



# GEMEENTE DINKELLAND

## Bestemmingsplan Frensdorferweg 23/23a te Lattrop

December 2012

Vastgesteld

## Bestemmingsplan Frensdorferweg 23/23a te Lattrop

Plannaam: Frensdorferweg 23/23a te Lattrop  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BUIbpfrensdorferwg-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



## **Toelichting**

### **Frensdorferweg 23/23a te Lattrop**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK .....	9
2.3	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	SLOOP EN NIEUWBOUW OP ERVE TIJSCHOLTE .....	13
3.2	HET LANDSCHAPSPAN .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU-ASPECTEN .....</b>	<b>29</b>
5.1	GELUID .....	29
5.2	BODEMKWALITEIT .....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	32
5.5	MILIEUZONERING .....	34
5.6	GEUR .....	35
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	36
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER .....</b>	<b>38</b>
6.1	FLORA & FAUNA .....	38
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	40
6.3	WATER .....	41
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING .....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	44
7.4	HANDHAVING .....	45
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>48</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	48
9.2	INSPRAAK .....	48

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>49</b>
BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET.....	51
BIJLAGE 3 STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op Erve Tijsscholte, aan de Frensdorferweg 23 in Lattrop-Breklenkamp (gemeente Dinkelland), zijn 7 landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 3384 m<sup>2</sup>. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf waar niet meer geïnvesteerd wordt in de agrarische bedrijfsbebouwing aangezien deze bebouwing geen agrarische vervolgfunctie meer heeft.

Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Hiertoe is in samenwerking met diverse partijen, waaronder de provincie Overijssel, een rapport opgesteld voor de reanimatie van het erf en deelname aan de Rood voor Rood regeling. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit mag initiatiefnemer in totaal 3 compensatiewoningen realiseren.

Naast het bouwen van een drietal nieuwe woningen ter compensatie worden de oorspronkelijke boerderij, een kleine stal, de kapschuur, de loods, de bungalow en de schuur op de es behouden. De keuze voor de handhaving van deze gebouwen is gemaakt op grond van historische maar ook praktische overwegingen doordat deze gebouwen goed te hergebruiken zijn.

Door uitvoering van het initiatief wordt de uitstraling van het bestaande erf verbeterd en komt de te behouden bebouwing meer tot zijn recht. Daarnaast krijgt het buitengebied van Lattrop Breklenkamp een kwaliteitsimpuls door uitvoering van de gewenste plannen.

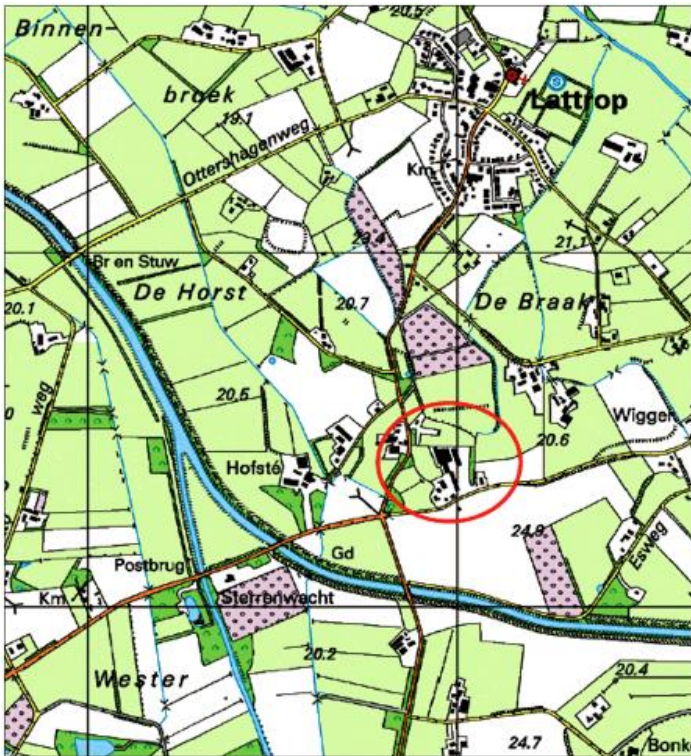
Omdat het gewenste plan niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Frensdorferweg 23 in het buitengebied van Lattrop-Breklenkamp. Ten noorden van het plangebied is het dorp Lattrop gelegen. In Afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied het buitengebied van Lattrop-Breklenkamp

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Frensdorferweg 23/23a te Lattrop” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO. 1774.BUIlbpfrensdorferwg-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De gronden in het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – 1’ met de nadere aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf’. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van dit bestemmingsplan.



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

Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van een intensieve veehouderij. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' indiceert dat er op het perceel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De realisatie van een drietal nieuwe woningen ter compensatie is niet in overeenstemming met deze bestemming. Om de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskarakteristiek van het gebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

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

### 2.1 Landschapskarakteristiek

De geomorfologie laat een helder beeld zien. Tussen de Rammelbeek en de Dinkel, beide laagtes, bevindt zich een gordel met zandopduikingen. Erve Tijscholte is ontwikkeld aan de rand van een grote glooiende es. De zandopduikingen manifesteren zich in het veld als essen.

Het landschap rondom het erf bestond uit een kleinschalig matenlandschap. Het erf was omweld door diverse wallen vermoedelijk opgebouwd op elzenhakhout en andere struwelen. Ook de weg was beplant met opgaand groen. Wat opvalt is de aantakking van een weg die tegenover het erf begon en in zuidelijke richting liep. Dit weggetje vormde samen met enig groen een esrand die inmiddels geheel is verdwenen. De es is in westelijk richting afgevlakt. Afbeelding 2.1 omvat een kaart met daarin de topografische situatie rond 1900.



