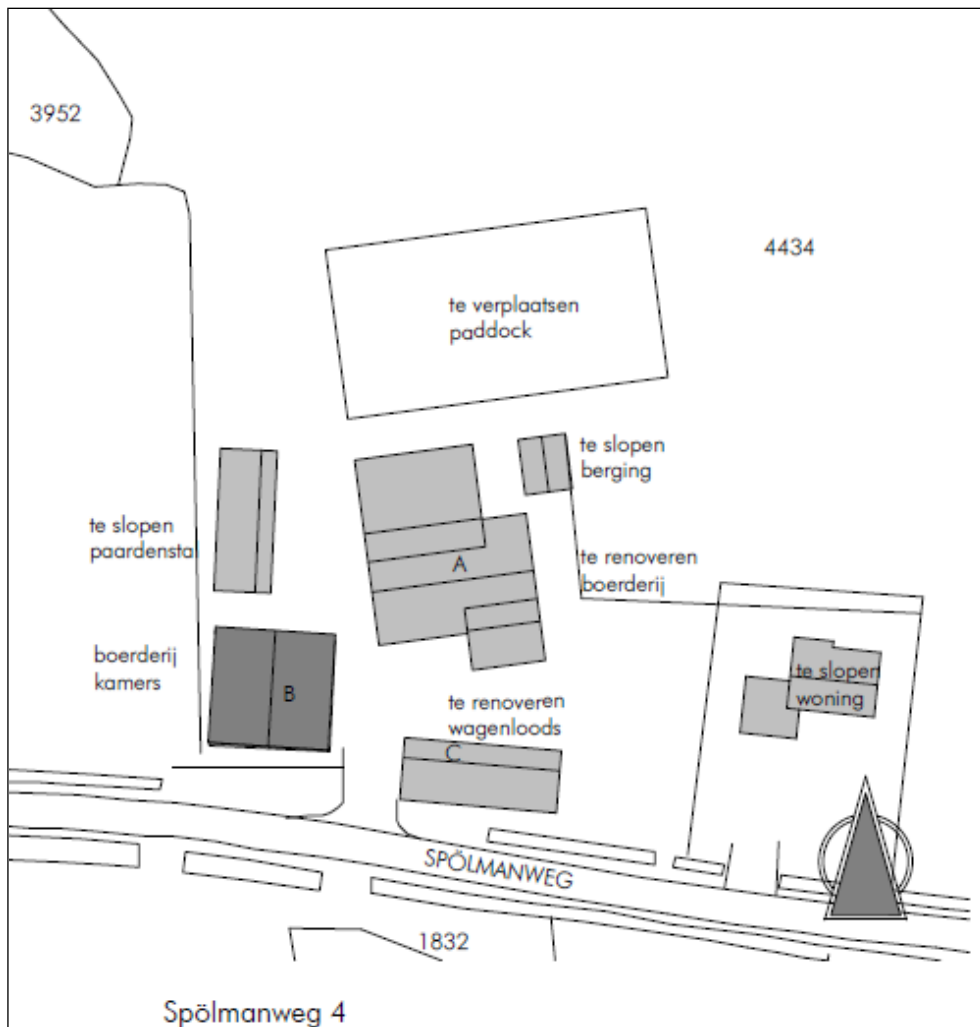
In de landschapsschets Erve Spöلمان van Bijkerk c.s. landschapsarchitecten de dato 21 juli 2009 is het voorgenomen initiatief verwoord en verbeeld (zie **bijlage 1**).



Figuur 4. Landschappelijke inpassing verbouw boerderij Spöلمانweg 4

Het bestaande authentieke boerderijcomplex wordt hierbij in haar geheel weer in oorspronkelijke staat teruggebracht door de bestaande “moderne” bedrijfswoning te slopen (zie figuur 4) en de bestaande authentieke bebouwing zoveel mogelijk te renoveren en weer een zinvolle functie te geven. Ook wordt een bestaande kapschuur (met een min of meer moderne uitstraling, waardoor sloop van deze schuur wenselijk is) afgebroken en wordt daarvoor in de plaats een nieuwe paardenstal/berging in authentieke stijl teruggebouwd. Het gehele boerderijcomplex wordt op landschappelijke wijze fraai ingepast in het bestaande Matenlandschap. In het bijzonder wordt aan de oostzijde een houtwal in oude luister teruggebracht. Rondom de boerderij worden een boomgaard en moestuin met gemengde boerenhaag aangelegd en de nieuwe paardrijbak wordt landschappelijk ingepast door een nieuwe boomgroep en een boerenhaag.

Tot slot wordt de aan de westzijde gelegen houtwal versterkt door bomenonderhoud uit te voeren aan bestaande bomen en aanplant van struweel aan de achterzijde van de nieuwe stal in aansluiting op de bestaande bomen en het bosje.



