

ERVE OLDE SONDERHUIS

LOCATIE ELLENWEG TE DENEKAMP:

REALISATIE ERFWONINGEN EN PARKEERSCHUUR



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Project: Erve Olde Sonderhuis: realisatie erfwoningen en parkeerschuur
Kenmerk: IOM.2020.03
Initiatiefnemer: Stichting Edwina van Heek
Postadres: Zonnebeekweg 114
7546 RH Enschede
Status: v.02
Aantal pagina's: 48
Datum: 3 juni 2020
Auteur: drs. J.W.T.M. (Jos) Imming
info@iom-ro.nl



IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT
adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Aanleiding en doel Olde Sonderhuis	5
1.3	Planologische strijdigheid bouwwerken erve Olde Sonderhuis	7
1.4	Voorliggend proces van besluitvorming	8
1.5	Leeswijzer	8
2	NIEUW ERVE OLDE SONDERHUIS	9
2.1	Huidige situatie ‘Het Olde Sonderhuis’	9
2.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden plan- en besluitvorming	10
2.3	Toekomstige situatie erve Olde Sonderhuis	12
	2.3.1 Planologische besluitvorming mei 2018.....	12
	2.3.2 Planologische strijdigheden mei 2020.....	14
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	20
	3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.....	20
	3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	22
3.3	Gemeentelijk beleid	29
4	OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1	Ecologie	31
4.2	Bodem	34
4.3	Water	35
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6	Geluid	41
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Externe veiligheid	45
4.9	Milieueffectrapportage	46
5	UITVOERBAARHEID	47
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	47
5.2	Economische uitvoerbaarheid	48

BIJLAGEN:

- I. Studie nieuwe bouwlocaties Singraven, Cundall, 2013.
- II. Beeldkwaliteitsplan, Schipperdouwes-Strootman, 2016.
- III. Quickscan Flora & Fauna, EcoTierra, 2017.
- IV. Quickscan Flora & Fauna actualisatie, EcoTierra, 2020.
- V. Bodemonderzoek, Lycens, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Versterkingsplannen Landgoed Singraven

Ten westen van Denekamp ligt het Landgoed Singraven. Dit landgoed, met een omvang van circa 500 hectare, 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. 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 de 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 2020 is Stichting Edwina van Heek eigenaar en beheerder van het landgoed. Om ook op de lange termijn het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden verscheen reeds in 2010 de visie '*De toekomst van het Landgoed Singraven; Synergie door samenhang en samenwerking*'. In deze toekomst- c.q. ontwikkelvisie geeft de Stichting aan het landgoed te willen versterken, opdat de maatschappelijke betekenis ervan wordt vergroot. Deze toekomstvisie is vervolgens verankerd in het '*Landgoedversterkingsplan 2010*' en nader uitgewerkt in het '*Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven*' (2016).

Rood voor Groen

Bij de publicatie van de toekomstvisie in 2010 kon reeds worden geconstateerd dat de benodigde investeringen voor realisatie van de versterkingsplannen niet kostendekkend zijn en er nieuwe economische dragers nodig zijn. De Stichting Edwina van Heek is dan ook op zoek gegaan naar additionele economische dragers, een en ander in lijn met de provinciale 'Rood voor Groen' regeling. Deze regeling impliceert dat er ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe gebouwen c.q. 'rood' in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving.

Vanuit deze achtergrond is allereerst invulling gegeven aan bestaande, veelal leegstaande gebouwen op het Landgoed Singraven met nieuwe economische functies. Vervolgens is 'nieuw rood' ontwikkeld, in procedure gebracht en inmiddels (deels) gerealiseerd. Via deze twee pijlers heeft de Stichting Edwina van Heek invulling gegeven aan de planvorming teneinde de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van Landgoed Singraven op duurzame wijze te kunnen financieren.

Projectenlijst Singraven gaat voor Groen

De landgoedversterkende maatregelen, die Landgoed Singraven de afgelopen jaren reeds heeft genomen en de komende jaren nog 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 in 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 de toekomstvisie en het hierop afgestemde landgoedversterkingsplan in uitvoeringsprojecten. Samen met deze documenten vormt de Projectenlijst de basis voor de overeenkomsten met de 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 vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en daarmee tevens de basis voor het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven'.

Nieuwe erven Landgoed Singraven

Inmiddels zijn, verdeeld over de gemeenten Dinkelland en Losser, plannen ontwikkeld - en deels reeds tot realisatie gebracht - voor in totaal 7 nieuwe erven (zie figuur 1.1). Vijf van deze erven, waaronder het voorliggende erve Olde Sonderhuis, bevinden zich binnen de gemeente Dinkelland.

Figuur 1.1: Nieuwe erven binnen Landgoed Singraven.



1.2 Aanleiding en doel Olde Sonderhuis

Het proces van plan- en besluitvorming, zoals hiervoor beschreven, resulteerde op 29 mei 2018 in het besluit van de gemeenteraad van Dinkelland tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven'. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om vier woningen, waaronder een twee-onder-een-kapwoning, en een gezamenlijke parkeerschuur op te realiseren op nieuw erve Olde Sonderhuis. Erve 'Olde Sonderhuis' is gelegen op circa 600 meter ten zuidoosten van Denekamp, nabij de Ellenweg.

De situering van erve Olde Sonderhuis c.q. het plangebied is weergegeven in figuur 1.2. Aan de zuid/westzijde van erve Olde Sonderhuis bevindt zich het inmiddels gerealiseerde erve Loman.

[illegible]

Bij indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' voor de planologisch mogelijk gemaakte woningen en parkeerschuur bleek echter dat de positionering van deze bouwwerken binnen de kadastrale percelen niet overeenkwam met de bouwvlakken op de Verbeelding van het bestemmingsplan. De ontstane ruimtelijke discrepantie is weergegeven in figuur 1.3

Het bouwen van de verschillende bouwwerken is daarmee een ‘Handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening’ geworden en is een omgevingsvergunning voor dit planologisch strijdig gebruik nodig. Kort samengevat wordt hiermee alsnog geregeld waarvoor het bestemmingsplan, gericht op ‘Erve Olde Sonderhuis’, in oorsprong is opgesteld.

1.3 Planologische strijdigheid bouwwerken erve Olde Sonderhuis

In beginsel kan een omgevingsvergunning ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op meerdere manieren worden verleend, namelijk via een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid, aan de hand van de lijst van kruimelgevallen of middels een projectafwijkingsbesluit. De grondslag voor een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik is gelegen in artikel 2.12, eerste lid, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit artikel bepaalt, kort gezegd, dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen op basis van:

- 1) een in een bestemmingsplan opgenomen regel inzake afwijking (binnenplanse ontheffing);
- 2) de kruimelgevallenlijst (opgenomen in art. 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht);
- 3) een projectafwijkingsbesluit met inbegrip van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De besluitvorming over een omgevingsvergunning op grond van een binnenplanse ontheffing of de kruimelgevallenlijst doorloopt de reguliere procedure (korte procedure). De uniforme openbare voorbereidingsprocedure (lange procedure) is van toepassing bij een projectafwijkingsbesluit.

Ten aanzien van erve Olde Sonderhuis betreft de ruimtelijke discrepantie van de twee-onder-een-kapwoning (boerderijwoning) een planologische strijdigheid, die via een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid kon worden toegestaan en waarvoor de benodigde omgevingsvergunning inmiddels is verleend. Specifieke toetsing van de boerderijwoning is in voorliggende ruimtelijke onderbouwing dan ook niet aan de orde.

De ruimtelijke discrepantie van de erf woning en parkeerschuur in het oostelijke deel van erve Olde Sonderhuis vormt een strijdigheid, waarvoor een projectafwijkingsbesluit nodig is. Een nadere uitwerking van deze discrepantie is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke discrepantie van de erf woning in het zuidwestelijke deel van erve Olde Sonderhuis vormt een strijdigheid, waarvoor mogelijk een projectafwijkingsbesluit nodig is. Aangezien de exacte positionering van deze erf woning anno mei 2020 nog niet bekend is, bestaat eveneens de mogelijkheid dat de ruimtelijke discrepantie van deze woning zogenoemd planologisch kruimelgeval vormt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt vooralsnog uitgegaan van een strijdigheid, waarvoor een projectafwijkingsbesluit nodig is (‘worst-case’ benadering). Een nadere uitwerking van de ruimtelijke discrepantie voor deze erf woning is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Resumerend is in voorliggende (‘worst-case’) situatie voor zowel de parkeerschuur als de twee erf woningen een projectafwijkingsbesluit nodig om de realisatie van deze bouwwerken mogelijk te maken. Met dit projectafwijkingsbesluit wordt de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan niet gewijzigd, maar wordt een afwijking van dit bestemmingsplan c.q. de planologische bouwvlakken (zoals gevisualiseerd in de Verbeelding) toegestaan. Ook worden er geen woningen toegevoegd, maar wordt het nu mogelijk gemaakt om de planologisch reeds toegestane woningen op een ruimtelijk beter passende plek te realiseren. Het benodigde projectafwijkingsbesluit ziet dan ook toe op een gewijzigde situering ‘in het veld’ ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding.

1.4 Voorliggend proces van besluitvorming

Een projectafwijkingsbesluit betreft in formele zin een besluit over een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo en vindt besluitvorming plaats volgens de uitgebreide procedure. Het College van B&W is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen, voorzien van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de Raad.

In haar ‘Aanwijzings- en delegatiebesluit Omgevingsvergunning gemeente Dinkelland’, in werking getreden op 27 mei 2017, heeft de gemeenteraad van Dinkelland echter categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen VVGB is vereist. Tot de categorieën van gevallen waarvoor geen VVGB is vereist behoort de verplaatsing van bebouwing tot 30 meter buiten het bouwvlak. In de voorliggende situatie is de ruimtelijke discrepantie minder dan 30 meter en is een VVGB in het voorliggende proces van besluitvorming hier dan ook niet nodig.

Om de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ te kunnen verlenen is, conform voornoemd artikel van de Wabo, een ruimtelijke onderbouwing nodig. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing, nodig om voor de erfwoningen en de parkeerschuur ontheffing te kunnen verlenen van de ontstane strijdigheid. De ruimtelijke onderbouwing vormt daarbij het instrument voor het College van B&W om haar besluitvorming te kunnen motiveren. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen wordt in deze onderbouwing de ontstane strijdigheid c.q. verschuiving van het concrete bouwplan ten opzichte van het planologische bouwvlak getoetst aan de aspecten uit de Toelichting van het vigerend bestemmingsplan. Deze Toelichting vormt immers de meest recente onderbouwing van de beoogde bouwwerken op erven Olde Sonderhuis en is als zodanig bestuurlijk geaccordeerd in de Raadsvergadering van 29 mei 2018.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt een aanscherping van de Toelichting van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Rood voor Groen Singraven’ uit mei 2018, toegespitst op de ontstane ruimtelijke discrepantie voor de bouwwerken op erve Olde Sonderhuis en daar waar nodig geactualiseerd naar de situatie anno mei 2020.

In lijn met de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt, na deze inleiding, ook in deze ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en volgt, na een beschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden, een nadere beschrijving van de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis en de geconstateerde planologische strijdigheden. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de realisatie van de bouwwerken en de geconstateerde planologische afwijkingen getoetst aan het relevante beleid van de verschillende overheden en volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van de beoogde bouwwerken.

2 NIEUW ERVE OLDE SONDERHUIS

2.1 Huidige situatie 'Het Olde Sonderhuis'

De locatie van erve Olde Sonderhuis betreft onbebouwd grasland, omringd door opgaand bos. De omringende natuur maakt deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN), de planlocatie als zodanig niet. In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de locatie in de situatie voorafgaand aan de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2018. Aansluitend zijn in de figuren 2.2 en 2.3 een aantal sfeerbeelden van de locatie opgenomen, waarbij de foto's in figuur 2.3 de actuele situatie d.d. mei 2020 betreffen (situatie bouwrijp maken kavel reeds vergunde woonboerderij).

Figuur 2.1: Locatie Erve Olde Sonderhuis.



Figuur 2.2: Sfeerbeelden situatie locatie 'Olde Sonderhuis' voorafgaand aan vaststelling bestemmingsplan.



Figuur 2.3: Sfeerbeelden locatie 'Olde Sonderhuis' d.d. mei 2020.



2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden plan- en besluitvorming

Toekomstvisie en landgoedsversterkingsplan

In 2018 is het vigerende bestemmingsplan vastgesteld vanuit - onder meer - de overweging 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 verschillende (algemene) uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd, waaronder:

- 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 architectuur moet passen bij het Landgoed Singraven.
- De grootte en functie van de woningen sluit aan op de behoeften uit gemeente Dinkelland en uit de regio.

Aansluitend is in 2013 studie verricht naar mogelijke nieuwe bouwlocaties op Landgoed Singraven. Op basis van een cultuurhistorische inventarisatie en analyse waarbij potentiële locaties zijn geplaatst in de context van de verschillende landschapstypes en het erfgoed zijn uiteindelijk 7 locaties geselecteerd binnen het landgoed, waaronder 'Olde Sonderhuis', waar op passende wijze nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld.