Afbeelding 2.1: Topografische situatie rond 1900

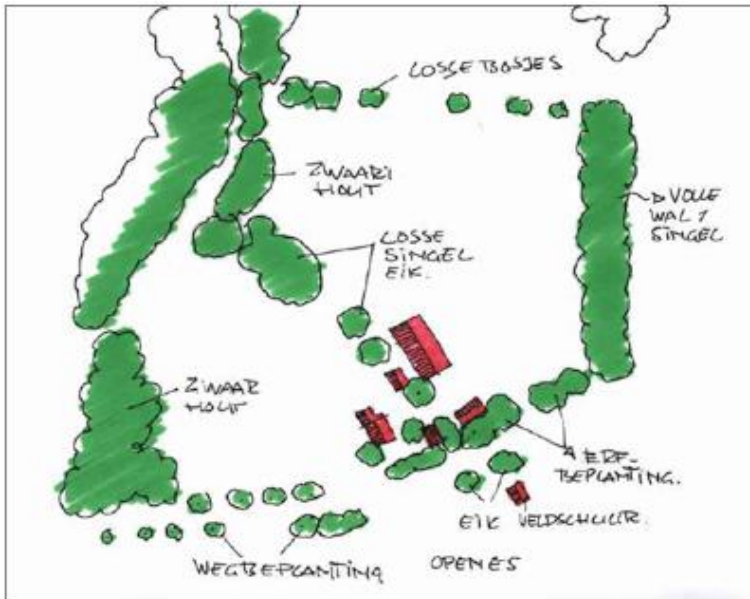
Als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw werden de volgende veranderingen in het landschap zichtbaar.

- Achter het erf zijn wallen verdwenen;
- De es is afgevlakt en ontgonnen;
- Het aantal bebouwingselementen op het erf is sterk toegenomen;
- De resterende erfbepanting is onsamenhangend.

De volgende landschapselementen uit het vroegere landschap worden als waardevol beschouwd.

- De openheid van de es;
- De laagte achter het gebouw;
- De rand van de es;
- De erfbepanting, rommelig beeld;
- De singel en opgaand groen van de oude omwallingen.

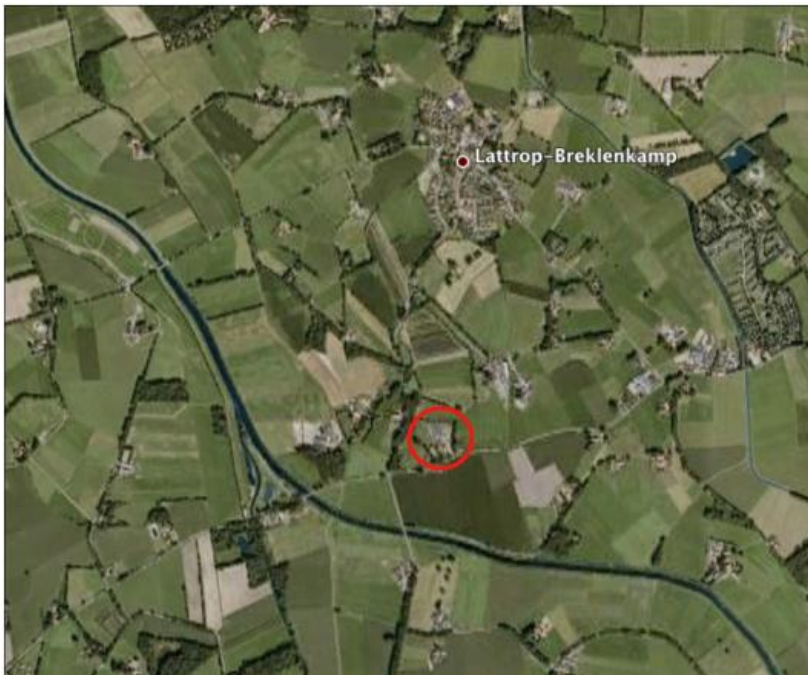
Deze waardevolle landschapselementen uit het vroegere landschap zijn nog redelijk intact. In afbeelding 2.2 is het aanwezige waardevolle groen op en rondom het erf weergegeven. De te slopen schuren zijn weggelaten uit deze afbeelding zodat tevens duidelijk is welke ruimte ontstaat voor de drie compensatiewoningen.



Afbeelding 2.2: Waardevol groen op en rondom Erve Tijscholte (Bron: Bureau Takkenkamp)

### 2.3 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het agrarisch erf aan de Frensdorferweg 23 in het buitengebied van Lattrop-Breklenkamp. Het erf bevindt zich in kleinschalig landschap met een mix van functies. De gronden in het gebied zijn grotendeels functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw maar er komen in gebied ook veelzijdig functies als wonen en recreatie voor. De onderstaande afbeelding heeft een beeld van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Google Earth)

Erve Tijscholte aan de Frensdorferweg 23 is functioneel ingericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Op het erf bevindt zich momenteel ongeveer 3384 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing welke geen vervolgfunctie meer kennen. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. De initiatiefnemer is dan ook voornemens om deze bedrijfsgebouwen, in het kader van de Rood voor Rood regeling te slopen.

De luchtfoto in afbeelding 2.4 geeft een goed beeld van de huidige opbouw van het erf aan de Frensdorferweg en de begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. De afbeeldingen 2.5 tot en met 2.8 geven een beeld van de aanwezige en te slopen bebouwing op het erf.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto Erve Tijscholte (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.5: Foto's aanwezige en te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)



Afbeelding 2.6: Foto's aanwezige en te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)



Afbeelding 2.7: Foto's aanwezige en te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)



Afbeelding 2.8: Foto's aanwezige en te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Sloop en nieuwbouw op Erve Tijscholte

Zoals in het voorgaande gesteld bevindt zich op Erve Tijscholte in totaal 3384 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. In ruil voor de sloop van 850 m<sup>2</sup> mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. In het voorliggende geval worden 3 compensatiewoningen gerealiseerd in ruil voor de sloop van in totaal 3384 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Afbeelding 3.1 geeft een beeld van de te slopen gebouwen.



Afbeelding 3.1: Te slopen landschapsontsierende gebouwen (Bron: Bureau Takkenkamp)

Uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling is dat de compensatiewoningen gebouwd worden op de slooplocatie. De nieuw te bouwen woningen zijn gewenst ter plaatse van de te slopen schuren, ten oosten van de oorspronkelijke boerderij. In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op de erfinrichting en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.2 Het landschapsplan

#### 3.2.1 Uitgangspunten

Op het erf verdwijnen veel en grote bouwvolumes. Deze hebben aan de noordzijde een groot deel van het oorspronkelijke landschap in beslag genomen. Deze ruimte komt nu vrij. De uiteindelijke keuze voor een stedenbouwkundige opzet is voortgekomen uit een aantal overwegingen en eisen;

- Zo sterk en compact mogelijk ensemble van gebouwde elementen.
- Eén centraal erf als kern van het ontwerp.
- Drie functionele eenheden;
  1. De boerderij en oorspronkelijke bijgebouwen;
  2. De bungalow en de loods;
  3. De drie nieuwe gebouwen die zo veel mogelijk een ingetogen eenheid op het erf vormen.