Figuur 5. Huidige situatie met de te slopen bebouwing

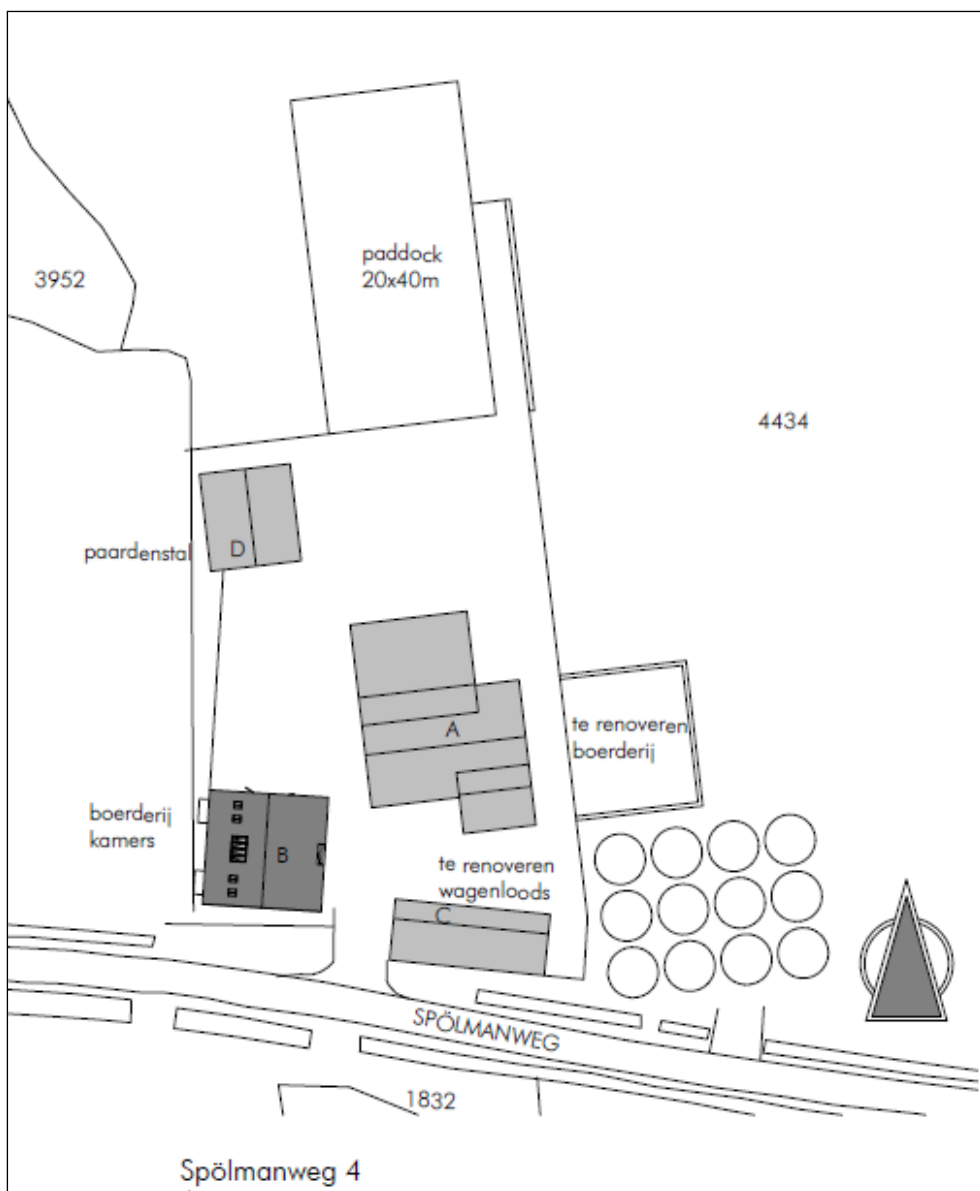
De authentieke bestaande agrarische bedrijfsbebouwing in figuur 5 aangeduid met de letter A (woning met inpandige schuren) zal worden verbouwd tot een tweetal wooneenheden, bedoeld voor het wonen van de familie Drijver en dochter. De meest zuidelijk gelegen woning heeft een inhoud van circa 1.350 m³ in de bestaande bebouwing en de meest noordelijk gelegen woning een inhoud van circa 630 m³ (na verbouwing door aanpassing van de kapvorm).

De meest zuidwestelijk gelegen bestaande authentieke schuur van 177 m², op figuur 5 en 6 aangeduid met de letter B zal gerenoveerd worden en gebruikt worden voor de realisatie van vier boerderijappartementen.

De te renoveren wagenloods (in figuur 5 en 6 aangeduid met de letter C) is een bestaande authentieke schuur met een oppervlakte van 139 m². Deze zal gerenoveerd worden en gebruikt worden als bijgebouw behorende bij de meest zuidelijk gelegen woning.

De bestaande paardenstal met een oppervlakte van 83 m² zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een iets meer noordelijk gelegen nieuwe paardenstalling van 112 m² worden gebouwd (in figuur 6 aangeduid met de letter D).

Tot slot zullen de bestaande jaren '80 woning met een oppervlakte van 115 m² en het bestaande schuurtje met een oppervlakte van 35 m² aan de noordoostzijde van de te renoveren woning gesloopt (zie figuur 5).



Figuur 6. Nieuwe situatie met nieuwe paardenstal en verplaatste paardenbak

De gemeente Dinkelland hanteert een saneringsregeling voor in het buitengebied. Boven de 350 m² mag ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd.

Te slopen oppervlaktes:

Te slopen berging	35 m ²
Te slopen paardenstal	83 m ²
Te slopen woning	115 m ²
Totaal te slopen	233 m ²

De op dit moment geplande gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Bijgebouw C (bestaand)	139 m ²
Bijgebouw B (bestaand)	177 m ²
Bijgebouw D (nieuw)	112 m ²
Totaal	428 m ²

Het totaal aan bijgebouwen dat nu aanwezig is, is 549 m² (hierbij wordt de te slopen woning ook als bijgebouw aangemerkt). Volgens de gemeentelijke saneringsregeling mag hiervan 350 m² worden teruggebouwd plus de helft van de resterende 199 m² (549-350) = 450 m².

Na de te slopen en opstallen en de nieuw te bouwen bijgebouw van 112 m² is het totaal aantal bijgebouwen 428 m² (zie bovenstaand). De te realiseren oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen past binnen de saneringsregeling van de gemeente Dinkelland.