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 de Stichting Edwina van Heek 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 navolgende vormt een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten voor en kwaliteitseisen aan de inrichting van en bebouwing op de nieuwe erven, waaronder erve Olde Sonderhuis, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Het volledige document is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Stedenbouw en architectuur

De oorspronkelijke (woon)boerderijen op Landgoed Singraven worden nagenoeg allemaal gekenmerkt door een eenduidige Twentse hoofdvorm. Bij nieuwbouw van woningen en/of bijgebouwen dient sprake te zijn van een schijnbaar losse strooiing van gebouwen rond een erf.

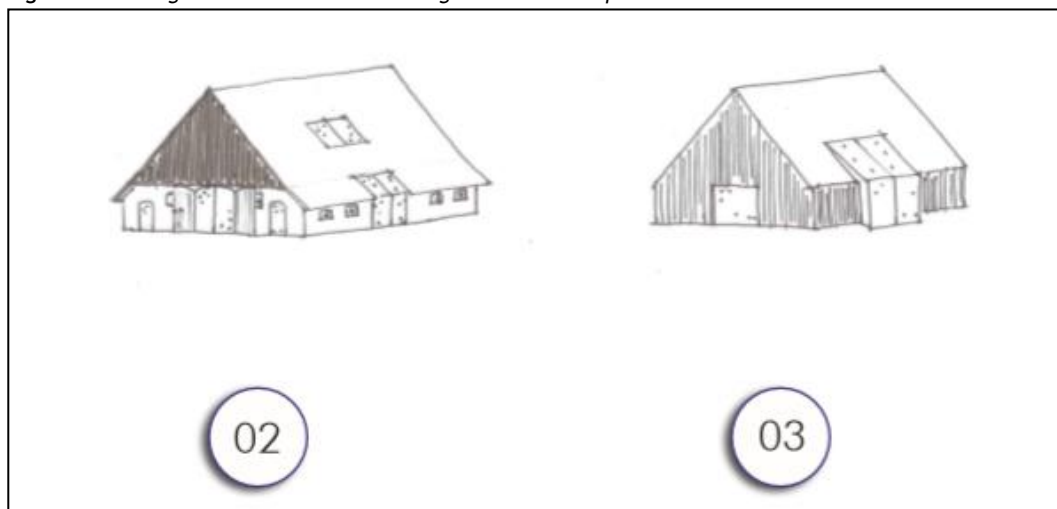
Nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, wat vormgeving en materiaalgebruik betreft, en in lijn met de bestaande bebouwing op het erf c.q. landgoed. De toekomstige woningen zijn vooral vrijstaand, met af en toe een tweekapper. Waar mogelijk zijn bouwvolumes, zoals schuren, samengevoegd tot één volume.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

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. 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. 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 zijkanten (maximaal circa 2,20 m).
- Rechthoekige plattegrond.

Ten aanzien van de architectonische uitgangspunten, opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, is bij de realisatie van erve Olde Sonderhuis categorie 2 van de architectuurzonering ('Traditioneel / Eigentijds') van toepassing. Voor ondergeschikte bebouwing geldt categorie 3 ('Eigentijds / Vernieuwend').

Figuur 2.4: Categorieen architectuurzonering beeldkwaliteitsplan.



Inrichtings-/beplantingsplan en landschappelijke inpassing nieuwe erven

Realisatie van woningen op de nieuwe erven vindt 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. Forse beplanting op de erven is van groot belang voor een goede landschappelijke inpassing. In lijn met de gewenste bouwvolumes 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.

Toegang tot de erven

Uitgangspunt is dat de toegang tot de woningen op een erf over een gemeenschappelijke weg plaatsvindt, bij voorkeur in de vorm van twee sporen met halfverharding en een grasberm in het midden.

2.3 Toekomstige situatie erve Olde Sonderhuis

2.3.1 Planologische besluitvorming mei 2018

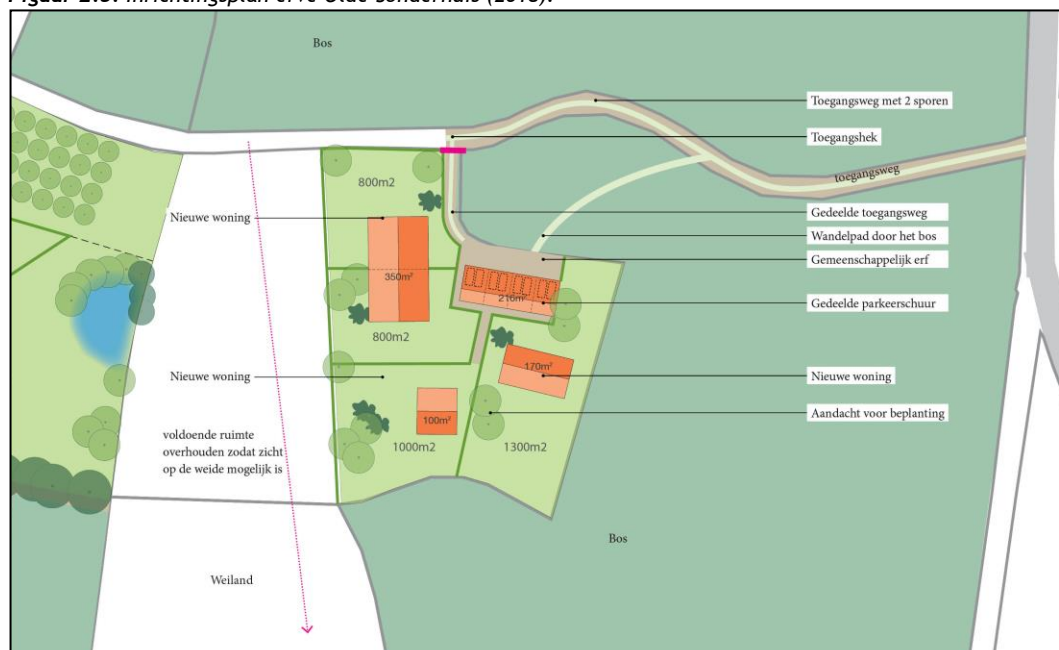
De planologisch vastgestelde situatie biedt de mogelijkheid tot de bouw van 4 woningen op erve Olde Sonderhuis. Het beoogde ensemble bestaat uit een grote boerderij (2 onder 1 kapwoning) en twee schuurwoningen. Als gezamenlijke berging c.q. inpandige parkeervoorziening delen de toekomstige bewoners een (kap)schuur.

Het perceel van erve Olde Sonderhuis omvat een oppervlak van in totaal circa 3.900 m², gesplitst in vier kavels van resp. 800, 800, 1.000 en 1.300 m². Aan deze kavels zijn bouwmogelijkheden gekoppeld voor drie woongebouwen met een bebouwd oppervlak van respectievelijk 350 m² (twee-onder-eenkapwoning), 100 m² en 170 m². De te realiseren (kap)schuur omvat een oppervlak van circa 216 m² en biedt ruimte aan 8 auto's.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via een gemeenschappelijke toegangsweg, gelegen aan de noordoostelijke zijde van het nieuwe erf. Het betreft hier het reeds aanwezige toegangspad, aangelegd als twee sporen, met een aansluiting op de Ellenweg. Dit pad vormt tevens de verbinding tussen het nabijgelegen erve Loman en de Ellenweg. Aansluitend op de bouw- en aanlegactiviteiten zal het perceel op passende wijze landschappelijk worden ingericht en beheerd.

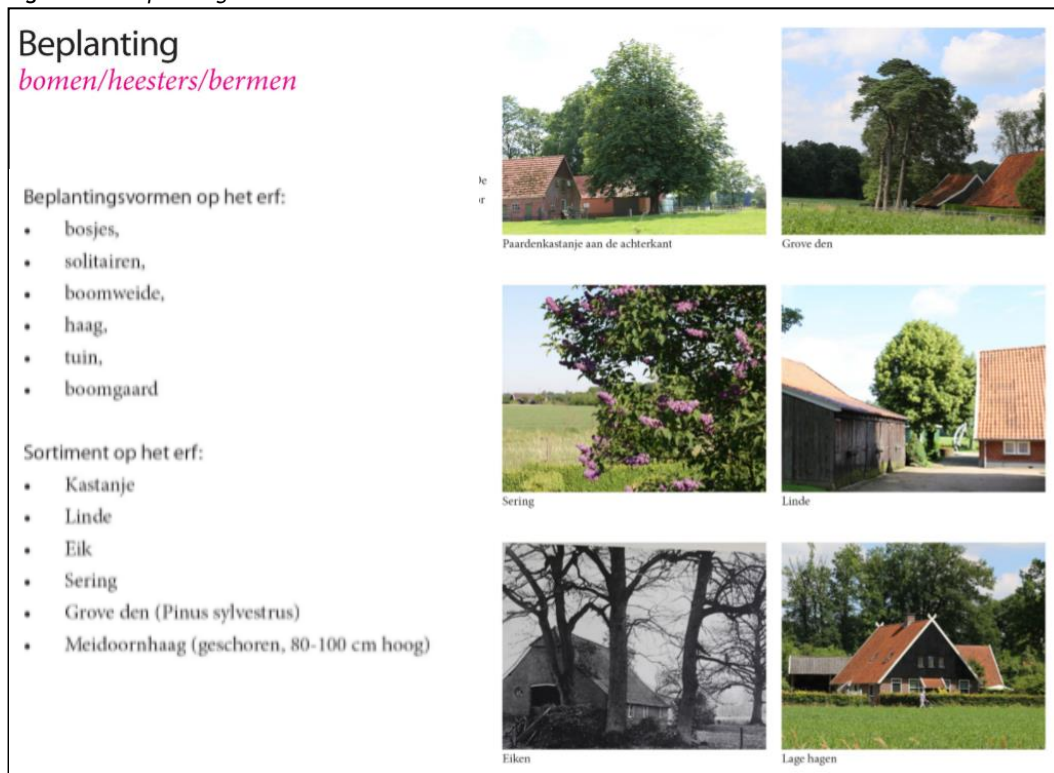
Het inrichtingsplan voor erve Olde Sonderhuis is gevisualiseerd in figuur 2.5, waarbij dient te worden aangetekend dat in het actuele bouwplan voor de zuidelijke erfwoning de kaprichting een kwartslag gedraaid is. Aansluitend wordt in figuur 2.6 nader ingezoomd op de beoogde beplantingsvormen en -soorten binnen de erf grenzen. In samenspraak met de gemeente Dinkelland zal binnen een jaar na onherroepelijke omgevingsvergunningen een erfinrichtingsplan worden voorgelegd, waarbij de beoogde beplanting concreet is benoemd en gepositioneerd. Tot slot zijn in figuur 2.7 schetsimpressies van de voorgenomen bebouwing weergegeven.

Figuur 2.5: Inrichtingsplan erve Olde Sonderhuis (2018).



Bron: Schipperdouwesarchitectuur

Figuur 2.6: Beplantingsvormen en -soorten erve Olde Sonderhuis.



Figuur 2.7: Inrichtingsplan en schetsimpressies voorgenomen bebouwing (2020).



Bron: Schipperdouwesarchitectuur.

2.3.2 Planologische strijdigheden mei 2020

Algemeen

De mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is geregeld in artikel 2.12 van de Wabo. De uitvoeringsregelgeving van de Wabo is vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Voornoemde wet- en regelgeving bieden gemeenten de mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Om een dergelijke omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen zijn, naast de mogelijkheid van binnenplanse ontheffing, de volgende twee gradaties van buitenplanse strijdigheid in beeld:

- 'Kruimelgeval'.
- Projectafwijkingsbesluit.

Kruimelgeval

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo kan, in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Bor, worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft hier de zogenoemde 'kruimelregeling', waarvoor in artikel 4 van Bijlage II van het Bor de 'kruimellijst' is opgenomen. Op deze lijst staan elf mogelijke gevallen waarvoor het College van B&W toestemming kan geven om voor een concreet project van het bestemmingsplan af te wijken en een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in de 'kruimelregeling'. De kruimelregeling doorloopt daarbij de reguliere Wabo-procedure. In de kruimellijst is onder meer als 'kruimelgeval' opgenomen het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- Niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.
- De oppervlakte bedraagt niet meer dan 150 m².

Aansluitend is in het Bor een bijbehorend bouwwerk gedefinieerd als *'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'*.