- De twee opritten blijven intact;
- De wens om 'enige' privacy rond de afzonderlijke woon- en werkeenheden te houden;
- Versterken omliggend landschap met nieuwe beplantingsstructuren.

### 3.2.2 Nieuw landschap, Visie

De nieuwe landschappelijk- stedenbouwkundige structuur krijgt een schilvormige opbouw. Deze schilvormige aanpak levert een compact ensemble van bebouwing en groene elementen op dat recht doet aan het 'erf aan de rand van de es'. Het gebied aan de noordzijde wordt teruggegeven aan het landschap. De ophoging waarop de stallen zijn gebouwd wordt verwijderd en een glooiing naar het oorspronkelijke grondpeil wordt hersteld. Op deze wijze wordt het erf nog compacter. Het bestaande erf wordt uitgewerkt als in de sfeer van een traditioneel erf. Van de nieuwe bebouwing kiest één woning de richting van de boerderij. De twee andere woningen scharen zich als afronding rondom het bestaande erf. De drie woningen zullen in massa en vorm ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm van de boerderij. Eén en ander is ook weergegeven in het door Bijkerk C.S. opgestelde landschapsplan waarvan een uitsnede is opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Landschapsplan Erve Tijscholte (Bron: Bijkerk C.S.)

### 3.2.3 Het nieuwe erf

Er ontstaat een langgerekt erf dat drie gebieden kent die toch een eenheid vormen. Tussen de noordelijke woningen wordt singelvormige beplanting aangebracht (A), die verwijst naar de twee aanwezige singels (B) (zie afbeelding 3.2). Deze vormt een verwijzing naar het kleinschalige coulisselandschap van weleer. Tussen deze singels kunnen zich tuinen ontwikkelen die naar het erf toe afgescheiden worden door Twentse boerenhagen.

De oude boerderij staat op het 'oorspronkelijk' erf. Dit erf wordt gematerialiseerd als een traditioneel Twents erf met bij voorkeur een klinkerverharding. Aan dit centrale erf liggen twee 'bijerven'. Het ene bij-erf wordt

gevormd door de bungalow met een kleine eigen erfgedeelte voor enkele auto's en wat ruimte voor de loods. Dit bij-erf is van het centrale erf afgescheiden door een beukenhaag. De materialisatie van dit erf dient ondergeschikt te zijn aan het beeld van het centrale erf. Het andere bij- erf is het erf van de drie woningen dat meer ondergeschikt wordt uitgewerkt. Er wordt een eenvoudige halfverharding (wegen in 'split') voorgesteld. Het groene aspect van het erf wordt versterkt met enkele nieuwe opgaande bomen rond en tussen de oude en nieuwe woningen.

Tussen de woningen, kunnen eenvoudige tuinen ontstaan met kleinere landschapsverwante bomen. De buitenrand vormt de aansluiting met het landschap, hier wordt aan grotere inheemse boomsoorten gedacht, voornamelijk eik en es in combinatie met els. Ook wordt hier aan los geplaatste en groepen hoogstamfruitbomen gedacht.

### **3.3 Verkeer en parkeren**

#### **3.3.1 Verkeer**

De ontsluiting van Erve Tijscholte wijzigt niet. Momenteel is er al sprake van een tweetal ontsluitingen op de Frensdorferweg. Het type verkeer dat gebruik zal gaan maken van deze ontsluitingen wijzigt wel. Momenteel worden deze ontsluitingen veelvuldig gebruikt door landbouwvoertuigen. In de toekomstige situatie zullen deze ontsluitingen veelvuldig gebruikt worden door regulier autoverkeer.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

#### **3.3.2 Parkeren**

Zoals ook blijkt uit afbeelding 3.2 vindt het parkeren ten behoeve van de woningen plaats op eigen erf. Het eigen erf biedt hier ruimte voldoende voor.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland ( de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling past uitstekend binnen de beleidsuitgangspunten van het rijksbeleid. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is er geen strijd met de uitgangspunten met betrekking tot natuur en landschap. Er is geen sprake van strijd met het beleid ten aanzien van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van het rijksbeleid.



## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

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

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

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

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m<sup>2</sup> kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkafeel.

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

#### 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

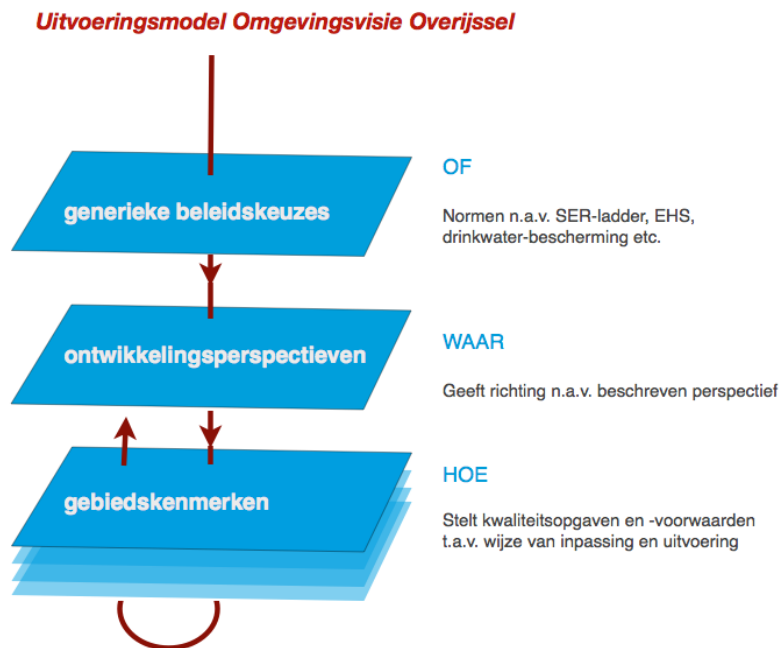
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

### **4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009**

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

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

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

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen in totaal 3384 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op Erve Tijscholte neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het versterken van de erfbeplanting op de slooplocatie, aanplanten van nieuwe erfbeplanting, het inpassen van het geheel conform de gebiedskenmerken (zie hoofdstuk 3).