Figuur 7. Zicht op het erf vanaf de beek

Door het totaal aan sloop, renovatie, verbouw en nieuwbouw ontstaat een passende authentieke bebouwing in een fraai landschap.

Ook met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking is er geen sprake van een betekenisvolle toename. Toename van autoverkeer op de Spöلمانweg is verwaarloosbaar klein, gezien de afname van het aan de (voormalige) agrarische functie gerelateerde hoeveelheid verkeer ten opzichte van de toename van verkeer van vier boerderijappartementen.

Ten aanzien van de parkeercapaciteit is geconstateerd dat het perceel volop ruimte biedt op het erf tussen het hoofdgebouw, de schuur met boerderijappartementen en de nieuwe paardenstal om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) parkeerkcijfers.

Indien voor het onderhavige project de categorie “hotel” wordt aangehouden, geeft het CROW als richtlijn een gemiddeld parkeerkcijfer van 1 parkeerplaats per gastenverblijf, in niet stedelijk gebied. Bij vier boerderijappartementen dienen dus minimaal vier parkeerplaatsen te worden aangelegd.

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Het kabinet kiest in het beleidsvoornemen voor een op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten bij met name gemeentegrensoverstijgende vraagstukken op het raakvlak van verstedelijking, economie en verkeer en vervoer. Belangrijke doelen zijn de verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden, de verbetering van de bereikbaarheid en een goede afstemming tussen infrastructuur en verstedelijking.

In relatie tot het initiatief is het van belang te noemen dat het Rijk in de Nota Ruimte “Nationale Landschappen” heeft opgenomen. Nationale Landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In de Nota Ruimte is de globale begrenzing van de nationale landschappen aangegeven. Eén van de aangewezen gebieden betreft het Nationale landschap Noordoost-Twente. Het beleid is er binnen deze gebieden op gericht om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken.

Naast de status van Nationaal landschap heeft het gebied een Belvédère-status. De doelstelling van het Belvédèrebeleid is de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn binnen de inrichting van de ruimte. Zoals onderstaand zal blijken, past het initiatief binnen de door de provincie en gemeente uitgewerkte plannen met betrekking tot het landschap, de cultuurhistorische waarden, de natuurontwikkeling en de toeristische sector.

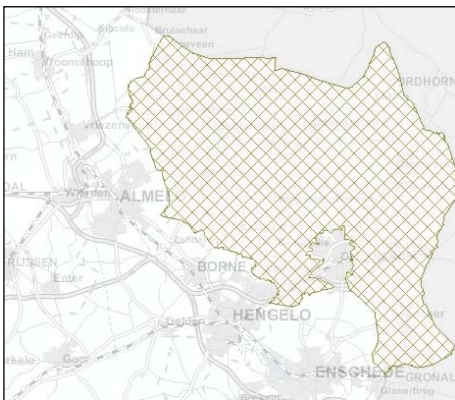
3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld en op 1 september 2009 de bijbehorende Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is een visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Daarmee voegt de provincie Overijssel het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan tot één Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een structuurvisie onder de nieuwe Wro, waarin vooraf de provinciale belangen worden benoemd en wordt aangegeven hoe de maatschappelijke opgaven - samen met de partners - gerealiseerd gaan worden.

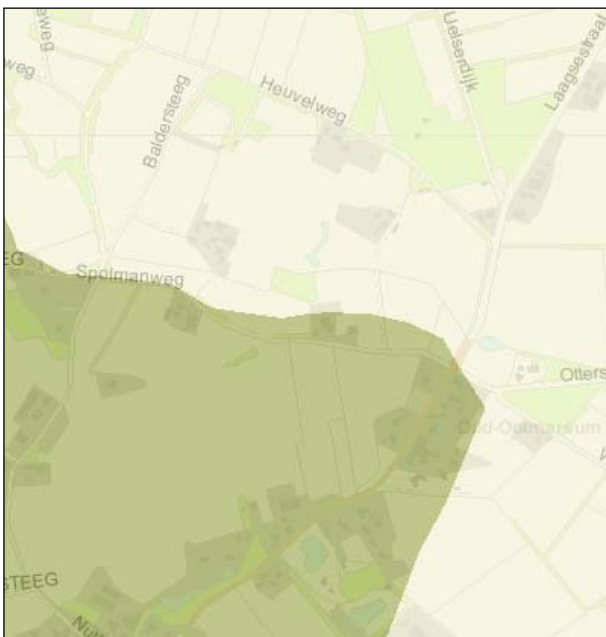
De provincie biedt in de Omgevingsvisie de ondernemers in de provincie de ruimte om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking.

Artikel 2.6. van de Omgevingsverordening geeft aan dat bestemmingsplannen alleen voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteit als bedoeld in artikel 2.6.3. en nader uitgewerkt in tabel B in bijlage 7 van de Omgevingsverordening. Het perceel ligt in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.



Figuur 8. Nationaal Landschap Noordoost-Twente (bron Omgevingsvisie)

Het bestemmingsplan ligt op de grens van een tweetal gebieden, te weten Essenlandschap en Jonge- heide- en broek-ontginningslandschap (zie onderstaand figuur).



Figuur 9. Essenlandschap en Jonge- heide- en broek-ontginningslandschap (bron Omgevingsvisie)

Kernkwaliteit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- a. het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- b. de grote mate van kleinschaligheid;
- c. het groene karakter.

Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in tabel B in bijlage 7 van de Omgevingsverordening. Zie onderstaande overzicht.