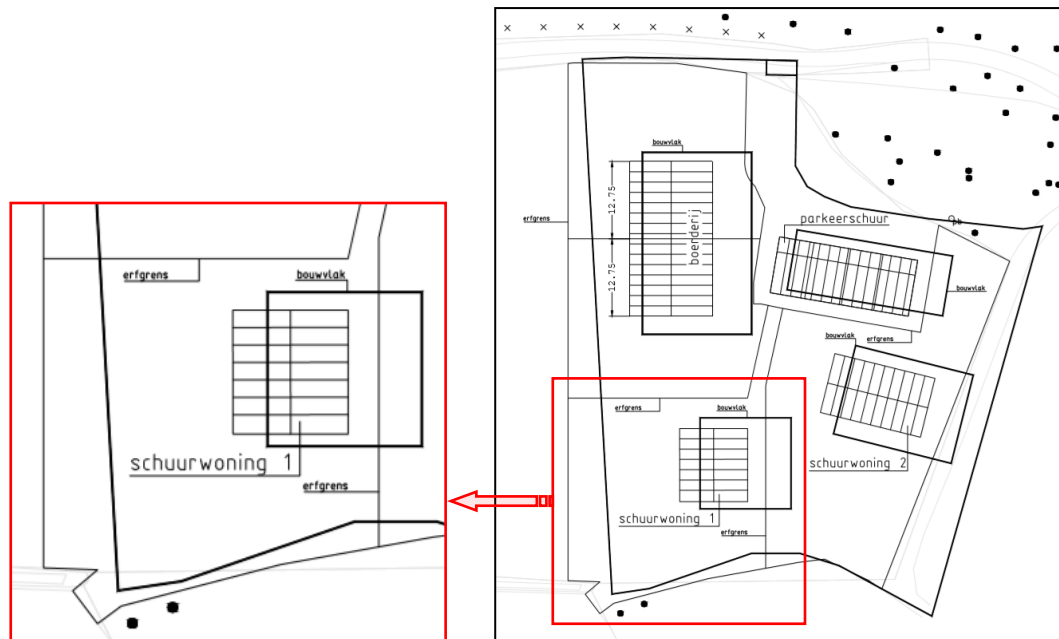
Projectafwijkingsbesluit

Een projectafwijkingsbesluit betreft in formele zin een besluit over een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo en vindt besluitvorming plaats volgens de uitgebreide procedure. Het College van B&W is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen, voorzien van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de Raad.

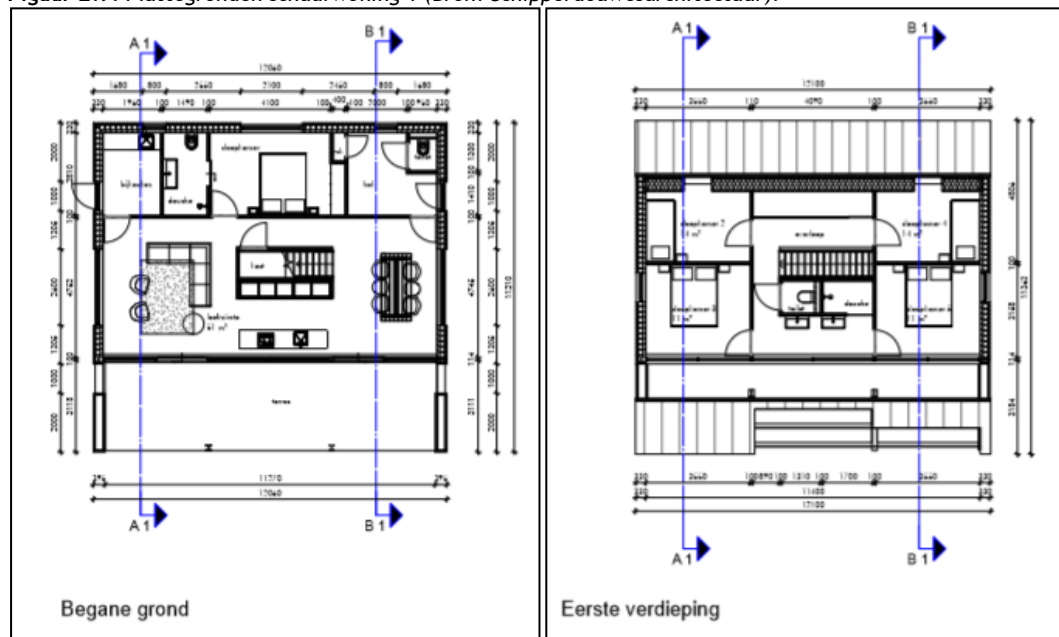
Zuidelijke erfwoning (schuurwoning 1)

Het erfinrichtingsplan en de projectie van de zuidelijke erfwoning (schuurwoning 1) ten opzichte van het planologische bouwvlak zijn weergegeven in figuur 2.8. Aansluitend zijn in figuur 2.9 en figuur 2.10 achtereenvolgens de plattegronden en gevelaanzichten van deze woning weergegeven.

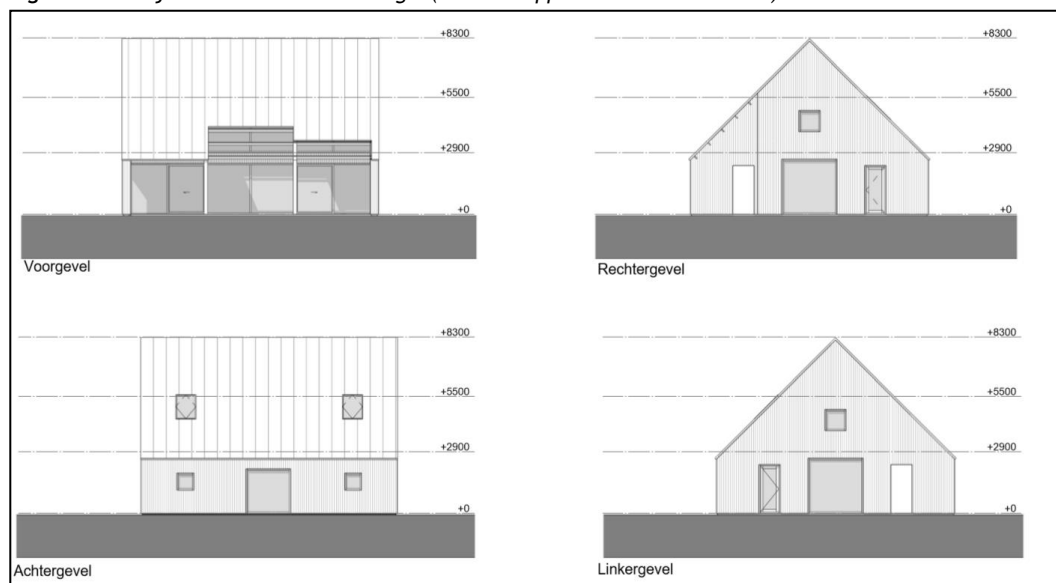
Figuur 2.8: Erfinrichtingsplan en projectie schuurwoning 1 t.o.v. planologisch bouwvlak.



Figuur 2.9: Plattegronden schuurwoning 1 (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Figuur 2.10: Zijanzichten schuurwoning 1 (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



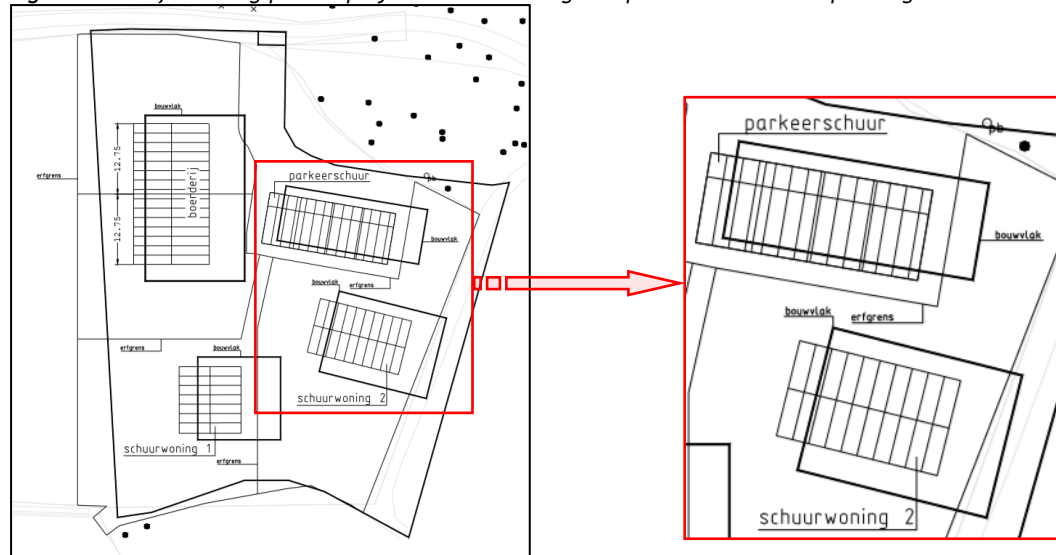
Uit de combinatie van figuur 2.8 en 2.10 kan worden herleid dat het deel van de schuurwoning buiten het bouwvlak een bouwhoogte heeft van meer dan 5,00 meter. Getoetst aan de ‘Kruimelregeling’ uit de Wabo is voor dit deel van de woning sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw met een bouwhoogte hoger dan 5 meter. De Kruimelregeling is in deze situatie daarmee niet aan de orde. Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning ‘Bouwen’ wordt gekoppeld aan deze positionering is voor schuurwoning 1 een projectafwijakingsbesluit nodig.

Indien schuurwoning 1 zodanig gepositioneerd kan worden dat het buiten het bouwvlak liggende bouwdeel een bouwhoogte heeft lager dan 5 meter, dan kan de omgevingsvergunning voor dit planologisch strijdig gebruik worden verleend via de (reguliere) Kruimelprocedure.

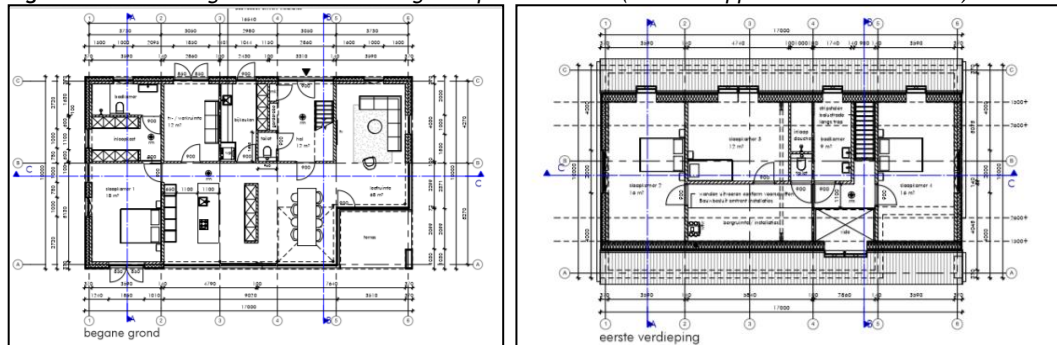
Oostelijke erf woning (schuurwoning 2) en parkeerschuur

Het erfinrichtingsplan en de projectie van de oostelijke erf woning (schuurwoning 2) en de parkeerschuur ten opzichte van het planologische bouwvlak zijn weergegeven in figuur 2.11. Aansluitend zijn in figuur 2.12 (a+b) en figuur 2.13 (a+b) achtereenvolgens de plattegronden en gevelaanzichten van deze woning en de parkeerschuur weergegeven.

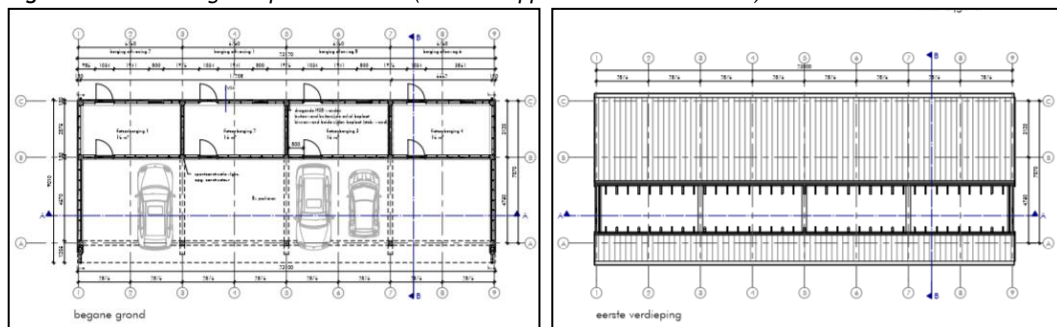
Figuur 2.11: Erfinrichtingsplan en projectie schuurwoning 2 en parkeerschuur t.o.v. planologisch bouwvlak.