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

#### 4.2.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

##### **4.2.5.2.1 Generieke beleidskeuzes**

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

##### **4.2.5.2.2 Ontwikkelingsperspectieven**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied kent een drietal ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap;
- Nationaal Landschap Noordoost Twente;
- Beekdal.

##### *“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”. Gebieden met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw,

mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

#### *“Nationaal Landschap Noordoost Twente”*

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

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

#### *“Beekdal of veenweidegebied”*

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

#### Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De vermelde ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan tast geen instandhoudingsdoelen van het Nationaal Landschap aan. De nieuwe aanplant en investeringen in het landschap sluiten goed aan bij de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven. Karakteristieke landschapskwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden en door middel van de aanleg van onder andere nieuwe singels wordt verwezen naar het kleinschalige landschap. Geconcludeerd wordt dat door de sloop van de ontsierende bebouwing en de toevoeging van voor het gebied kenmerkende landschapselementen een aanzienlijke impuls wordt gegeven aan de groene omgeving.

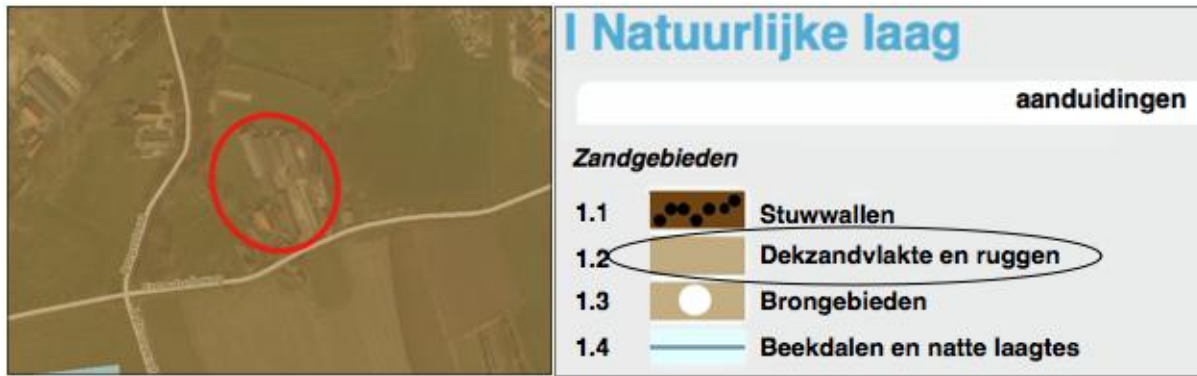
#### **Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### 1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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



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

### "Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

### Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing (3384 m<sup>2</sup>). In ruil voor deze sloop mag initiatiefnemer een drietal compensatiewoningen realiseren op het erf aan de Frensdorferweg 23. Het gehele erf zal op een verantwoorde manier landschappelijk worden ingepast waarbij volop aandacht is voor de reeds aanwezige en oorspronkelijke structuren van het landschap. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de "Natuurlijke laag".

### 2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

### “Oude Hoevenlandschap”

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

### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het onderhavige initiatief betreft de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende bebouwing. Ter compensatie mag men een drietal woningen ter compensatie bouwen waarbij het gehele erf landschappelijk zal worden ingepast. Met de landschappelijke inpassing worden de karakteristieke landschapswaliteiten gerespecteerd en wordt door de aanleg van onder andere nieuwe singels aangesloten op het “Oude Hoevenlandschap”. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

### 3. De “Stedelijke laag”

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

### 4. De “Lust- en leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte” In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

### "Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

### Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisure laag"

Het initiatief betreft de sloop van 3384 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen. Ten behoeve van de bedrijfsvoering waren deze gebouwen en het gehele erf ook in de avonduren veelal verlicht. De sloop van de bedrijfsgebouwen en het toevoegen van een drietal woningen ter compensatie zullen een positief effect hebben op het aspect donkerte. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

#### 4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De projectlocatie is gelegen in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

#### 4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Er is sprake van een goed doordacht Rood-voor-Rood- en landschapsplan waarbij de versterking van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.



## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland

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

Deze regeling houdt in dat in ruil voor onder andere de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing één woning mag worden teruggebouwd. Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkavel is gepland, kunnen de sloopkosten worden betaald en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Deelnemers aan deze regeling mogen 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen behouden.

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

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

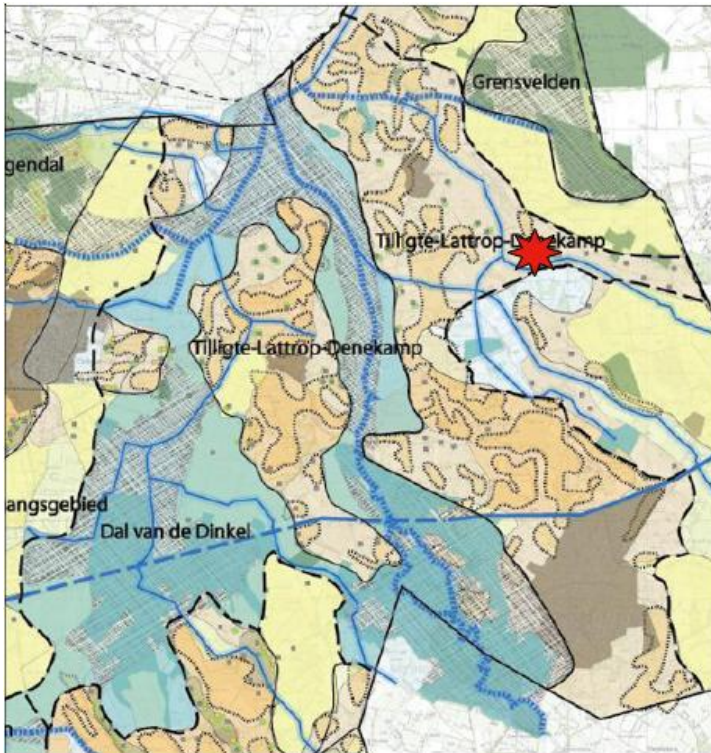
De gemeente Dinkelland heeft het voorliggende initiatief reeds uitgebreid getoetst. In totaal wordt er een hoeveelheid van 3384 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Voor de sloop van de gebouwen mag ter compensatie 1 compensatiewoning worden gerealiseerd. Voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde is het noodzakelijk 2 extra compensatiewoningen te realiseren. Hiermee mogen op het perceel in totaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd worden. Het voorliggende initiatief voldoet aan de beleidsnota "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland".

