



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan Gliphak

Vastgesteld

Toelichting

“Bestemmingsplan Gliphak”

Plan: “Bestemmingsplan Gliphak”

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1774.OOTBPGLIPHAK-0401

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	LIGGING IN HET LANDSCHAP EN HISTORISCHE ONTWIKKELING	8
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID.....	25
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	33
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER.....	36
6.1	FLORA & FAUNA	36
6.2	ARCHEOLOGIE.....	37
6.3	WATER.....	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
7.4	HANDHAVING	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK.....	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	46
BIJLAGE 1 LANDSCHAPSPLAN	47
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	49
BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Noordoost-Twente is door het Rijk aangewezen als Nationaal Landschap. Het Nationaal Landschap Noordoost-Twente bestaat uit de gemeente Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen. Doelstelling van Nationale Landschappen is landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden en waar mogelijk versterken. Diverse overheden willen hier samen met de inwoners van Noordoost-Twente de komende jaren aan werken.

Eén van de projecten van Nationaal Landschap Noordoost-Twente is 'Herstel omgeving Kuiperberg' in de gemeente Dinkelland. De gemeente werkt momenteel aan herinrichting van de omgeving van de Kuiperberg. Een belangrijk onderdeel van de herinrichting is het verplaatsen van een landschapsontsierend tennis- en midgetgolfcomplex met horecagelegenheid op de flank van de Kuiperberg. Het tennis- en midgetgolfcomplex is ingegraven in de oorspronkelijke helling en afgeschermd met een diversiteit aan uitheemse struiken en bomen. Het hydrologisch systeem is door de diepe ingraving ernstig geschaad. Om de kwaliteit van het erosiedal/beekdal voor de toekomst duurzaam van water te blijven voorzien is het noodzakelijk om alle onnatuurlijke drainage in de flank van de Kuiperberg te minimaliseren. Het saneren van het tennis- en midgetgolfbaan complex en het herstellen van de aangebrachte bodembeschadiging aan de Kuiperberg levert hieraan een zeer grote bijdrage.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de landschappelijke inpassing van het voorgenomen woonerf met oprijlaan, een wandelpad en circa 15000m² nieuwe natuur.

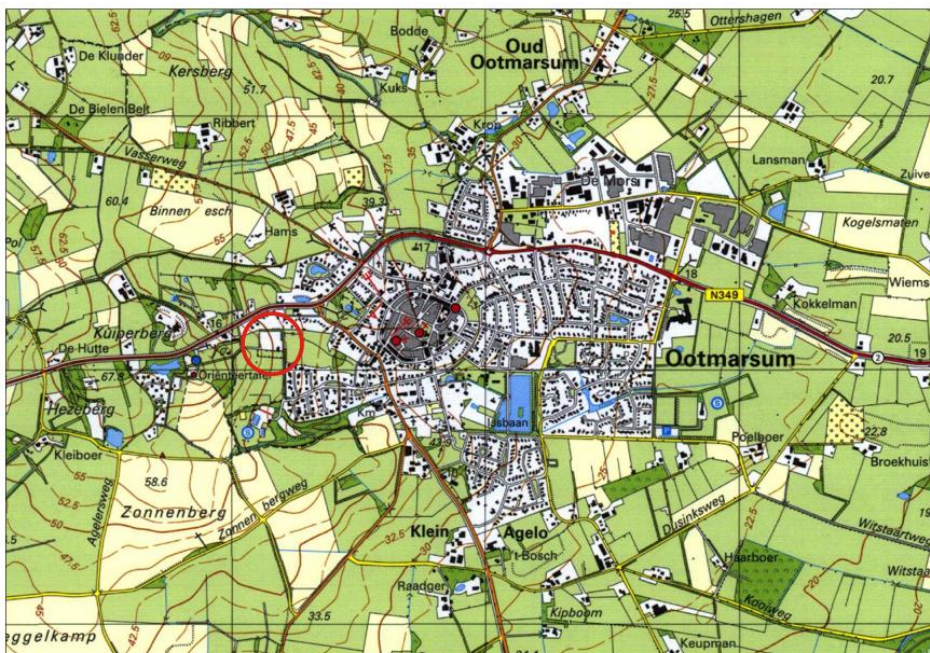
Het gewenste plan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Doelstelling van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling voor een landschappelijke inpassing van het voorgenomen woonerf, een wandelpad en circa 15000m² nieuwe natuur. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming 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 ten westen van Ootmarsum, op de flank van de Kuiperberg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van Dinkelland (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