Figuur 2.12a: Plattegronden schuurwoning 2 en parkeerschuur (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Figuur 2.12b: Plattegrond parkeerschuur (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Figuur 2.13a: Zijaanzichten schuurwoning 2 (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Figuur 2.13b: Zijaanzichten parkeerschuur (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Combinatie van figuur 2.11 en 2.13 toont aan dat beide bouwwerken deels buiten het bouwvlak liggen, waarbij de bouwhoogte ter plaatse hoger is dan 5,00 meter. De aanvraag om een omgevingsvergunning 'Bouwen' wordt dan ook gekoppeld aan een projectafwijkingbesluit.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in 2012 haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tot de essenties van dit beleid kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op de nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid wordt geboden 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):

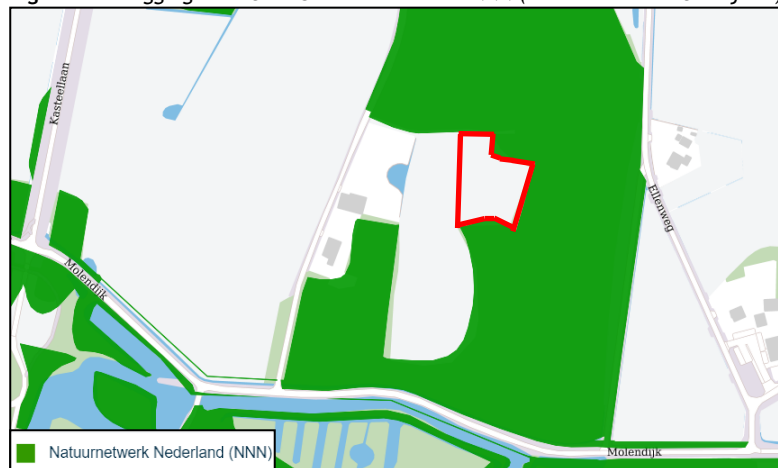
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving,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

De rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. Opgave van nationaal belang in de MIRT¹-regio Oost-Nederland (Overijssel en Gelderland) is hier met name het tot stand brengen en beschermen van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), inclusief de Natura2000 gebieden, van belang. Met ingang van 1 januari 2014 zijn de provincies verantwoordelijk geworden voor de begrenzing en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Barro vastgelegd, op grond waarvan de provincies via hun verordening het beleid nader dienen te concretiseren.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Vooruitlopend op toetsing aan het provinciale NNN-beleid kan worden gesteld dat erve Olde Sonderhuis, en daarmee de nieuwbouw van de beoogde bouwwerken op dit nieuwe erf, buiten de actuele begrenzing van het NNN valt (zie figuur 3.1).

Figuur 3.1: Ligging erve Olde Sonderhuis t.o.v. NNN (Bron: Provincie Overijssel).



¹ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

Voorname constatering is in 2018 impliciet meegenomen bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan c.q. de actuele woonbestemming voor erve Olde Sonderhuis. Het voorliggende projectafwijkingbesluit betreft hetzelfde bestemmingsvlak c.q. besluitvlak als de planologische besluitvorming in 2018, waarbij het projectafwijkingbesluit ‘slechts’ toeziet op een gewijzigde situering van de bouwwerken binnen dit vlak ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan.

Dit alles betekent dat het voorliggende projectafwijkingbesluit, net als de vaststelling van het bestemmingsplan voor erve Olde Sonderhuis, het nationale belang van bescherming van deze natuurgebieden niet raakt. Realisatie van de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis middels het projectafwijkingbesluit vormt dan ook geen belemmering voor deze NNN-gronden en is dit besluit niet in strijd met de rijksdoelen en regionale opgaven uit de SVIR.

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. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder vanuit de SVIR 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 treden van deze Ladder.

In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de ‘nieuwe’ Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan (hier: ruimtelijke onderbouwing voor planologisch strijdig gebruik) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Toetsing erve Olde Sonderhuis

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de ABRvS uitgemaakt dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen als een ‘Ladderplichtige’ stedelijke ontwikkeling dient te worden gezien.

Met het projectafwijkingbesluit wordt niet de toevoeging van extra woningen op erve Olde Sonderhuis mogelijk gemaakt, maar gaat dit besluit om het gewijzigd situeren van planologisch reeds toegestane woningen. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking in de voorliggende besluitvorming niet van toepassing is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In lijn met de belangen uit de SVIR betreft het Barro onderwerpen ten aanzien van de hoofdinfrastructuur, elektriciteitsvoorziening, het NNN en de waterveiligheid. Zoals ook bij de toetsing aan de SVIR is aangegeven, is alleen de borging van het NNN hier van toepassing. Het Barro bevat daartoe de randvoorwaarden die het Rijk stelt aan de ruimtelijke bescherming van het NNN, nader te verwezenlijken door de provincies in hun ruimtelijke verordeningen.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

In het verlengde van de toetsing aan het ruimtelijk beleid, vastgelegd in de SVIR, kan worden gesteld dat de nieuwbouw van de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis middels het benodigde projectafwijkingsbesluit geen nationale belangen raakt, die via het Barro gewaarborgd dienen te worden.

Conclusie Rijksbeleid

Het projectafwijkingsbesluit, nodig voor de realisatie van de parkeerschuur en de twee erfwoningen op nieuw erve Olde Sonderhuis, vormt geen tegenstrijdigheid met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben in april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 ‘Beken kleur’ en de hierop afgestemde Omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarin onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden beschouwd in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. 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. Op 26 september 2018 hebben Provinciale Staten van Overijssel een geactualiseerde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Het gaat om beleidswijzigingen die eerder zijn vastgesteld. Verder zijn omissies hersteld.

Kwaliteitsambities

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Voor het aspect *Duurzame kwaliteit* is de provinciale ambitie onder meer gericht op het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur. Bij *Ruimtelijke kwaliteit* dient elke ontwikkeling iets bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskenmerken te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen. Tot slot zijn de provinciale ambities voor het aspect *Sociale kwaliteit* het koesteren van het Overijssels ‘noaberschap’ en het stimuleren van de culturele identiteit.

Binnen het kwaliteitsvraagstuk geldt als inzet om ‘alles uit de kast’ te halen teneinde de potentiële kwaliteiten van de ruimtelijke identiteiten van Overijssel te verzilveren. Dit betekent inzet op onder meer inrichtingskwaliteit, vergroting/verdieping/verbreding van recreatieve mogelijkheden en inzet op marketing. Niet alleen vanuit economisch oogpunt, maar ook voor de vitaliteit en leefbaarheid van de genoemde gebieden. Het behouden en versterken van de bestaande identiteit en het toevoegen van nieuwe identiteit vereist het stimuleren van onder meer nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Mede gelet op Landgoed Singraven als totaal plangebied heeft de vaststelling in 2018 van de vigerende woonbestemming op erve Olde Sonderhuis met inbegrip van de bouwmogelijkheden van de 4 woningen en parkeerschuur op dit nieuwe erf plaatsgevonden in overeenstemming met de provinciale kwaliteitsambities op grond van de volgende punten:

- De ontwikkelplannen voor de verschillende nieuwe erven, waaronder Olde Sonderhuis, zijn gericht op het koesteren en verder uitbouwen van de dragende structuren van het landschap

en het bewaken van de landschappelijke samenhang tussen onder andere (voormalige) boerenerven met het omliggende 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 realiseren van de verschillende nieuwe erven, waaronder Olde Sonderhuis, 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.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde bouwwerken al bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 mogelijk zijn gemaakt en dat het voorliggende projectafwijakingsbesluit toeziet op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering 'slechts' voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op de kwaliteitsambities van de provincie Overijssel.

Conclusie

Het projectafwijakingsbesluit vormt ten aanzien van de provinciale kwaliteitsambities geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Nationaal Landschap Noord-Oost Twente

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. 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.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

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.

Het ontwikkelplan voor erve Olde Sonderhuis en het vigerende bestemmingsplan zijn tot stand gekomen na gedegen analyses op het vlak van landschap en cultuurhistorie. Op basis van de verkregen resultaten is erve Olde Sonderhuis, net als de andere nieuwe erven binnen Landgoed Singraven, nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Bij dit alles vormde de landschappelijke inpassing een belangrijk aspect. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende Nationaal Landschap Noord-Oost Twente, op passende wijze zijn meegenomen in de totstandkoming van het ontwikkelplan voor erve Olde Sonderhuis. De nadere toetsing van het ontwikkelplan van erve Olde Sonderhuis op de landschappelijke

kernkwaliteiten komt specifiek aan de orde bij de Gebiedskenmerken (de ‘hoe’ vraag binnen het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel), verderop in deze paragraaf.

Conclusie

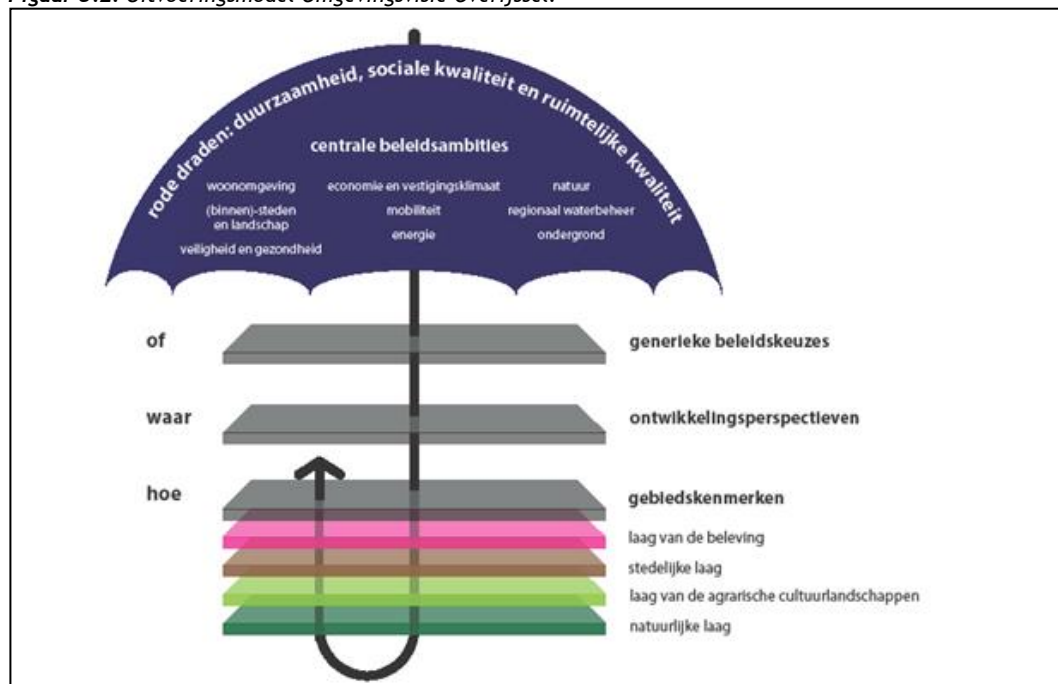
Het projectafwijkingbesluit vormt ten aanzien van het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de bijdrage van een initiatief aan de provinciale ambities nader te kunnen toetsen hanteert de provincie het ‘Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel’. Hierin staan achtereenvolgens de stappen ‘of’, ‘waar’ en ‘hoe’ centraal. Aan de hand van deze drie stappen bepaalt de provincie *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 toetsen is het uitvoeringsmodel opgebouwd uit de volgende drie niveaus:

- 1) Generieke beleidskeuzes: ‘of’.
- 2) Ontwikkelingsperspectieven: ‘waar’.
- 3) Gebiedskenmerken: ‘hoe’.

Figuur 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de ‘of’ vraag)

De vraag *of* een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes. Het betreft hier algemene beleidskeuzes, die door Europa (bijvoorbeeld Natura2000-gebieden), het Rijk (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provincie (NNN) zijn genomen en waarmee gemeenten bij het opstellen van beleid rekening dienen te houden. In Overijssel is een aantal generieke beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij met name om:

- **Integraliteit:** Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling.

- *Toekomstbestendigheid*: Initiatieven moeten voorzien in de behoefte van de huidige generatie en tevens de opties open houden om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden.
- *(Boven)regionale afstemming*: Vraag en aanbod per regio dienen in balans te zijn of te worden gebracht.
- *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*: Onnodig nieuw ruimtebeslag dient te worden voorkomen. Dit begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Vanuit het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ moet vervolgens eerst zoveel mogelijk de bestaande benutte ruimte gebruikt worden, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

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 het ontwikkelplan voor erven Olde Sonderhuis en daarmee vervolgens ook in het vigerende bestemmingsplan.

Kort samengevat kan worden gesteld dat de beoogde bouwwerken al bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 mogelijk zijn gemaakt en dat het voorliggende projectafwijakingsbesluit toeziet op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering ‘slechts’ voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

Conclusie

Het projectafwijakingsbesluit vormt ten aanzien van de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

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 erve Olde Sonderhuis

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

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

De locatie voor nieuw erve Olde Sonderhuis is gelegen binnen de zone ONW, buiten het NNN (zie figuur 3.3).

Figuur 3.3: Ontwikkelingsperspectief en locatie ervaar Olde Sonderhuis.



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 de resulterende zone 'Ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN' 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. Voor deze zone 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.

Binnen de KGO vormt het principe van 'Rood voor Groen' een belangrijk toetsingskader voor de realisatie van verschillende nieuwe erven, waaronder Olde Sonderhuis, binnen Landgoed Singraven. 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 verstening 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. Binnen het kader van deze 'Rood voor Groen' regeling heeft de Raad op 29 mei 2018 het vigerende bestemmingsplan vastgesteld en is eerder, op 20 december 2016, de overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving (Rood voor Groen)' met de Stichting Edwina van Heek afgesloten. Voorgaande besluitvorming en overeenkomst borgen daarmee het 'Rood voor Groen' voor de nieuwe erven, waaronder 'Olde Sonderhuis'.