Kernkwaliteiten Landschap, cultuurhistorie, archeologie (volgens Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Landschapstype	Hoofdkenmerken	Structuren	Nederzettingvormen
Essenlandschap (incl stuwwallen)	Samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden Brongebieden en stuwwallen	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschaligheid • Afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap • Essen zijn open met karakteristiek reliëf en stijlranden • Spinragstructuur aan zandpaden tussen de esdorpen en erven 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen) en verspreide erven • Esdorpen, kern- en flank- en kransedorpen • Ordening vanuit de erven en de essen • Grote erven, met grote volumes en zware beplanting (eiken houtwallen)
Jonge-heide- en broekontginninglandschap	Relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Vaak "inbreidingslandchappen" met een rommelige driehoekstructuren als resultaat	<ul style="list-style-type: none"> • Planmatig, rechtlijning • Lanen, bosjes vaak met heiderelicten 	<ul style="list-style-type: none"> • Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld • Wegen zijn lanen met lange rechtstanden • Kleine erven met carré erfbeplanting.

Artikel 2.7 van de Omgevingsverordening gaat in op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel van het EHS-beleid is het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Ook voor de mens is deze EHS belangrijk om van de schoonheid te genieten, te recreëren en tot rust te komen. Daarom wil de provincie deze gebieden toegankelijk maken voor het publiek. Het onderhavig perceel valt in een gebied omschreven als 'nog te realiseren nieuwe natuur'. Dit zijn cultuurgronden, die aanwezig zijn voor het realiseren van nieuwe natuur, maar die nog niet zijn aangekocht of waarvan de landbouwfunctie nog niet is afgekocht.



Figuur 10. Bestaande en nieuwe nog te realiseren EHS-gebieden (bron Omgevingsverordening)

Artikel 2.7.3. van de Omgevingsverordening geeft aan dat bestemmingsplannen mede strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden behorend tot de gebiedscategorieën nieuwe nog niet gerealiseerde natuur. De verplichtingen die hieruit voortvloeien houden in ieder geval in behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Met de beoogde structuur, wordt het gehele boerderijcomplex op landschappelijke wijze fraai ingepast in het bestaande Matenlandschap. In het bijzonder wordt aan de oostzijde een houtwal in oude luister teruggebracht. Rondom de boerderij worden een boomgaard en moestuin met gemengde boerenhaag aangelegd en de nieuwe paardrijbak wordt landschappelijk ingepast door een nieuwe boomgroep en een boerenhaag. Tot slot wordt de aan de westzijde gelegen houtwal versterkt door bomenonderhoud uit te voeren aan bestaande bomen en aanplant van struweel aan de achterzijde van de nieuwe stal in aansluiting op de bestaande bomen en het bosje. Met deze invulling wordt tegemoetgekomen aan het versterken van de bovengenoemde landschapstypen en het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het nog te realiseren nieuwe natuur.

Artikel 2.12 van de Omgevingsverordening geeft aan dat het huidige aanbod van verblijfsaccommodaties in Overijssel niet in alle opzichten aansluit op de bestaande behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod. Kwalitatief schiet het aanbod nog tekort. Om het huidige aanbod van recreatiewoningen meer aan te laten sluiten op de vraag, zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodatie in Overijssel.

Artikel 2.1.2. lid 2 geeft aan dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voorzover het betreft de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is en tevens sprake is van een innovatief concept. Artikel 2.12.3 geeft aan dat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgesloten.

De gemeente Dinkelland stimuleert in haar recreatiebeleid de ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere verblijfsrecreatieve voorzieningen en het benutten van vrijkomende agrarische gebouwen. Hierbij dient bijvoorbeeld gedacht te worden de realisatie van boerderijappartementen of verblijfsmogelijkheden in bijzondere en karakteristieke panden. Met dit plan speelt de initiatiefnemer in op het beleid van de gemeente Dinkelland voor de promotie van toerisme dat de nadruk legt op natuur en rust en 'boerderijappartementen' als een specifieke vorm van verblijfsrecreatie. Daarmee wordt voldaan aan het innovatief karakter zoals omschreven in artikel 2.1.2 lid 2. In de regels wordt bedrijfsmatige exploitatie verzekerd en wordt permanente bewoning uitgesloten.

Nationaal Landschap Noordoost Twente

In samenwerking met de gemeenten Tubbergen, Dinkelland, Oldenzaal en Lossler, het Waterschap Regge en Dinkel en de provincie Overijssel, is het gebiedsprogramma 2007-2013 voor het Nationaal Landschap Noordoost Twente ontwikkeld (2007). Doel van het programma is het creëren van een fysieke en economische basis voor diverse maatschappelijke functies in het landelijk gebied, met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het programma sluit aan bij het provinciaal beleid en het natuurbeleid.

Noordoost Twente wordt gekarakteriseerd door een groen karakter, met een afwisselend, kleinschalig en reliëfrijk landschap. Het fraaie landschap, in samenhang met de cultuurhistorische elementen (met een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen), geeft Noordoost Twente een eigen identiteit. Daarom heeft het gebied de status van Nationaal Landschap verworven en valt het landschap bij toeristen in de smaak. Tegelijkertijd vervult het gebied een belangrijke recreatieve functie voor de bevolking in de stedenband Enschede-Hengelo-Borne-Almelo.

Het voorgenomen initiatief met het versterken van de bestaande cultuurhistorische elementen en het verbeteren van de landschappelijke inpassing hiervan, past in het beleid voor Noordoost Twente en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit Nationaal Landschap.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Ootmarsum beschikt over een compacte historische kern en heeft 4.394 inwoners. Ootmarsum is de toeristisch-recreatieve trekker van de gemeente Dinkelland en ligt nabij de noordelijke stuwwal van de gemeente. Vanuit de kern zijn er verschillende doorzichten naar het omliggende waardevolle landschap. Met name het noord- en westelijk buitengebied aan de rand van de stuwwal wordt hoog gewaardeerd.