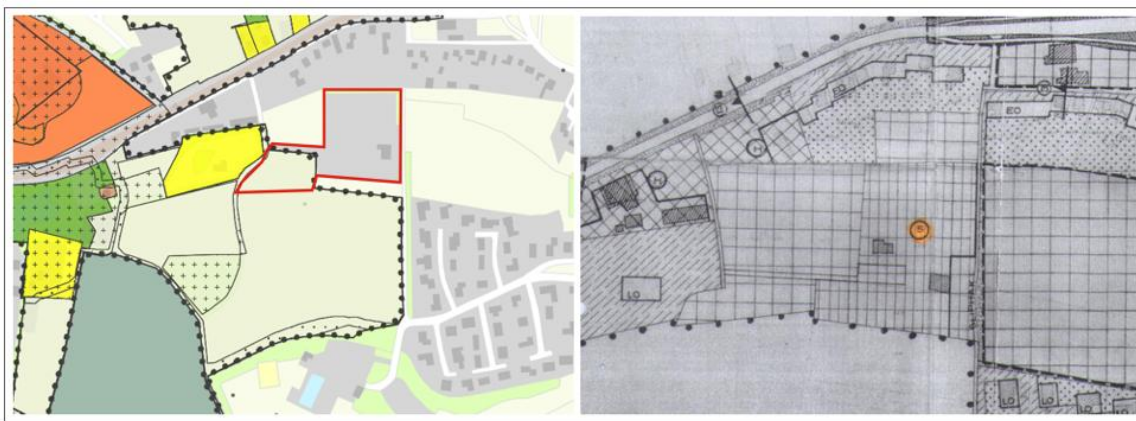
Het “Bestemmingsplan Gliphak” bestaat uit de volgende stukken:

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

Op de verbeelding zijn de bestemming 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 in een tweetal bestemmingsplannen, te weten: “bestemmingsplan Buitengebied 2010” (vastgesteld op 18 februari 2010) en “Ootmarsum, herziening 1978-1”. Dit plan is op 27 maart 1979 vastgesteld door de gemeenteraad en door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1980 goedgekeurd. Uitsneden van de geldende bestemmingsplannen zijn hieronder te zien.



Figuur 1.1: uitsneden geldende bestemmingsplannen (Bron: gemeente Dinkelland)

In “bestemmingsplan Buitengebied 2010” heeft een deel van het perceel de bestemming ‘Agrarisch 2’. In het bestemmingsplan “Ootmarsum, herziening 1978-1” heeft het perceel de bestemming ‘Sportterrein’. Het gewenste plan is niet in overeenstemming met de bestemmingen die gelden voor het plangebied. Derhalve zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 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 de huidige situatie in en om het plangebied behandeld. Hierbij wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van Ootmarsum, waarna ingezoomd wordt op de ligging en huidige situatie in het plangebied.

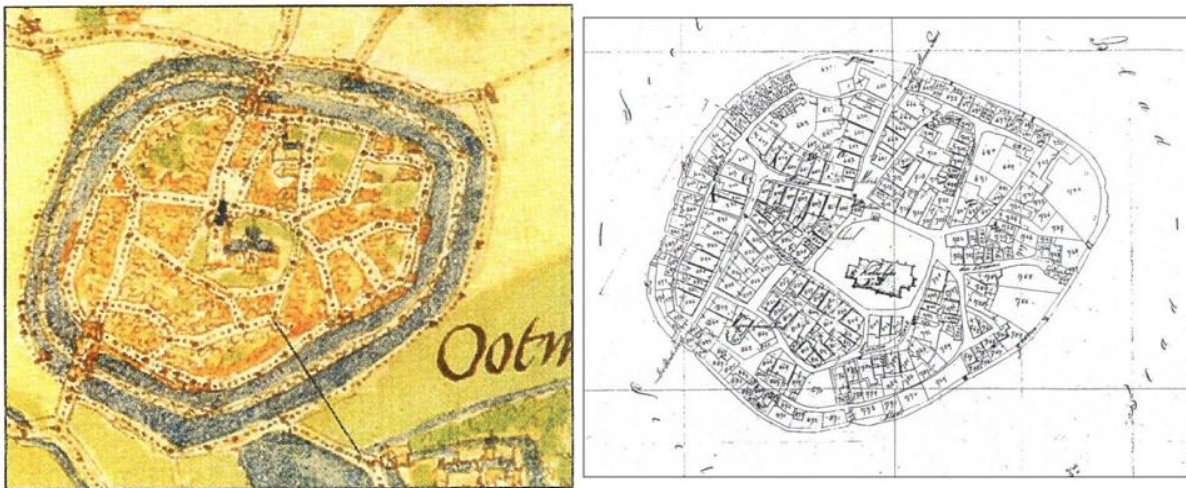
2.1 Ligging in het landschap en historische ontwikkeling

2.1.1 Ligging in het landschap

Kenmerkend voor het landschap van Dinkelland is de stuwwal (Kuiperberg, Witte Berg) met haar beekdalen (erosiegeulen) en het dal van de Dinkel. Het landschap kent daardoor een sterke afwisseling in reliëf. Dit natuurlijk ontstane landschap is bepalend geweest voor heeft het gebruik en het in cultuur brengen van het landschap. Het eeuwigdurende samenspel tussen natuur en menselijke inbreng heeft het huidige landschapsbeeld bepaald. Ootmarsum ligt op de steile oostelijke flank van de in Oost-Twente gelegen noordelijke stuwwal. In zuidoostelijke richting gaat het landschap via de zandgronden over in het lager gelegen stroomdal van de Dinkel. Langs de zuidflank van de oude kern van Ootmarsum loopt de Molenbeek. Samen met een waterloop uit het dal noordelijk van de Binnenes in de oude kern zorgde de beek voor de voeding van de stadsgrachten van Ootmarsum.