### 4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het "Dinkeldal". Binnen dit gebied zijn 2 verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen deelgebied "Tilligte – Lattrop – Denekamp". In afbeelding 4.6 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.6: Deelgebied "Tilligte – Lattrop – Denekamp" (Bron: Gemeente Dinkelland)

#### 4.3.2.2 Deelgebied 'Tilligte – Lattrop – Denekamp'

Het toekomstbeeld is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door kleinschalig reliëf en de verspreid liggende essen en kampen met hun oude bebouwingen op de hogere koppen (essenzwermen, hoevezwermen) langs de Dinkel. Dit deelgebied heeft een matig gave kleinschaligheid. Gestreefd wordt naar ontwikkelingsruimte voor grondgebonden landbouw. Het gebied vraagt om een aparte uitwerkingsopgave, om de gewenste karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en nieuwe gebruikssamenhangen in beeld te brengen.

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is: 'Boerenland' ( met andere woorden 'agrarische' ruimte). Aandachtspunten en kansen met inachtneming van vigerend beleid voor dit deelgebied zijn:

- In aparte uitwerkingsopgave het spanningsveld kleinschalig landschap versus grootschalig boeren nader vormgeven.
- Minder waardevolle beplanting op de es die de bedrijfsvoering belemmert kan worden verwijderd. Compensatie aan de randen of onderaan de es.
- Verkennen mogelijkheden van ontwikkeling oude trambaan Oldenzaal-Denekamp als extensieve toeristisch-recreatieve route. Vergroten herkenbaarheid van het historische element in het landschap.
- Realiseren van beekbegeleidende stroken langs de Geelebeek/Rammelbeek.
- Realiseren van maatregelen uit het werkboek 'Tilligte, kern met kwaliteit'. Gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van kernen (o.a. Denekamp).

#### 4.3.2.3 Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Karakteristieke landschapskwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden en door middel van de aanleg van onder andere nieuwe singels wordt verwezen naar het kleinschalige landschap. Voor de beplanting wordt gekozen voor inheemse soorten zoals eik en es in combinatie met els. Ook wordt gedacht aan

hoogstamfruitbomen. Resumerend wordt gesteld dat de uitbreiding op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast en derhalve in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.3 Welstandsnota

#### 4.3.3.1 Inleiding

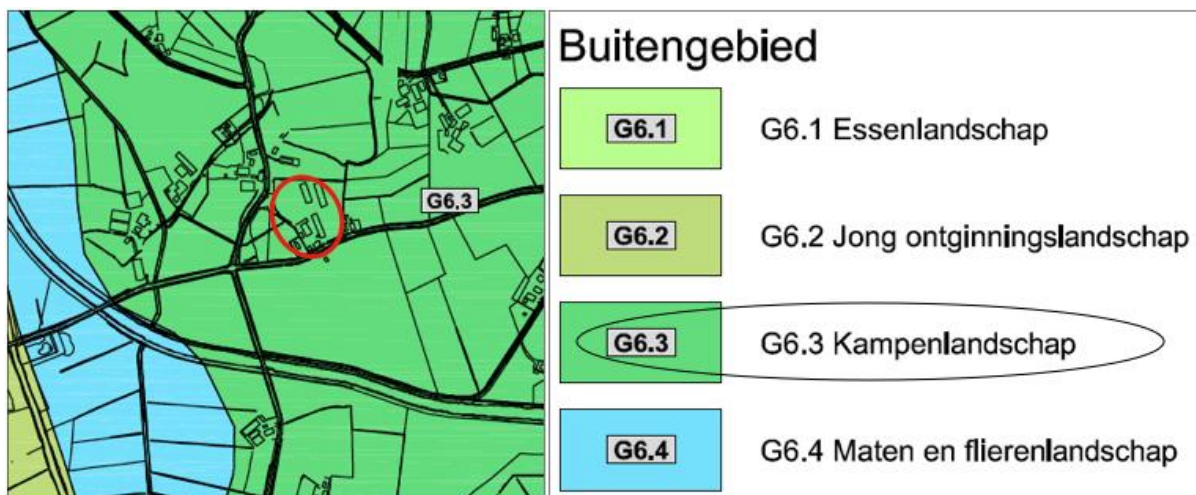
Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op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

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

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

#### 4.3.3.2 Ligging in de welstandsnota

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



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

#### 4.3.3.3 Welstandstype 'Kampenlandschap'

De kampenlandschappen, ook wel 'oude hoevenlandschappen' genoemd, zijn vooral gekenmerkt door het voorkomen van hagen, boomsingels, houtwallen e.d. De inrichting van het kampenlandschap stamt uit de periode van voor de 19<sup>e</sup> eeuw. Dit type landschap treffen we met name aan in de gebieden met een sterk afwisselend microreliëf. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (historische) boerderijen. Deze zijn opgebouwd uit een woonhuis met direct daarachter het stalgedeelte. De bouwhoogte bedraagt veelal 1 tot 2 lagen met een zadelkap. De historische panden zijn vaak voorzien van fraaie detailleringen als rollagen, strekken, windveren en muurankers. De erfbeplanting is een belangrijk onderdeel van het lint, het zorgt voor een karakteristieke groene uitstraling.

Voor de bebouwing in het kampenlandschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het kampenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt

gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waard aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschappen zorg dragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland.

#### 4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de "Welstandsnota"

Er is nog geen concreet bouwplan bekend. De te bouwen woningen zullen derhalve te zijner tijd worden getoetst aan de criteria voortkomend uit de gemeentelijke welstandsnota.