Voor dit plan is het volgende beleid van de gemeente van belang.

Nota Behoud karakteristieke Twentse bebouwing

Een belangrijk aspect van de ruimtelijke identiteit van de gemeente Dinkelland zijn de cultuurhistorisch waardevolle erven en agrarische gebouwen in het buitengebied. Om karakteristieke Twentse bebouwing te behouden, wordt de mogelijkheid gegeven om voormalige boerderijen in zijn geheel te mogen gebruiken voor wonen indien de voormalige boerderij wordt gerenoveerd.

Beleidsnota Verblijfsrecreatie

September 2009 is de beleidsnota Verblijfsrecreatie opgesteld. Hierin is beleid geformuleerd met betrekking tot boerderijkamers c.q. boerderijappartementen.

Het onderhavig plan gaat uit van de realisatie van boerderijappartementen. Deze worden omschreven als: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland centraal staat.

Bij de inrichting en totstandkoming van boerderijappartementen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- boerderijappartementen dienen in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- de oppervlakte van één boerderijappartement is niet groter dan 60 m²;
- de boerderijappartementen dienen op een bestaand erf in nabijheid van de bedrijfswoning te worden gerealiseerd;
- de totale oppervlakte van de is niet groter dan 500 m²;
- het aantal boerderijappartementen in één complex bedraagt minimaal 2;
- het appartementencomplex moet ruimtelijk gezien één geheel vormen met de overige bebouwing op het erf / in de omgeving;
- het appartementencomplex moet voldoen aan de bepalingen gesteld in de Woningwet en het Bouwbesluit;
- het appartementencomplex moet voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- landschappelijke inpassing is verplicht;
- het parkeren dient op het terrein van de eigenaar plaats te vinden. De parkeerplaatsen dienen landschappelijk te worden ingepast en vindt in ruimtelijke samenhang met de bebouwing plaats;
- bedrijfsmatige exploitatie van de appartementen is verplicht.

Boerderijappartementen kunnen in principe overal in de gemeente Dinkelland worden toegestaan, mits dit niet tot gevolg heeft dat de ontwikkeling van de landbouw daardoor in gevaar komt.

In het bestemmingsplan mogen boerderijappartementen met een maximum van 60 m² tot een totaal-oppervlakte van maximaal 500 m² (aansluitend bij het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing) worden opgenomen. Hierbij gelden de voorschriften zoals bovengenoemd.

Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland (2007)

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is een gemeentelijke uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand. De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan is niet vastgesteld en kan worden gezien als een handreiking voor landschappelijke inpassing.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. De *Ootmarsumse stuwwal* wordt omschreven als een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van het oude cultuurlandschap. Het gaat om de grote open escomplexen (kransessen), de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van de essen. Waardevolle natuurgebieden zijn het Springendal en het dal van de Mosbeek. Landschappelijk zijn dit jonge bos- en heideontginningen. Voor deze natuurgebieden geldt de beleidsrichting herstel van de bronnen, het vasthouden van water en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Ontwerpstructuurvisie Dinkelland (25 mei 2009)

In de Ontwerpstructuurvisie Dinkelland worden met betrekking tot recreatie en toerisme de volgende hoofdlijnen weergegeven. Het doel is Dinkelland als toeristische gemeente nog steviger op de kaart te zetten, toeristische potenties te verbreden, beter te benutten en verder te ontwikkelen. De gemeente Dinkelland voert een intensief integraalbeleid ter versterking van haar positie als toeristisch-recreatieve gemeente.

Ruimtelijk:

- rekening houden met uitbreidingswensen van de toeristische bedrijven en voorzieningen;
- oplossingen problemen landelijk gebied en leefbaarheid kernen moeten gezocht worden in toeristische en recreatieve hoek;
- versterken bestaande bedrijven, daarna pas nieuwe vestigingen;
- vrijkomende agrarische gronden in extensiveringgebieden prioriteit toedelen aan de toeristische sector.

Verblijfsrecreatie:

- versterking hotelsector (ruimte bieden aan bestaande hotels voor uitbreiding);
- uitbreiding aantal vakantiebungalows (verhuur), bij voorkeur op of aansluitend aan bestaande campings (tegen uitbreiding vakantiewoningen);
- huidige aantal kampeerbedrijven handhaven (uitbreidingsmogelijkheden creëren), maximaal twee kleine groene campings toelaten in de gemeente (maximaal 35 standplaatsen) als vervanging van kamperen bij de boer;
- uitbreidingsmogelijkheden bieden aan bestaande groepsaccommodaties;
- ontwikkelen boerderijappartementen;
- stimuleer bed & breakfastmogelijkheden vooral op agrarische bedrijven;
- plaatsen voor kampeerauto's onderzoeken.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland is onlangs het bestemmingsplan Buitengebied 2010 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan geeft de gemeente aan, bij de bestemming “wonen” tot een strijdig gebruik te rekenen, het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning. Ook wordt tot strijdig gebruik gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijappartementen. De gemeente Dinkelland wil meewerken aan het initiatief, aangezien het karakter voor de voormalige boerderij wordt gehandhaafd en dit bijdraagt aan het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen komen de relevante omgevingsaspecten aan bod.