Resumé en conclusie

Het 'ja, mits'-beleid voor de zone ONW betekent voor erve Olde Sonderhuis: *ja*, er is ruimte voor het toevoegen van nieuwe gebouwen, *mits* deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls gericht op landschap, natuur en water. Als eerste kan worden gesteld dat de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis al bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 mogelijk zijn gemaakt en dat het voorliggende projectafwijkingbesluit toeziet op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering 'slechts' voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op het 'ja, mits' -beleid. Aansluitend op het voorgaande is het 'Rood voor Groen' geborgd via de overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving (Rood voor Groen)' tussen de gemeente en Stichting Edwina van Heek.'

Het projectafwijkingbesluit vormt ten aanzien van de ontwikkelingsperspectieven van de provincie Overijssel geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

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.

Toetsing nieuwe erven

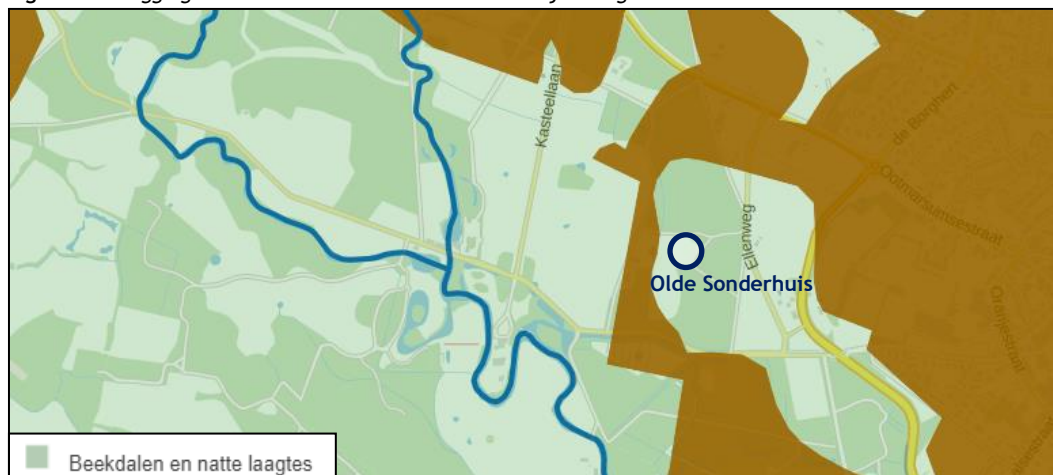
De 'Natuurlijke laag'

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

Erve 'Olde Sonderhuis' is gelegen binnen 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.

Figuur 3.4: Ligging erve Olde Sonderhuis in de 'Natuurlijke laag'.



Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld met inachtnaam van de toelichting dat de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag niet wezenlijk worden beïnvloed door de realisatie van erve Olde Sonderhuis. Binnen dit vigerende bestemmingsplan zijn de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis reeds mogelijk en ziet het voorliggende projectafwijkingbesluit toe op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering 'slechts' voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op de 'natuurlijke laag'.

Gelet op de waterhuishouding is, in samenspraak met het Waterschap Vechtstromen en conform de Watertoets, op passende wijze rekenschap gehouden met de waterbelangen. Aanvullend brengt realisatie van erve Olde Sonderhuis met zich mee dat het inrichtings- c.q. beplantingsplan voor dit nieuwe erf voorziet in de aanbreng van natuurlijke, inheemse soorten.

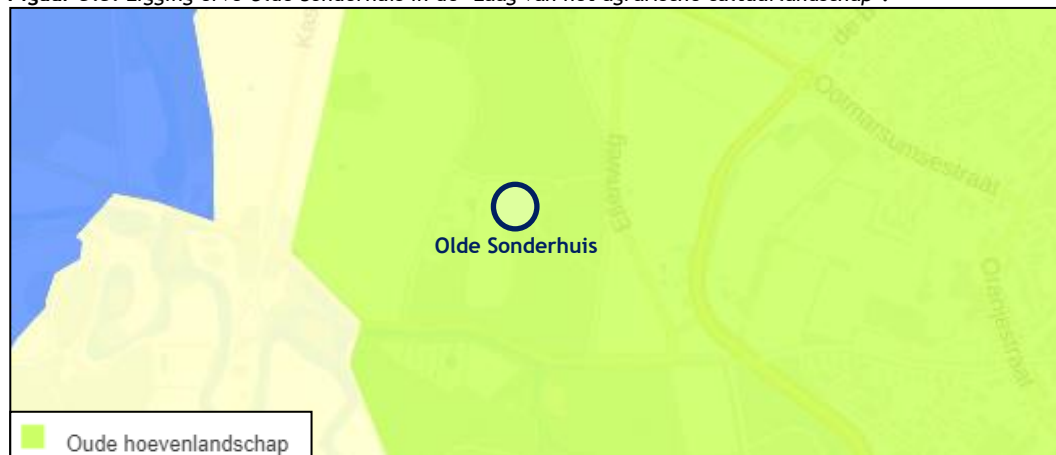
Resumerend vormt het projectafwijakingsbesluit ten aanzien van de ‘natuurlijke laag’ geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

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.

Erve Olde Sonderhuis is gelegen binnen het ‘Oude Hoevenlandschap’, 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

Figuur 3.5: Ligging erve Olde Sonderhuis in de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’.



Het vigerende bestemmingsplan is mede vastgesteld op basis van studie, verricht in het kader van ‘Rood voor Groen’ en hieruit resulterende uitgangspunten en randvoorwaarden, met als conclusie dat realisatie van erve Olde Sonderhuis bijdraagt aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het omringende landschap. Daarbij is tevens gesteld dat het nieuwe erf, via erfbeplanting in afstemming op de mate van openheid en kleinschaligheid, bijdraagt aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de omringende landschapselementen en aan het herstel c.q. vergroten van de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis reeds mogelijk en ziet het voorliggende projectafwijakingsbesluit toe op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering ‘slechts’ voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op de ‘laag van het agrarische cultuurlandschap’.

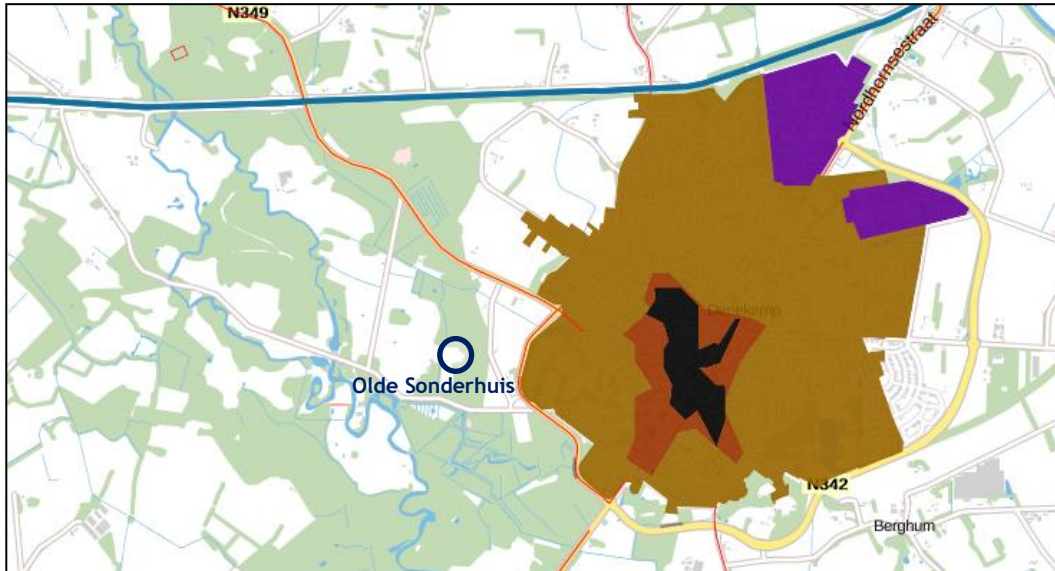
Resumerend vormt het projectafwijakingsbesluit ten aanzien van de ‘laag van het agrarische cultuurlandschap’ geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

De ‘Stedelijke laag’

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoor- 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. Erve Olde

Sonderhuis valt buiten de kaders van de stedelijke laag. Ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan is, mede omdat het projectafwijkingbesluit geen betrekking heeft op het toevoegen van extra woningen, een nadere toetsing aan dit omgevingsaspect niet aan de orde.

Figuur 3.6: Ligging erve Olde Sonderhuis t.o.v. de 'Stedelijke laag'.



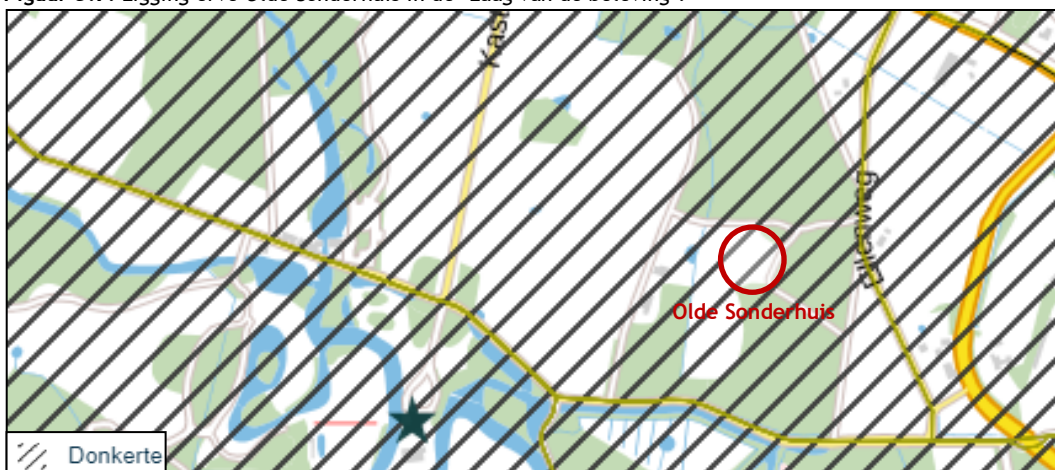
Het projectafwijkingbesluit vormt ten aanzien van de 'stedelijk laag' geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

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 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.

Erve Olde Sonderhuis is binnen de 'Laag van de beleving' 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. Getoetst aan Olde Sonderhuis geldt dat de verlichting op dit erf gebaseerd is op terughoudendheid en geldt hier een algemeen steven naar eenheid en eenvoud.

Figuur 3.7: Ligging erve Olde Sonderhuis in de 'Laag van de beleving'.



Binnen de 'Laag van de beleving' is, in aanvulling op het aspect 'Donkerte', het aspect 'Landgoederen en buitenplaatsen' van toepassing op Landgoed Singraven en daarmee ook erve Olde Sonderhuis. Vertrekpunt binnen dit aspect is dat landgoederen en buitenplaatsen 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 vigerende bestemmingsplan zijn de beoogde bouwwerken op erve Olde Sonderhuis reeds mogelijk en ziet het voorliggende projectafwijakingsbesluit toe op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen is opgenomen op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet valt deze gewijzigde situering 'slechts' voor een deel buiten de planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op de 'laag van de beleving'.

Resumerend vormt het projectafwijakingsbesluit ten aanzien van de 'laag van de beleving' geen tegenstrijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie provinciaal beleid

Het projectafwijakingsbesluit, nodig voor de realisatie van de parkeerschuur en de twee erfwoningen op nieuw erve Olde Sonderhuis, vormt geen tegenstrijdigheid met de ambities en doelstellingen van het provinciaal 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 visie vormt daarmee tevens de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de gemeente Dinkelland. 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 uit de Omgevingsvisie Overijssel en het Handboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Specifiek gericht op 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 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 erve Olde Sonderhuis

In lijn met de toetsing aan het provinciale beleid kan worden gesteld dat de realisatie van erve Olde Sonderhuis, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, op passende wijze invulling geeft aan de gestelde kwaliteitsambities. Het projectafwijkingbesluit, dat voorziet in een gewijzigde situering van planologisch reeds toegestane bouwwerken, verandert deze conclusie niet.

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 visie 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 visie zowel kwalitatieve als kwantitatieve ambities opgenomen, als het gaat om het creëren van een passend woningaanbod.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

De 'Woonvisie 2016+' stelt 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 in het kader van nieuwe landgoederen of de 'Rood voor Rood' regeling.