#### **4.4.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Er is sprake van een goed uitgedacht Rood voor Rood- en landschapsplan welke uitstekend binnen de gemeentelijke beleidskaders past. Te zijner tijd zullen de nieuw te bouwen woningen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

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

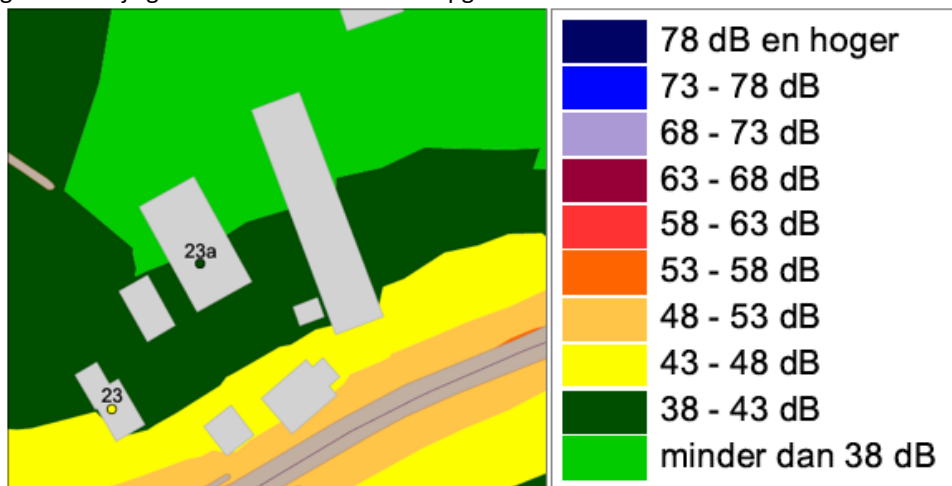
### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een functie zoals 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

#### 5.1.2 Onderzoeksresultaten geluid

Het ambitieniveau voor wegverkeersgeluid in het buitengebied bedraagt 43-48 dB. De gemeente Dinkelland heeft een gemeentelijk geluidsmodel waaruit blijkt dat, indien voldoende afstand tot de Frensdorferweg wordt aangehouden, voldaan kan worden aan het ambitieniveau. Een uitsnede van de kaart behorende bij dit gemeentelijk geluidsmodel is hieronder opgenomen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede kaart behorende bij het gemeentelijk geluidsmodel (Bron: Gemeente Dinkelland)

De (nieuwe) woningen vallen allen binnen een gebied waarbij wordt voldaan aan het ambitieniveau (lichtgele gebied) van 43-48 dB.

#### 5.1.3 Conclusie

Gezien het feit dat wordt voldaan aan het ambitieniveau is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Envita Almelo B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 1 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Strategie & resultaten verkennend bodemonderzoek

#### 5.2.2.1 Strategie

De locatie is onderzocht conform de strategie voor een "onverdachte locatie" (ONV). Deze strategie is sober en doelmatig en geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit. Vanwege de verwachte grondroering tot maximaal circa 1,0 m -mv zijn alle ondiepe boringen doorgezet tot 1,0 m -mv. Voor een vlakdekkende verdeling en het feit dat er drie toekomstige woningen zijn gepland zijn er in plaats van 2 diepe boringen 3 diepe boringen geplaatst. Hiermee is meer inzicht verkregen in de ondergrond ter plaatse van de bouwlocaties. Vanwege de aanwezigheid van een bovengrondse dieseltank nabij de grens van de onderzoekslocatie is in deze omgeving een diepe boring geplaatst.

#### 5.2.2.2 Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de		
	Achtergrondwaarde / streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
<b>bovengrond (0 - 0,5 m -mv)</b>			
geen bijzonderheden / sporen puin	-	-	-
<b>ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv)</b>			
geen bijzonderheden	-	-	-
<b>grondwater (2,7 - 3,7 m -mv)</b>			
geen bijzonderheden	barium	-	-

- = geen overschrijding van de betreffende toetsingswaarde

### 5.2.3 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- in de boven- en ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater een licht verhoogde concentratie bevat aan barium.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

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

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

### 5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.



### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

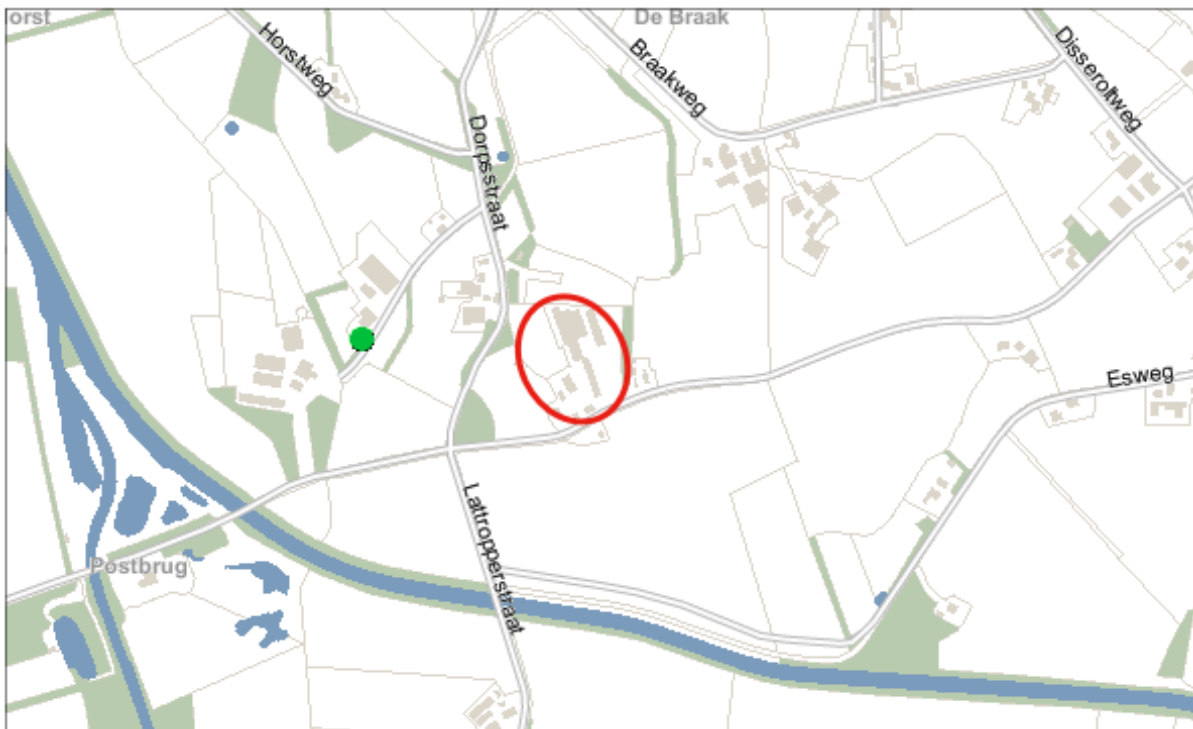
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