4. 1. Cultuurhistorie en archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet 1998. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door het stellen van regels ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

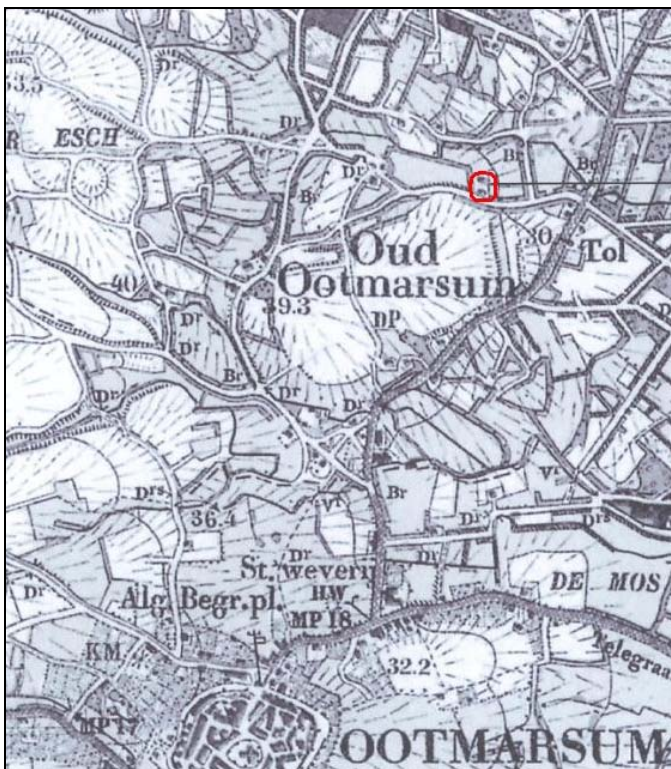
De gemeente Dinkelland kent een grote hoeveelheid archeologische vindplaatsen, grafvelden, historische landschappen en monumenten. Door de relatief hoge ligging van het gebied, moet het gebied al in een ver verleden bewoond zijn geweest. Het reliëf bood mensen hoge en droge plaatsen om hun woningen op te bouwen, en de omringende bossen en beken waren een bron van levensmiddelen en grondstoffen voor gebruiksvoorwerpen. Met name de hellingen van de stuwwallen van Ootmarsum en Oldenzaal zijn van oudsher bewoond geweest, de vele grafheuvels zijn hier de stille getuigen van. Ook de steden in Dinkelland zijn veelal oud; Denekamp bijvoorbeeld was in de tijden voor Christus een Keltische nederzetting, totdat Germaanse stammen de streken gingen bevolken in de periode vlak voor en vlak na het begin van de christelijke jaartelling.

Het natuurlijke landschap vormde de basis voor het klassieke Twentse boerenbedrijf. In de nabijheid van de nederzettingen lagen de akkergronden of essen. De van nature arme zandgronden waren niet erg geschikt om langdurig gewassen op te verbouwen, en moesten daarom bemest worden. Dit gebeurde door het steken van plaggen uit de woeste gronden, de veen- en heidegebieden die door de hoge, of juist lage waterstanden ongeschikt waren voor andere doeleinden. Op de heidegronden werden overdag ook de schapen geweid, en werd honing gewonnen. 's Avonds werden de dieren in de nederzettingen, op de dorpsbrinken bijeen gedreven zodat hun uitwerpselen als bemesting van de essen konden dienen. Dit leidde tot een verdere verarming van de woeste gronden, en tot het ontstaan van unieke Hollandse landschappen; de heidevelden. Door het constant ophogen kwamen de essen hoger in het landschap te liggen. De bodems die hierdoor ontstonden, zijn de zogenaamde eerdgronden.

De meeste mensen vestigden zich ook in de buurt van beken, en de bijbehorende beekdalen en begeleidende voedselrijke graslanden. Deze graslanden waren uitermate geschikt om dieren in te weiden voor de slacht.

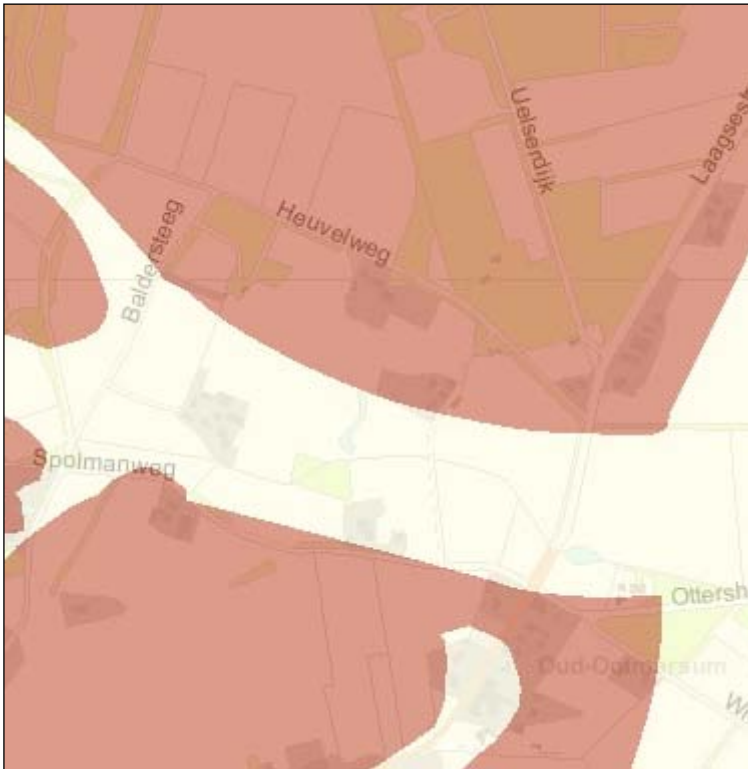
De graslanden werden op natuurlijke wijze bemest als de beken bij grote regenval buiten hun oevers traden. Deze in gebruik genomen graslanden werden "maten" of "meden" genoemd. Het matenlandschap kenmerkt zich door een min of meer regelmatige blokverkaveling, en perceelsscheidingen van houtwallen en hagen.