Het voorliggende projectafwijkingbesluit is niet gericht op de toevoeging van extra woningen op erve Olde Sonderhuis, maar gaat dit besluit om het gewijzigd situeren van planologisch reeds toegestane woningen. Dit betekent dat de Woonvisie 2016+ in de voorliggende besluitvorming niet van toepassing is.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het projectafwijkingbesluit, nodig voor de realisatie van de parkeerschuur en de twee erf woningen op nieuw erve Olde Sonderhuis, vormt geen tegenstrijdigheid met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

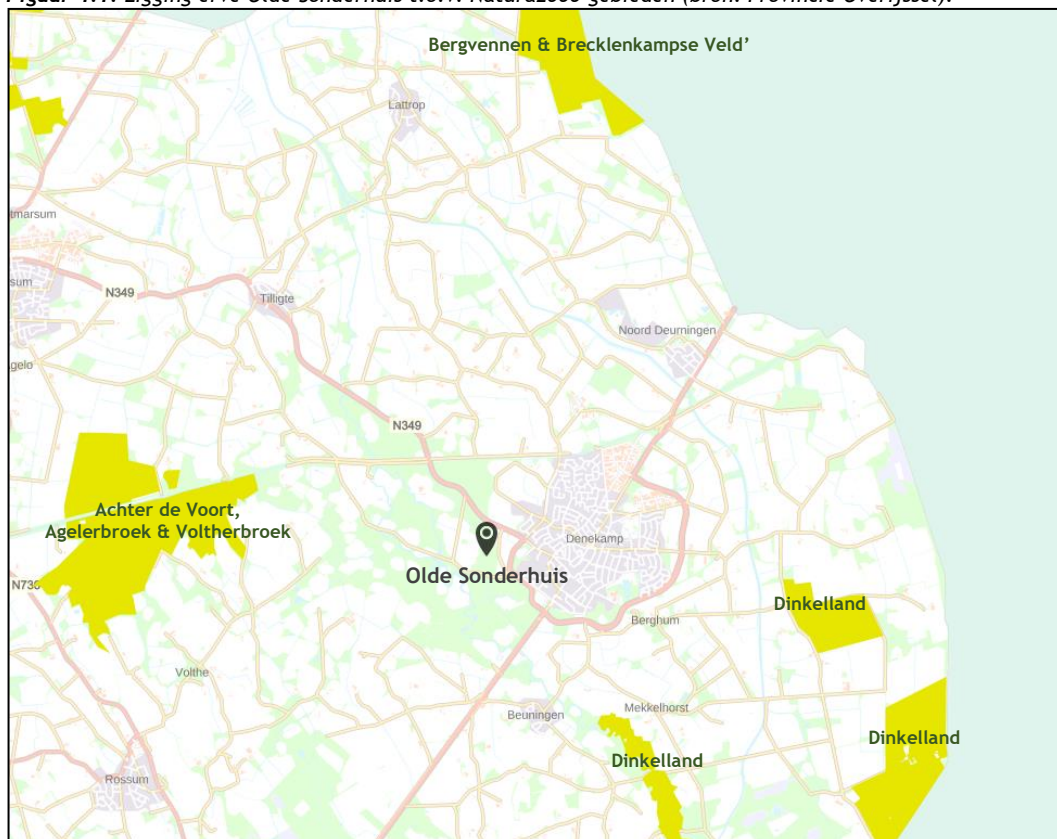
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het NNN. Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Gebiedsbescherming: Natura2000

Erve Olde Sonderhuis is gelegen op een afstand van tenminste 2,4 kilometer van een Natura2000-gebied. Ten westen van erve Olde Sonderhuis grenst op voornoemde afstand het Natura2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek'. Op respectievelijk circa 2,5 en circa 3,7 kilometer ten zuidoosten van dit nieuwe erf grenzen de meest nabijgelegen deelgebieden van het Natura2000-gebied 'Dinkelland'. Tot slot grenst op circa 5,5 kilometer ten noorden van erve Olde Sonderhuis het Natura2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'.

Figuur 4.1: Ligging erve Olde Sonderhuis t.o.v. Natura2000-gebieden (bron: Provincie Overijssel).



Natura2000 versus stikstofdepositie

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de

voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Met name het gebruik van de gebouwen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie, bijvoorbeeld vanwege het gebruik van gas en het autoverkeer van de gebruikers van de gebouwen.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de ‘passende beoordeling’) van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

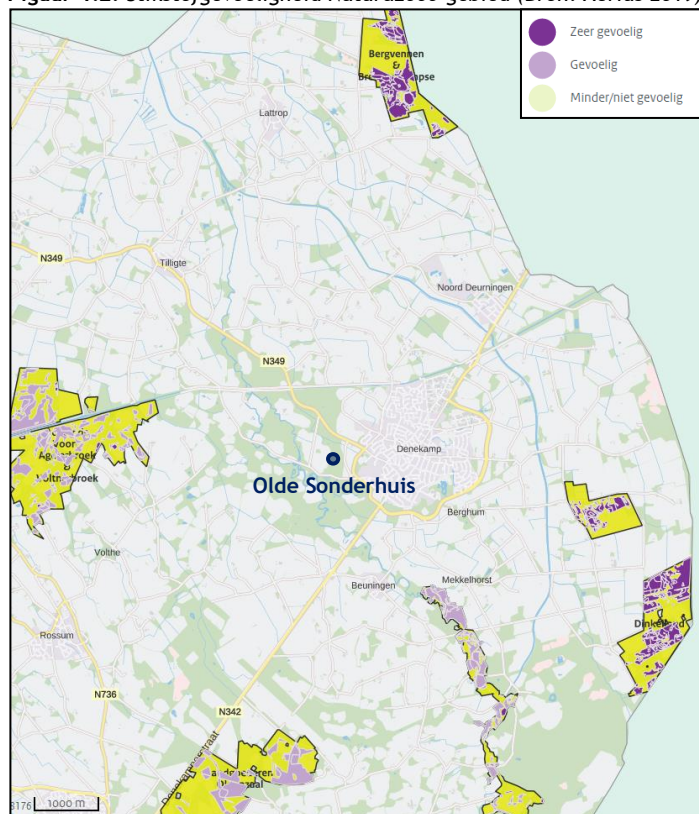
Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat de 12 provincies nieuwe beleidsregels hebben vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting.

Gelet op het vraagstuk van stikstofdepositie is in voorliggende situatie het volgende van belang:

- In de huidige situatie betreft erve Olde Sonderhuis een onbebouwd agrarisch perceel.
- In de toekomstige situatie bevinden zich op erve Olde Sonderhuis 4 woningen.

Voor de gebruiksfase van erve Olde Sonderhuis geldt dat de energievoorziening gasloos wordt, waarmee structurele stikstofemissie en -depositie op voorhand zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Stikstofemissie en -depositie ten gevolge van de verkeersbewegingen naar en van erve Olde Sonderhuis kunnen als gering worden gezien. Het betreft immers een beperkt aantal woningen, gelegen op een afstand variërend van 2,4 kilometer tot 5,5 kilometer tot de meest nabij gelegen Natura2000-gebieden. De afstand tot zeer stikstofgevoelige habitats binnen de betreffende natuurgebieden bedraagt circa 4 kilometer (Dinkelland) en 5,5 kilometer (Bergvennen & Brecklenkampse Veld), zie figuur 4.2. Een mogelijke impact van stikstofdepositie op deze Natura2000-gebieden zal eveneens beperkt zijn vanwege het gegeven dat de meest voorkomende windrichting in Nederland zuidwest georiënteerd is. De emissie van stikstof naar de lucht komt hiermee in hoofdzaak ‘haaks’ te staan op de lijn tussen erve Olde Sonderhuis en de Natura2000-gebieden ‘Dinkelland’ en ‘Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek’. Behalve de grote afstand tot erve Olde Sonderhuis ligt het gebied ‘Bergvennen & Brecklenkampse Veld’ niet in de lijn van de meest heersende windrichting.

Figuur 4.2: Stikstofgevoeligheid Natura2000-gebied (Bron: Aerius 2019).



In de fase van aanleg en realisatie zal er gedurende een relatief korte periode sprake zijn van de aanwezigheid van werkvoertuigen binnen het nieuwe erf. Redenerend over de gehele tijdsspanne van realisatie- en gebruiksfase is het echter niet aannemelijk te veronderstellen dat erve Olde Sonderhuis zal leiden tot een toename van de stikstofemissie en -depositie op voornoemde Natura2000-gebieden.

Met inachtnaam van het voorgaande is in 2018 het vigerende bestemmingsplan voor erve Olde Sonderhuis vastgesteld, is realisatie van de beoogde bouwwerken vanaf dat moment reeds mogelijk en ziet het voorliggende projectafwijakingsbesluit toe op een gewijzigde situering binnen het vigerende bestemmingsvlak. Concreet valt deze gewijzigde situering ‘slechts’ voor een deel buiten de vastgestelde planologische bouwvlakken, waardoor gesteld kan worden dat deze wijziging geen significante impact heeft op het aspect stikstofdepositie.

Gebiedsbescherming: NNN

Erve Olde Sonderhuis is niet gelegen binnen het NNN (zie eerder in hoofdstuk 3, figuur 3.1). De provincie Overijssel hanteert geen externe werking bij het NNN, waardoor extra toetsing niet noodzakelijk is. Tevens zal de locatie landschappelijk worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de groene omgeving en de reeds aanwezige natuurwaarden. In lijn met het voorgaande kan ook worden gesteld dat het projectafwijakingsbesluit geen significante impact heeft op het omliggende NNN-gebied.

Soortenbescherming

In februari 2017 is op het terrein van nieuw erve Olde Sonderhuis een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd in het kader van de Wnb. Doel van dit onderzoek was het geven van inzicht in de situatie of de voorliggende activiteiten inpasbaar zijn binnen de vigerende natuurwetgeving. De quick-scan Flora & Fauna resulteerde in de volgende bevindingen:

- *Flora*: er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- *Vogels*: er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

- *Grondgebonden zoogdieren*: vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
- *Vleermuizen*: er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tevens betreft de locatie geen essentieel foerageergebied en zullen er door de voorliggende activiteiten geen essentiële vliegroutes verloren gaan.
- *Amfibieën, reptielen en vissen*: er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten aangetroffen.
- *Ongewervelden / overige soorten*: er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten aangetroffen.

Conclusie van het onderzoek uit 2017 is dat in de onderzochte situatie, aangaande soortenbescherming, geen procedurele gevolgen zijn te verwachten en nader onderzoek naar soorten als niet noodzakelijk wordt geacht. Een ontheffing in het kader van de Wnb is dan ook niet aan de orde. De volledige rapportage van de quick-scan Flora & Fauna uit 2017 is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Aangezien het ecologisch onderzoek formeel langer dan 3 jaar geleden is uitgevoerd en de beoogde ingrepen nog niet hebben plaatsgevonden heeft in mei 2020 een actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden. Gekoppeld aan de actualisaties binnen de natuurwetgeving heeft deze update van het ecologisch onderzoek geleid tot een handhaving van de conclusies uit de rapportage van 2017. De actuele rapportage van mei 2020 is eveneens als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor het projectafwijgingsbesluit.

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 erve Olde Sonderhuis

In de periode augustus-september 2017 is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek (VBO) uitgevoerd binnen het perceel van erve Olde Sonderhuis. Doel van dit onderzoek was om de milieuhygiënische kwaliteit van bodem op deze locatie te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren, welke consequenties kunnen hebben voor de gewenste bestemming, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit Bouwen).

De integrale rapportage van het VBO is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de bouwwerken binnen de erfgronden van 'Het Olde Sonderhuis'. Hoewel de geldigheidsduur van een bodemonderzoek niet wettelijk is vastgelegd, hanteert de overheid een houdbaarheidsduur van bodemonderzoek van vijf jaar. Deze termijn is in ieder geval toepasbaar bij geen gesignaleerde relevante (met name mobiele) verontreinigingen en een verder ongewijzigd gebruik van de locatie. Voorliggende rapportage is daarmee nog steeds valide.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het projectafwijgingsbesluit.

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.

Watertoets

Om te waarborgen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de waterhuishouding wordt meegenomen in het proces van plan- en besluitvorming is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van deze toets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en 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 een 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. De compensatiemaatregel is van toepassing bij een toename van verhard oppervlak vanaf een bepaalde drempelwaarde, door het Waterschap Vechtstromen gesteld op 1.500 m².

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Ten behoeve van de planologische besluitvorming in 2018 is voor erve Olde Sonderhuis de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Met deze digitale watertoets is het Waterschap Vechtstromen destijds en voorafgaand aan de besluitvorming op de hoogte gebracht van de planvorming. 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 verhard oppervlak.

In juni 2020 heeft een actualisatie van deze digitale watertoets plaatsgevonden, afgestemd op (in beginsel) de twee erfwoningen en de parkeerschuur. Ten opzicht van de watertoets uit 2018 heeft de actuele toets niet geleid tot een andere conclusie (normale procedure).