### 5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### 5.4.6 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m

6	1.500 m	1.000 m
---	---------	---------

## 5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

### 5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van drie extra woningen. Woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 5.5.2.2 Externe werking

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

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

### 5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied bevindt het dichtstbijzijnde niet agrarische bedrijf zich op een afstand van ruim 600 meter. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 120 meter vanaf de te realiseren compensatiewoningen. Bij agrarische bedrijven is met name het aspect geur van belang. Dit aspect wordt behandeld in de volgende paragraaf. De overige aspecten vormen op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

## 5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

### **5.6.2 Onderzoeksresultaten geur**

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

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 110 meter van de bestaande woningen en op een afstand van ruim 120 meter van de nieuw te realiseren woningen. Hiermee wordt ruimschoots aan de afstandseis uit de Wgv voldaan. Gezien de grote afstand is het eveneens te verwachten dat er voor wat betreft de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.6.3 Conclusie**

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

## **5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **5.7.1 Kader**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

### **5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In het plangebied is sprake van de realisatie van de sloop van de ontsierende bedrijfsbebouwing en de realisatie van een drietal nieuwe woningen ter compensatie. Een dergelijke ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In het kader van de voorbereiding is

geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Daar komt bij dat er sprake is van de beëindiging van het agrarisch bedrijf waardoor er in de nieuwe situatie (wonen) sprake zal zijn van een verbetering ten opzichte van de oude situatie (agrarisch bedrijf). Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. Door de aard van het voornemen, de invulling van het tussenliggende gebied en de afstand tot aan dit Natura 2000-gebied zijn geen negatieve effecten te verwachten zijn op instandhoudingsdoeleinden van dit Natura 2000-gebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### **5.7.3 Conclusie**

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

### 6.1 Flora & fauna

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

#### 6.1.1 Gebiedsbescherming

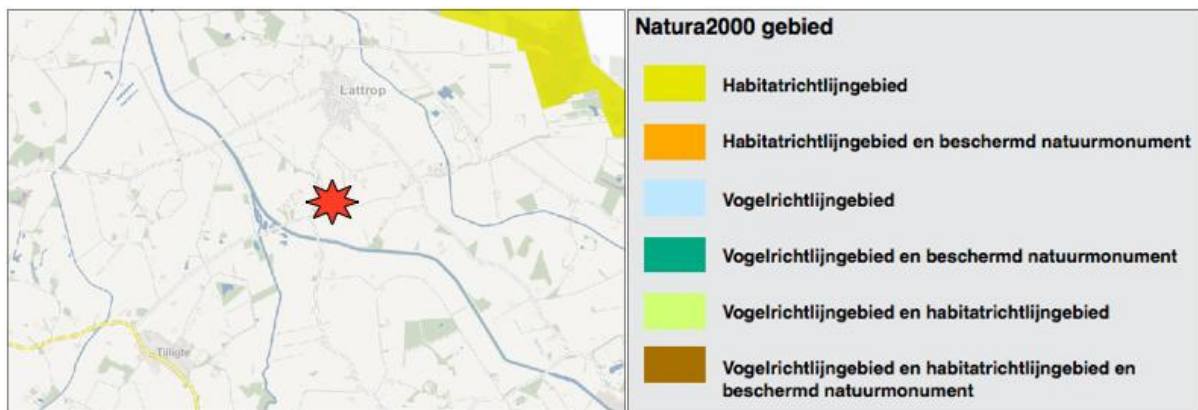
##### 6.1.1.1 Algemeen

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

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

##### 6.1.1.2 Natura 2000-gebieden

Op ongeveer 2 kilometer bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied is weergegeven in afbeelding 6.1.

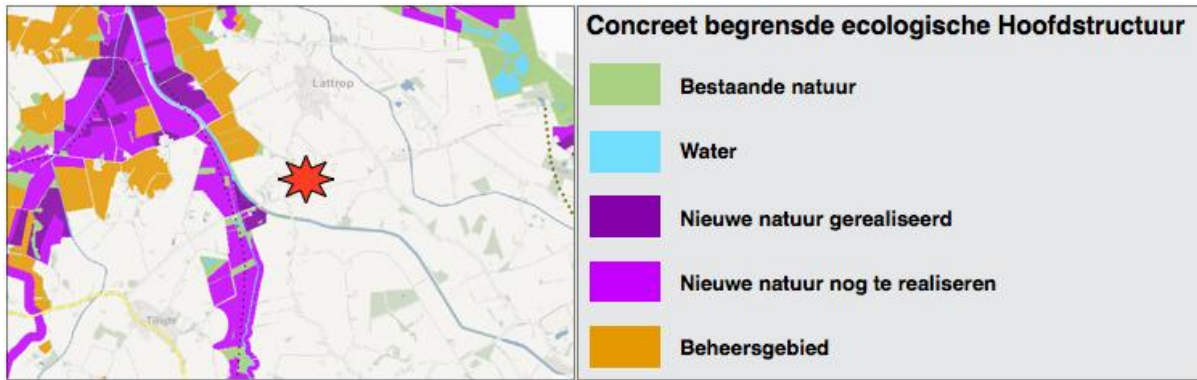


Afbeelding 6.1: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Door de aard, de grote afstand en de kleinschaligheid van het voornemen worden negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied uitgesloten. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

##### 6.1.1.3 EHS

Op ongeveer 450 meter van het plangebied ligt de EHS. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS is weergegeven in afbeelding 6.2.



Afbeelding 6.2: Ligging plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Door de kleinschaligheid en de aard van het voornemen worden echter geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

## 6.1.2 Flora & fauna

### 6.1.2.1 Algemeen

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

Ecologisch Adviesbureau Mulder heeft in het voorliggende geval een quickscan Flora- en Faunawet uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit deze quickscan zijn in deze subparagraaf verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

### 6.1.2.2 Conclusies en aanbevelingen

Ten behoeve van geplande activiteiten in het onderzoeksgebied is een quickscan uitgevoerd naar onder de Flora- en faunawet (strikt) beschermde flora en fauna.