De natste delen langs de beken werden niet verkaveld en dragen de naam "broeken". De ontginning van het landschap en de wijze waarop, had zijn weerslag op de sociale structuur en vice versa. In delen van de gemeente Dinkelland, zoals bij Ootmarsum, waren de essen en de woeste gronden in beheer van de Marke, de vereniging van grondeigenaren. Rond de kern Weerselo werd het landschap in plaats van door een Marke, individueel ontgonnen. De versnippering van het landschap door de beken is hier debet aan; zij vormden langgerekte oost-west gerichte barrières. Dit had gevolg dat er kleine essen ontstonden met daaraan grenzende langgerekte maten, en woeste gronden. Door veranderingen in de landbouw en de vooruitgang van de techniek werden later grote delen van de woeste gronden ontgonnen en de bestaande akkergronden herverkaveld. De Markeorganisaties werden opgeheven en de overgebleven woeste gronden ontgonnen en verdeeld onder de voormalige eigenaren. Dit ging ten koste van de karakteristieke houtwallen, hagen en meanderende beken.



Figuur 11. Historische kaart ligging Erve Spölman rond 1900

Ten noorden van Oud Ootmarsum ligt het perceel Spölmanweg 4 op de overgang van de stuwwal naar het matenlandschap van de Poelbeek.



Figuur 12. Archeologische verwachtingenkaart (bron omgevingsverordening Overijssel)

Aangezien het plangebied op de archeologische verwachtingenkaart van de provincie Overijssel een lage verwachting kent, behoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Daarnaast is voor de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld door RAAP. Hierin adviseert de gemeente hoe om te gaan met het al of niet doen van archeologisch onderzoek. De woning en voormalige boerderij Spölmanweg 4 liggen in een gebied "Stuwwalellingen met een plaggendeek". Het beleidsadvies van de gemeente vanuit de archeologische verwachtings- en advieskaart is dat archeologisch onderzoek in deze gebieden noodzakelijk is in gebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Aangezien ingrepen in de bodem zich beperken tot een gebied van circa 40 meter bij 40 meter beperkt (bouw paardenstalling en paardenbak) is archeologisch onderzoek in lijn met het beleidsadvies van de gemeente niet noodzakelijk. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische vondsten gedaan worden, dan dient contact opgenomen te worden met de gemeente Dinkelland.

4. 2. Ecologie

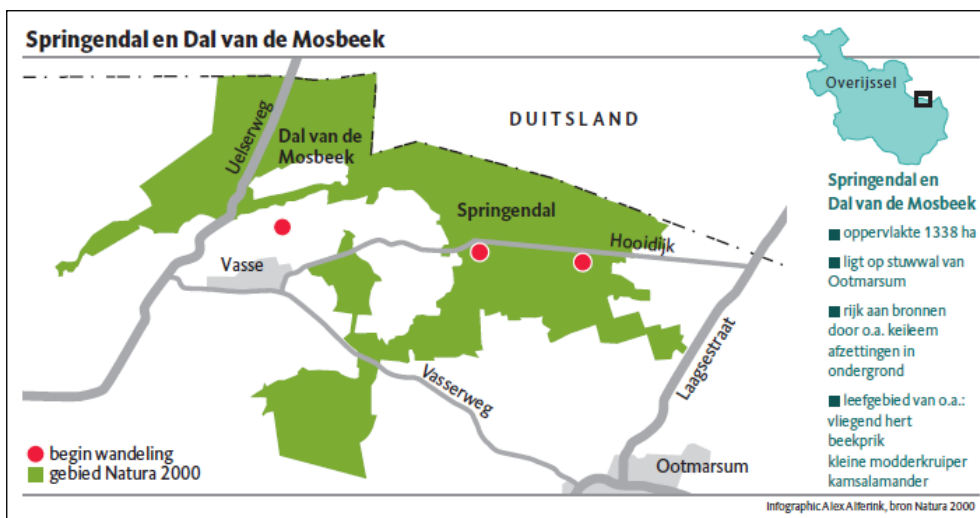
Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het perceel Spölmanweg 4 ligt in het EHS-gebied en ligt circa 600 meter ten zuiden van het Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek. Voor dit gebied dient nog een beheerplan te worden opgesteld. De provincie Overijssel zal de betrokkenen informeren en inzicht geven in de vervolgstappen die moeten worden genomen om te komen tot volledige beheersplannen.



Figuur 13. Natura 2000-gebied Springendal en Dal van de Mosbeek

Aangezien de voorgenomen plannen met een uitbreiding van het groenareaal en verbetering van groenstructuren een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie behelst en het plan qua bouwmogelijkheden een conserverend karakter heeft, zijn er geen negatieve effecten van het plan op deze gebieden te verwachten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Aangezien er in het plangebied beperkte sloopactiviteiten plaatsvinden (bestaande woning, kapschuur en berging) is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Een omgevingsvergunning voor het slopen kan dan ook pas verleend worden op het moment dat er is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfplaatsen in de betreffende panden bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen de mogelijke aanwezigheid van deze vogels dient te worden onderzocht.

Uitgangspunt van dit plan is een overwegend conserverend karakter rondom de huidige bebouwing. Het plan gaat uit van incidentele invulling/herstructurering binnen het bestaande bebouwingspatroon. Hiervoor geldt dat er, gelet op het huidige gebruik, er geen significante invloed op beschermde soorten is te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van het plan op grond van de Flora- en faunawet in het algemeen niet in het geding is.