Toename verhard oppervlak

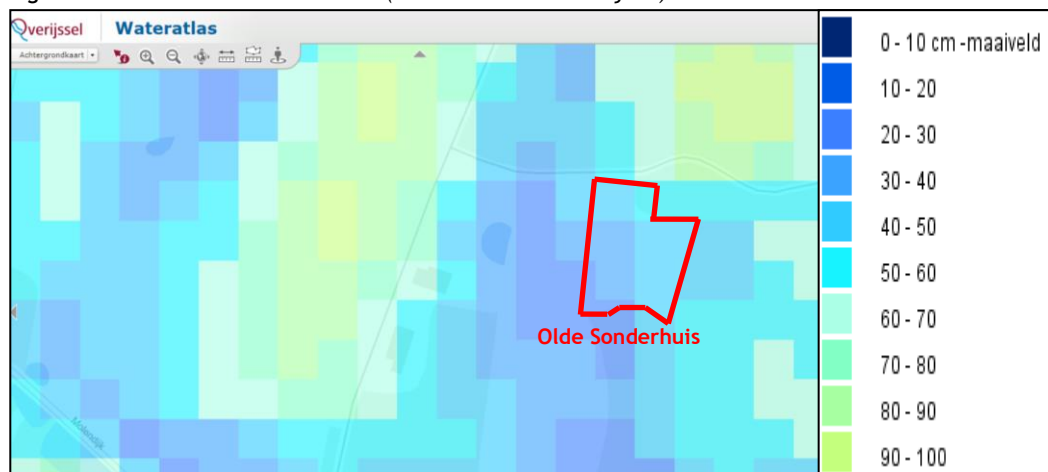
De toename van het verhard oppervlak is voor erve Olde Sonderhuis minder dan 1.500 m² en blijft daarmee onder de drempelwaarde, zoals gesteld door het waterschap.

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 geldt in de huidige situatie voor de locatie van erve Olde Sonderhuis een GHG variërend van 20 tot 50 cm onder maaiveld (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3: GHG erve Olde Sonderhuis (Bron: Wateratlas Overijssel).

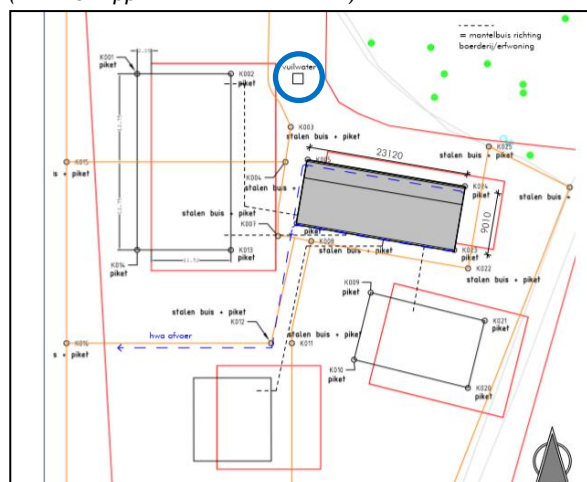


De twee erf woningen worden gerealiseerd met kruipruimten onder deze woningen. Dit betekent dat er plaatselijk beperkt aanvullende maatregelen mogelijk nodig zijn om deze woningen volledig op een passende hoogte ten opzichte van het GHG te krijgen. Een en ander zal in de aanvraag om een omgevingsvergunning 'Bouwen' nader worden gespecificeerd.

Waterafvoer

Het ontwikkelplan voor erve Olde Sonderhuis voorziet in het opvangen en infiltreren van hemelwater op eigen erf. Verder wordt een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool (persleiding) gemaakt, waarbij het aansluitingspunt is weergegeven in figuur 4.4.

Figuur 4.4: Aansluitingspunt vuilwaterriool, in blauwe cirkel (Bron: Schipperdouwesarchitectuur).



Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het projectafwijdingsbesluit.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

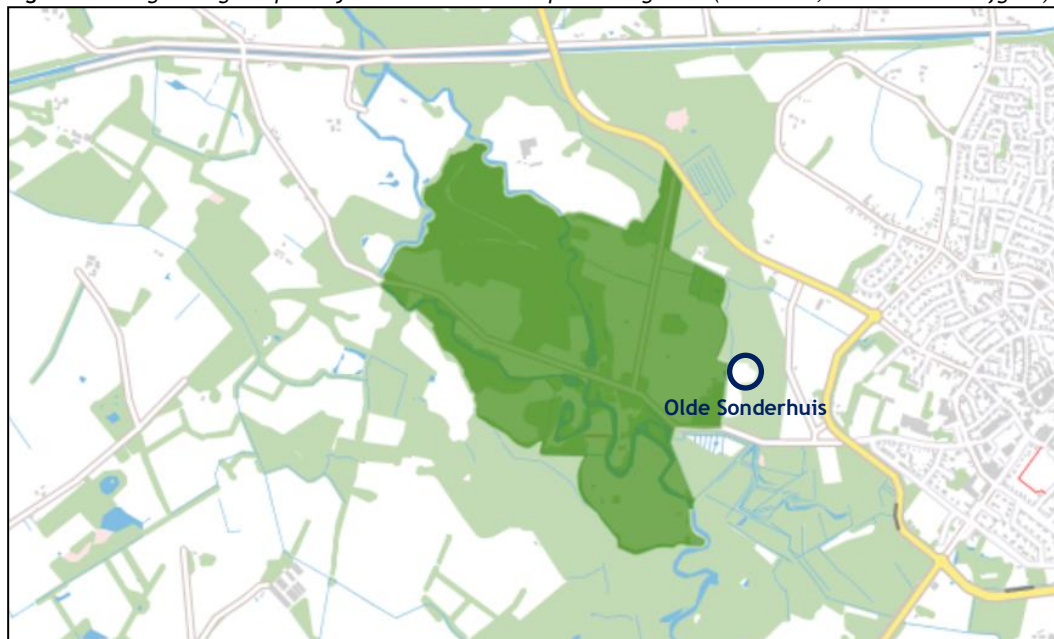
Met cultuurhistorische waarden wordt bedoeld het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht en is cultuurhistorie 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'.*

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Figuur 4.5 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 erve Olde Sonderhuis formeel geen deel uitmaakt van het complex rijksbeschermd buitenplaats Singraven.

Figuur 4.5: Begrenzing complex rijksbeschermd buitenplaats Singraven (Bron: RCE, dossier Groen erfgoed).



In het vigerende bestemmingsplan is aan erve Olde Sonderhuis geen functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats' toebedeeld. Een en ander neemt niet weg dat realisatie van dit erf plaatsvindt met inachtnaam van de cultuurhistorische waarden van Landgoed Singraven.

Conclusie

Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het projectafwijakingsbesluit.

Archeologische waarden

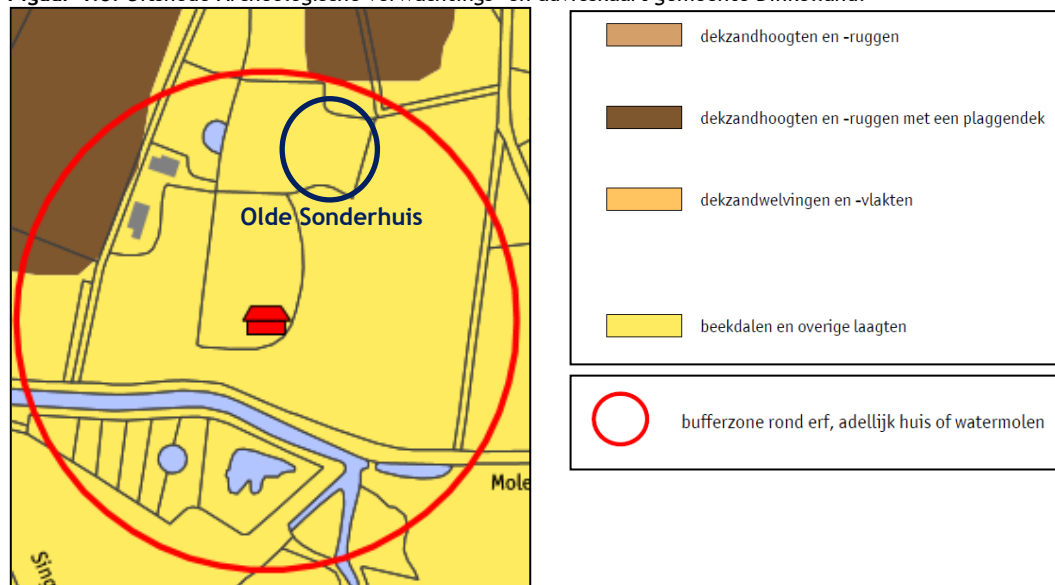
Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed 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.

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.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

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. Een uitsnede van de Archeologische verwachtings- en advieskaart weergegeven in figuur 4.6.

Figuur 4.6: Uitsnede Archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Dinkelland.



De locatie Olde Sonderhuis is geomorfologisch toebedeeld aan het omgevingstype ‘Beekdalen en overige laagten’, waarvoor de archeologische verwachting ingeschaald is als laag voor archeologische resten uit alle perioden. Het hieraan 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. Laatstgenoemde situatie is hier niet van toepassing.

Aanvullend is erve 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. Binnen erve Olde Solderhuis zijn geen grootschalige bodemingrepen voorzien groter dan 2.500 m² en is nader archeologisch onderzoek daarmee niet noodzakelijk. Deze constatering is gedaan ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en is onverkort van toepassing bij het voorliggende projectafwijkingsbesluit.

Conclusie

Het aspect ‘Archeologie’ vormt geen belemmering voor het projectafwijkingsbesluit.

4.5 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 deze ruimtelijke onderbouwing, net als in het bestemmingsplan d.d. 2018, aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen (zie figuur 4.7). 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.

Figuur 4.7: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’).

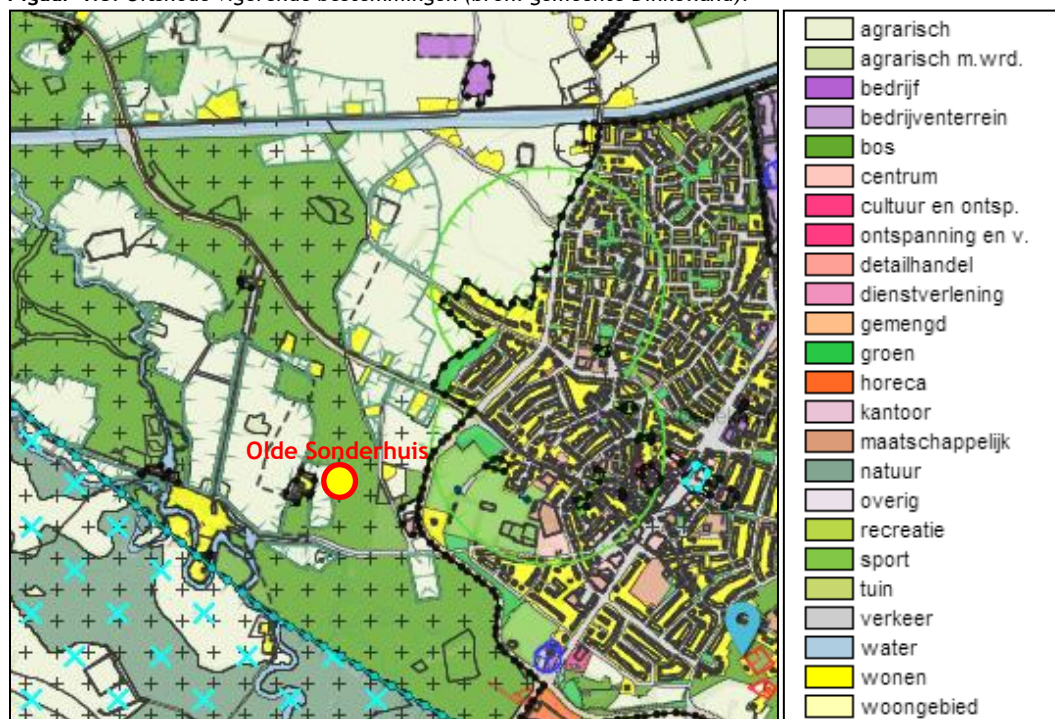
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De situering van erve Olde Sonderhuis in het buitengebied van de gemeente Dinkelland brengt met zich mee dat agrarische bedrijfsvoering eveneens deel uitmaakt van dit omgevingsaspect. Vanuit dit type bedrijfsvoering dient ten opzichte van geurgevoelig objecten, zoals woningen, een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden, indien het object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Erve Olde Sonderhuis is gelegen een rustig buitengebied. Op basis van de VNG-brochure wordt een rustig buitengebied gelijk gesteld met een rustige woonwijk. In de nabije omgeving van erve Olde Sonderhuis bevinden zich in eerste lijn woonbestemmingen (zie figuur 4.8).

Figuur 4.8: Uitsnede vigerende bestemmingen (bron: gemeente Dinkelland).



Op circa 500 meter ten oosten van erve Olde Sonderhuis bevindt zich een perceel met bedrijfsbestemming en op een afstand van circa 1.400 meter ten noorden van het nieuwe erf een perceel, bestemd voor het houden van paarden. Erve Olde Sonderhuis is dan ook gelegen in een omgeving, waarbinnen zich geen bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten bevinden binnen beperkende richtafstanden.

Voorname constatering is gedaan ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en zijn onverkort van toepassing bij het voorliggende projectafwijkingbesluit.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het projectafwijkingbesluit.

4.6 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 een 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, zoals woningen.

Op grond van de toetsing onder 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat industrielawaai hier niet aan de orde is. Als het gaat om wegverkeerslawaaai (spoorweglawaaai is hier niet van toepassing) stelt de Wgh dat alle wegen een geluidzone hebben, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze geluidzone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is bij planologische

besluitvormingen. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk), zie figuur 4.9.