Op basis van de quickscan kunnen effecten op (strikt) beschermde soorten (conform bedoeld in de tabellen 2 en 3 van de Flora- en faunawet) niet worden uitgesloten bij sloop van de stallen.

Geconcludeerd wordt, dat problemen gerelateerd aan deze wet zich mogelijk voor kunnen doen bij het zonder meer ten uitvoer brengen van geplande sloop van de schuur. Problemen kunnen zich voordoen in de vorm van verstoring en vernietiging van mogelijk aanwezige rust- en verblijfplaatsen van vogels.

Voor deze niet-jaarrond beschermde vogelnesten, zoals die zijn te verwachten, geldt dat verstoring buiten de voortplantingstijd toegestaan is. Als periode waarin sloop van de stallen in aanmerking komt, kan september - begin maart aangehouden worden.

In iedere situatie dient "zorgvuldig gehandeld" te worden zoals bedoeld wordt in de Flora- en faunawet onder artikel 2, eerste en tweede lid. Zorgvuldig handelen tijdens de geplande werkzaamheden in het plangebied betekent hier tenminste het volgende:

- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tegen beter weten in onverhoopt toch beschermde dieren tegengekomen worden, dienen de werkzaamheden direct gestopt te worden en verdient het aanbeveling een ter zake kundige oftewel een ecologisch adviseur te betrekken bij de beoordeling of er effecten optreden.

Onder bovengenoemde voorwaarden blijft initiatiefnemer zo goed als zeker binnen de door de Flora- en faunawet gestelde grenzen en is geen ontheffing nodig.

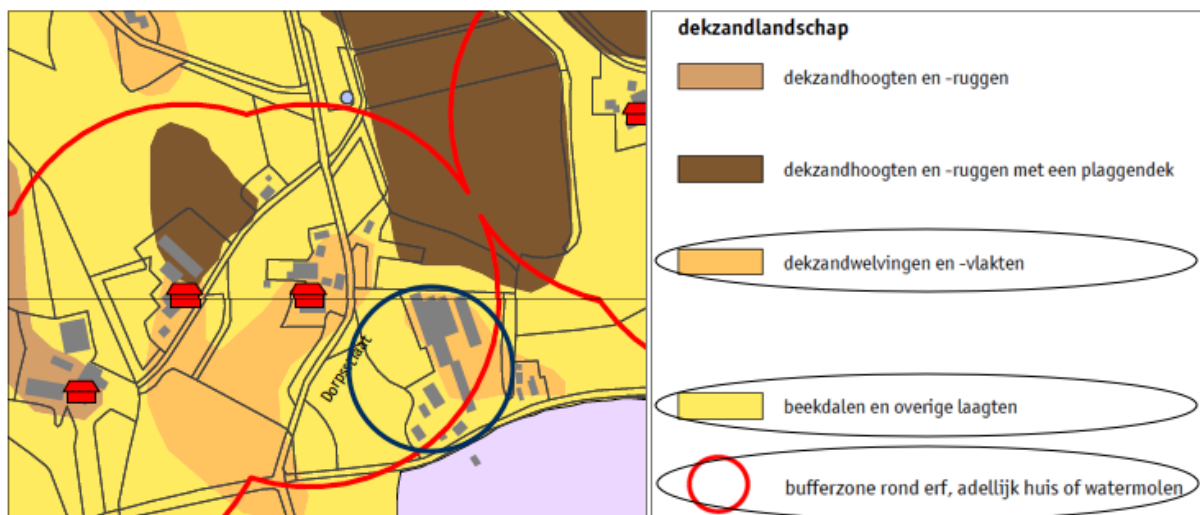
## 6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

### 6.2.1 Archeologie

#### 6.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Bureau RAAP heeft voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

#### 6.2.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeente archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied in een gebied is gelegen met een lage- en een een middelmatige- archeologische verwachtingswaarde. Het gedeelte van het plangebied gelegen binnen de 'bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen' kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de verstoring groter is dan 2500 m<sup>2</sup> en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

De oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen blijft ver beneden de 2500 m<sup>2</sup>. Daar komt bij dat op deze locatie voorheen agrarische bedrijfsbebouwing heeft gestaan waardoor de bodem naar verwachting al verstoord is.



## 6.2.2 Cultuurhistorie

### 6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 6.2.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel bevindt het plangebied zich aan de rand van een es. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt echter geen afbreuk gedaan aan deze es.

## 6.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden.

## 6.3 Water

### 6.3.1 Vigerend beleid

#### 6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

### 6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

### 6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

## **6.3.2 Waterparagraaf**

### 6.3.2.1 Algemeen

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

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

### 6.3.2.2 Watertoetsproces

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

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De Standaard Waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 8)  
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, nadere eisen en de bouwregel voor wat betreft wegverkeerslawaaai.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Agrarisch – 1 (Artikel 3)**

#### *Functie*

Gronden met de bestemming 'Agrarisch -1' zijn bedoeld voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer, cultuurgronden, openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of – partijen, terreinen voor evenementen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

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

### **Wonen (Artikel 4)**

#### *Functie*

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

#### *Bouwmogelijkheden*

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

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Bij de bestaande hoofdgebouwen (de bestaande woningen) is in principe 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Conform het gemeentelijk Rood voor Rood beleid bedraagt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de compensatiewoningen 75 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte dient ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Ook hier geldt weer een dakhelling van ten minste 30° en maximaal 60°.

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

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken

van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Dinkelland hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9      INSpraak & VOOROVERLEG

### 9.1      Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1      VROM-inspectie

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid wordt geoordeeld dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het rijk.

#### 9.1.2      Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is de provincie Overijssel verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan "Frensdorferweg 23/23a te Lattrop".

De gemeente Dinkelland heeft van de provincie Overijssel de volgende reactie mogen ontvangen:

*"Het bestemmingsplan "Frensdorferweg 23/23a te Lattrop" betreft een reanimatie van een voormalig agrarisch erf, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de initiatiefnemer in totaal drie compensatiewoningen mag realiseren.*

*Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.*

*Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening."*

#### 9.1.3      Waterschap Regge en Dinkel

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

### 9.2      Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2012 tot en met 5 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Quickscan Flora- en Faunawet**

**Bijlage 3      Standaard waterparagraaf**