4. 3. Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbijbehorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het projectgebied is sprake van een geringe mate aan verandering van verhard oppervlakte. Uitgaande van 4 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de Boerderijappartementen zal hier een toename aan verhard oppervlakte optreden van 50 m². Daarnaast zal het totaal bebouwde oppervlakte met 120 m² afnemen.

Per saldo zal de hoeveelheid verhard oppervlak dus niet toenemen. Er zal worden aangesloten op het bestaande waterhuishoudingsstelsel.

Op 24 juni 2010 heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Hieruit bleek dat het waterschap Regge en Dinkel een normale procedure wenst te volgen in verband met het raken van een beperkingsgebied. Dit houdt in dat het plan voorgelegd wordt aan het waterschap en dat het advies te zijner tijd in dit bestemmingsplan wordt meegenomen.

4. 4. Milieu

Geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Rond geluidsbronnen met een grote geluidsuitstraling gelden zones. In deze zones zijn de wettelijke regelingen van de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet van toepassing. Binnen de zones gelden specifieke regels voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc. Voor de Spölmanweg, gelegen in het landelijk gebied van Dinkelland, is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai van belang. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone, tenzij er sprake is van een woonerf, een 30-km/uurgebied of een gemeentelijke geluidsniveaukaart waaruit blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. De 48 dB is de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai. De gemeente heeft een geluidsniveaukaart waarop de 48-dB-zones staan aangegeven. Daar waar binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden toegestaan, zal een akoestisch onderzoek aan moeten tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) kan worden voldaan, dan wel dat vooraf een hogere waarde is of kan worden verkregen. Langs de Spölmanweg ligt geen 48-dB-zone. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Geluidshinder is dus geen belemmering voor het voorliggende plan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De voorgenomen ontwikkeling is conserverend van aard. Er kan dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit sprake zijn.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In de directe omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen die een belemmering vormen voor het plangebied. Op het gebied van Externe Veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd. De plek waar de nieuwe schuur gerealiseerd wordt, bestaat uit bestaand erf, wat ook continu als zodanig in gebruik is geweest. De verwachting is dan ook dat er geen sprake zal zijn van bodemverontreiniging en dus geen belemmering vormt voor het voorliggend plan. Met initiatiefnemer is afgesproken, dat aangezien voor de vergunning voor het bouwen toch een bodemonderzoek nodig is om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie, alvast een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan uit te voeren. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan kunnen de resultaten hiervan in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Geurhinder en veehouderij

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt bij een geurgevoelig object buiten de bebouwde ten minste 50 meter. Er liggen rondom het perceel Spölmanweg 4 een aantal agrarische bedrijven, waarvan de meeste niet als volwaardig agrarisch bedrijf zijn aan te merken (minder dan 70 Nederlandse Grootte Eenheden - NGE):

- Spölmanweg 2 (150 meter ten noordoosten) agrarisch bedrijf (aanduiding sa-ab in bestemmingsplan Buitengebied 2010) met 30 NGE (klein agrarisch bedrijf), waarvan 27 NGE. grondgebonden (intensieve veehouderij in schuur 84 m²);
- Spölmanweg 3 (200 meter ten westen) agrarisch bedrijf (aanduiding sa-ab in bestemmingsplan Buitengebied 2010) met 40 NGE (klein agrarisch bedrijf), geen intensieve veehouderij;
- Baldersteeg 2 (190 meter ten noordwesten), gemengd agrarisch bedrijf (aanduiding sa-gab in bestemmingsplan Buitengebied 2010) met 40 NGE (klein agrarisch bedrijf), waarvan 380 m² schuur intensief;
- Wittenbergweg 1 (op meer dan 400 meter ten westen), agrarisch bedrijf (aanduiding sa-ab in bestemmingsplan Buitengebied 2010), 170 NGE met 120 koeien, geen intensieve veehouderij.

Gezien de afstand tot de Spölmanweg 4 en de omvang van de bedrijven wordt geen geurhinder verwacht, maar ook vanuit het voorgenomen plan geen belemmeringen ten opzichte van deze bestaande agrarische bedrijven.

5. PLANOPZET

5. 1. Toelichting op de functie

Wonen

De functie heeft betrekking op een woonhuis, waarin een tweetal woningen zijn toegestaan, en bijgebouwen in het plangebied. De grootte van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de nieuwe situatie (inclusief te verplaatsen paardrijbak). Onder de woonfunctie wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Extra functies ten behoeve van het wonen mogen in de hoofd- en bijgebouwen plaatsvinden. In het meest zuidwestelijk gelegen bijgebouw is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' opgenomen. Binnen de woonfunctie zijn agrarische hobbyactiviteiten toegestaan (als een paardenstalling en paardrijbak). Het hoofdgebouw betreft een gebouw met twee woonhuizen en is voorzien van een aanduiding 'twee-aaneen'. Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen geldt een saneringsregeling zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Inspraak en Overleg

Het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Tevens is gelegenheid tot inspraak geboden. Tot slot kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen een relatief kleine ontwikkeling is. Het bestemmingsplan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een plan betreft voor de realisatie van een tweetal woningen op een bestaande locatie. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Er is ook geen sprake van kostenverhaal, aangezien de gemeente immers geen kosten maakt om de ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken. Hiermee wordt de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht. Wel is door de initiatiefnemer met de gemeente een planschaderisicovereenkomst gesloten.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Spölmanweg 4 Oud Ootmarsum heeft gedurende zes weken ter visie gelegen van 3 september 2010 tot en met 15 oktober 2010 in het gemeentehuis van de gemeente Dinkelland. In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Spölmanweg 4 Oud Ootmarsum ongewijzigd vastgesteld.

===