Figuur 4.9: Geluidszones langs wegen.

Aantal rijstroken	Zonebreedten [m']	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
▪ 1 of 2	200	250
▪ 3 of 4	350	400
▪ 5 of meer	350	600

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Erve Olde Sonderhuis is gelegen op circa 120 meter van de Ellenweg en op circa 380 meter van de Ootmarsumseweg. De locatie van erve Olde Sonderhuis valt daarmee buiten de geluidszone van de Ootmarsumseweg, maar binnen de zone van de Ellenweg. Ondanks dat deze weg een invloedzone heeft van 250 meter, mag worden aangenomen dat de verkeersintensiteit op deze weg naar alle waarschijnlijkheid niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus op de gevels van de te realiseren woningen op erve Olde Sonderhuis. Een en ander kan worden herleid uit de geluidkaart van de gemeente Dinkelland. Deze geluidkaart geeft de verhoudingsgewijs drukkeren wegen (meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal) binnen de gemeentegrenzen weer. Voor die wegen zijn de geluidcontouren bepaald (zie figuur 4.10)

Figuur 4.10: Uitsnede geluidkaart gemeente Dinkelland (geluidcontouren als etmaalwaarden).



Geconstateerd kan worden dat de beoogde woningen ruim buiten de contouren van de gemeentelijke geluidkaart liggen. Gesteld kan worden dat de verkeersintensiteiten op de Ellenweg niet zullen leiden tot onacceptabel hoge geluidbelastingen van de beoogde woningen op erve Olde Sonderhuis.

Voor genoemde constatering is gedaan ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en is onverkort van toepassing bij het voorliggende projectafwijakingsbesluit.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor het projectafwijakingsbesluit.

4.7 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.

Teveel schadelijke stoffen zijn slecht voor de gezondheid. Daarnaast hebben schadelijke stoffen een negatief effect op het klimaat (broeikaseffect) en de natuur.

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. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' 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 een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet 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. Op Rijksniveau is 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 gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het BGB is vastgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn onder meer scholen en verzorgingstehuizen. Woningen zijn in dit opzicht geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Luchtkwaliteit

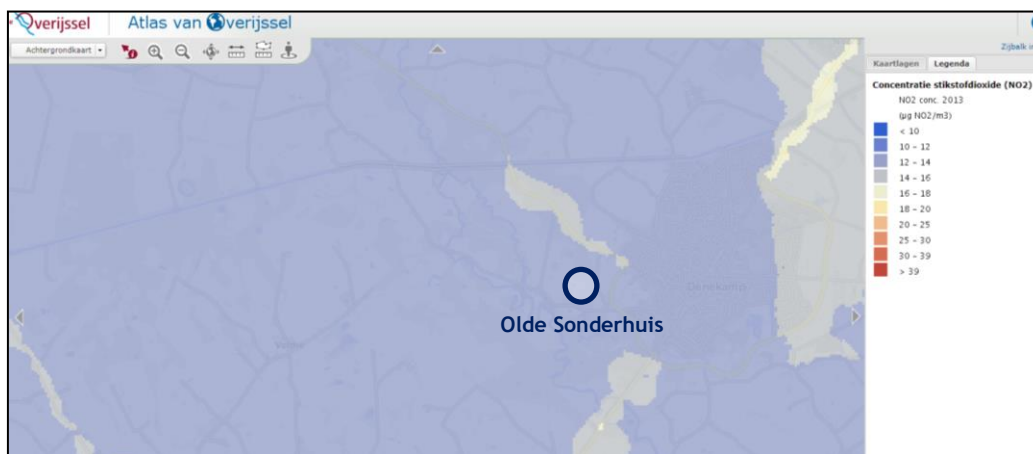
Het beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer (Wm) zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO₂: 40 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM₁₀: 40 µg/m³ als jaargemiddelde.
- PM_{2.5}: 25 µg/m³ als jaargemiddelde (sinds 2015).

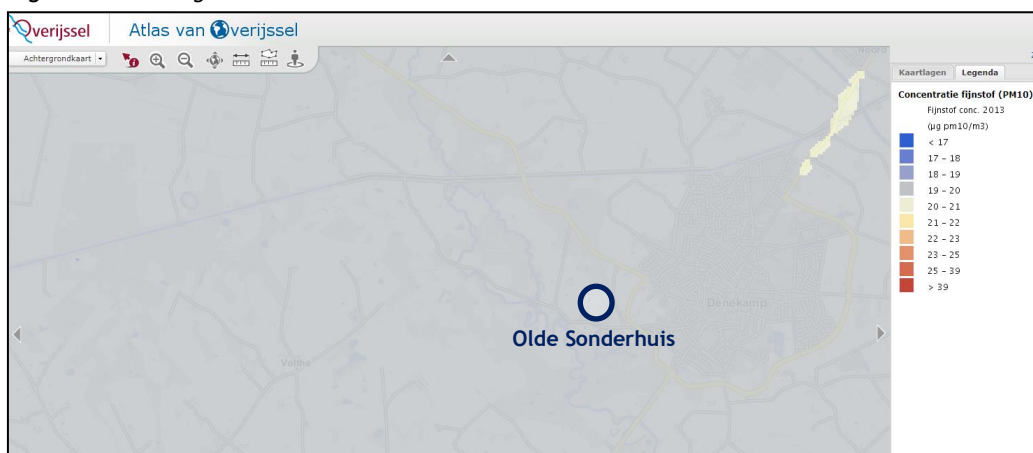
Op grond van provinciale gegevens (zie figuur 4.11a-b-c) kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} zowel in de actuele als toekomstige situatie (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed te noemen.

Voorname constatering is gedaan ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en is onverkort van toepassing bij het voorliggende projectafwijakingsbesluit.

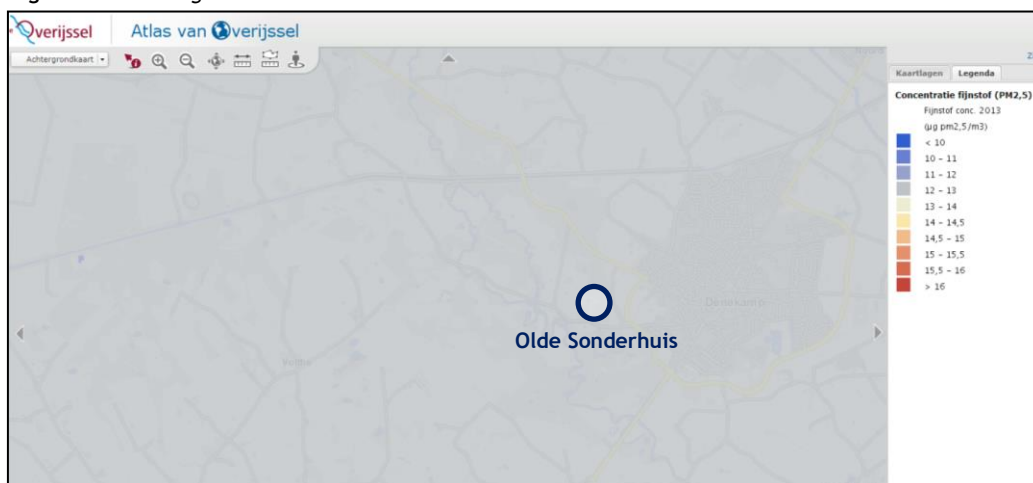
Figuur 4.11a: Jaargemiddelde concentraties NO₂.



Figuur 4.11b: Jaargemiddelde concentraties PM₁₀.



Figuur 4.11c: Jaargemiddelde concentraties PM_{2.5}.



Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het projectafwijkingbesluit voorziet niet in de toevoeging van extra woningen, waardoor toetsing aan het deelaspect NIBM niet aan de orde is.

Besluit 'Gevoelige Bestemmingen' (BGB)

Het projectafwijkingbesluit voorziet niet in de toevoeging van extra woningen, waardoor toetsing aan het deelaspect BGB niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het projectafwijkingbesluit.

4.8 Externe veiligheid

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

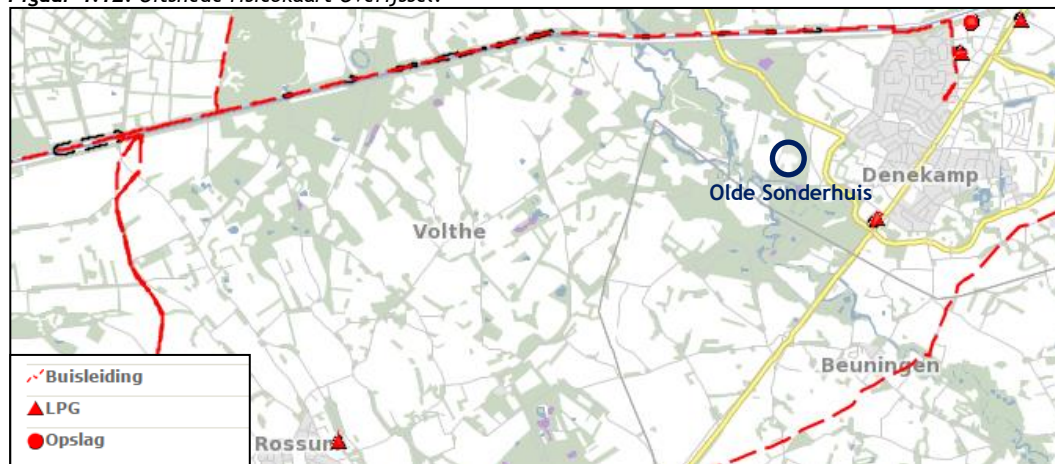
- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

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.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

In de directe omgeving van erve Olde Sonderhuis zijn geen risicobronnen gelegen binnen een zodanige afstand, dat daarmee een belemmering wordt gevormd voor de realisatie van dit nieuwe erf (zie figuur 4.12). Op circa 1,2 kilometer ten noorden en circa 2 kilometer ten zuidoosten van erve Olde Sonderhuis bevinden zich leidingen voor gastransport, buiten de invloedssfeer van het plangebied. Op circa 1 kilometer van erve Olde Sonderhuis bevindt zich een tankstation met LPG, eveneens buiten de invloedssfeer van dit nieuwe erf.

Figuur 4.12: Uitsnede risicokaart Overijssel.



Voorname constatering zijn gedaan ten behoeve van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en zijn onverkort van toepassing bij het voorliggende projectafwijkingbesluit.

Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het projectafwijkingbesluit.

4.9 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling² genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing erve Olde Sonderhuis

Realisatie van erve Olde Sonderhuis gold bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Het voorliggende projectafwijkingbesluit voorziet niet in de toevoeging van extra woningen. Het vraagstuk van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is in deze besluitvorming dan ook niet verder aan de orde.

Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde bij het projectafwijkingbesluit.

² De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Totstandkoming vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven' is in 2018 vastgesteld, gekoppeld aan een procedure met verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op de planvorming kenbaar hebben kunnen maken. Zo is - in het kader van vooroverleg - het ontwerpbestemmingsplan 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. De RCE gaf aan geen opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan te hebben. De provincie Overijssel had het verzoek om (met name) een nadere toelichting op de groene kwaliteitsinvesteringen i.c. de 'Projectenlijst Singraven gaat voor Groen'. 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 is in 2017 reeds invulling gegeven aan deze waterhuishoudkundige aandachtspunten.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven' is op 29 mei 2018, na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, door de gemeenteraad van Dinkelland vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van vier woningen op 'Het Olde Sonderhuis' mogelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn was het voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan worden herleid dat de vigerende bestemming 'Wonen' kan buigen op een positief maatschappelijk draagvlak.

Omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De uitgebreide Wabo-procedure, van toepassing bij een projectafwijkingsbesluit, kent de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op een verleende (ontwerp)vergunning. Zo kan men een zienswijze indienen op de ontwerp Omgevingsvergunning, waarna de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep openstaat op de vastgestelde Omgevingsvergunning. Zonder ingesteld beroep geldt de vastgestelde Omgevingsvergunning na afloop van de tervisielegging als onherroepelijk.

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

Vooroverleg

De beoogde bouwwerken zijn al bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 mogelijk gemaakt en ziet het voorliggende projectafwijkingsbesluit toe op een gewijzigde situering ten opzichte van hetgeen reeds is vastgesteld, maar incorrect is geprojecteerd op de Verbeelding van het bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, waarin de afwijkende situering is getoetst aan dezelfde aspecten als bij de vaststelling van het bestemmingsplan, toont aan dat het benodigde projectafwijkingsbesluit geen impact heeft op de eerdere conclusies aangaande het rijks- en provinciale beleid. Ook de geactualiseerde Watertoets leidt niet tot een andere conclusie met betrekking tot het waterschap. Op grond van deze constatering heeft in het kader van dit projectafwijkingsbesluit geen actief vooroverleg plaatsgevonden met voornoemde organisaties.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van erve Olde Sonderhuis 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.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 is tussen Stichting Edwina van Heek en de gemeente Dinkelland 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 en de benodigde planologische maatregelen.