2.1.2 Historische ontwikkeling Ootmarsum

Ootmarsum is één van de oudste stadjes in Twente. Het is gelegen aan de voet van de Kuiperberg. De oorsprong ligt reeds voor onze jaartelling, toen een nomadenstam een Berghfrede stichtte; het huidige Bergplein met directe omgeving. De nederzetting die hieruit ontstond (in het jaar 126 na Chr.) kreeg de naam van de legendarische koning en veldheer Othmar. In de loop der jaren is de naam van de toenmalige nederzetting "Othmarsheem" veranderd in Ootmarsum. Ootmarsum lag op een kruising van wegen. Hierdoor ontstond een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven. Rond 770 werd in Ootmarsum een van de eerste kerkjes in Twente gebouwd. Ootmarsum was rond het jaar 1000 een van de grootste parochies in Twente, westwaarts strekte het zich oorspronkelijk tot en met Almelo uit.



Figuur 2.1: Ootmarsum omstreeks 1560 en een kadastraal minuutplan van Ootmarsum uit 1825 (Bron: watwaswaar.nl)

In de Middeleeuwen floreerde de handel in Ootmarsum, vanwege de gunstige ligging: zowel aan een belangrijke noord-zuid-route als aan de route West-Nederland - Noord-Duitsland. Rond 1300 werden aan Ootmarsum stadsrechten verleend. Vervolgens werd Ootmarsum, met de aanleg van een dubbele rij grachten en aarden wallen, een vestingstad. In het kader van de Tachtigjarige oorlog vestigden Spanjaarden zich in Ootmarsum. Zij werden in 1597 door legers van Prins Maurits uit Ootmarsum verdreven, waarna de vesting

ontmanteld werd. Een kogel in de kerk herinnert nog aan dit beleg. Doordat Ootmarsum in de tijd van de industriële ontwikkeling van Twente niet aan een kanaal of spoorlijn kwam te liggen, is in Ootmarsum veel bewaard gebleven wat in andere steden totaal verloren is gegaan. Ootmarsum beschikt heden ten dage over een compacte historische kern en heeft 4.394 inwoners. De kern heeft zich in de loop der jaren hoofdzakelijk in oostelijke richting uitgebreid. Ootmarsum heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor de buurtschappen Agelo en Oud Ootmarsum.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ootmarsum is aangewezen als een beschermd stads- en dorpsgezicht. De ruimtelijke opbouw van het historische centrum wordt bepaald door zijn concentrische en compacte vorm. Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de centraal gelegen kerk met het kerkplein, waarop het merendeel van de straten uitkomt. Het centrum is compact, met vele smalle straatjes. Het Kerkplein vormt een open ruimte van formaat binnen deze compacte bebouwing.



Figuur 2.2: Concentrische en compacte vorm historisch centrum (Bron: Google)

Vanuit het dorpscentrum lopen enkele linten naar het buitengebied en de omliggende kernen. Deze linten maakten deel uit van de oude handelsroutes en vormden de basis voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. De eerste planmatige uitbreiding van Ootmarsum vond plaats in de jaren '30 en '40 aan de oostzijde van de kern. Het woongebied bestaat hier voornamelijk uit een stroken en blokverkaveling. In de jaren '70 en '80 werd de kern uitgebreid met woongebieden met een individuele bouw: het gebied ten oosten van de Wildehof Vinke I, het Stobbenkamp en het Villapark. Recentelijk is Ootmarsum uitgebreid met een woongebied 'Vinke II', dat ligt ten zuidoosten van kern tussen de Rossummerstraat en de Timmusweg. Aan de noordoostzijde van de stad ligt het uitgestrekte bedrijventerrein De Mors. Ten oosten en ten zuiden van het beschermde stads- en dorpsgezicht liggen traditionele woongebieden. Het bewuste plangebied is gelegen op korte afstand van de bebouwde kom van Ootmarsum en de historische kern. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van Ootmarsum op de flank van de Kuiperberg. Het gebied is bereikbaar door de noordelijk gelegen Almelseweg (N349), die aangemerkt kan worden als een 'historisch lint'.

2.3 Het plangebied

Allereerst zal een beschrijving worden gegeven van de Kuiperberg, waarna wordt ingegaan op de ligging en huidige situatie in het plangebied.

2.3.1 De Kuiperberg

De Kuiperberg is een 71 meter hoge heuvel ten westen van Ootmarsum. De Kuiperberg maakt deel uit van de stuwwal die zich uitstrekt van Ootmarsum tot Uelsen in Duitsland. Het stuwwalcomplex van Ootmarsum en Uelsen is ontstaan tijdens het Saalien. Het landijs heeft hier de toen bevroren ondergrond, bestaande uit Tertiaire mariene sedimenten en Pleistocene afzettingen, zijdelings weggedrukt en als grote schubben dakpansgewijs op elkaar gestapeld. De Pleistocene afzettingen zijn voor een groot deel door erosie verdwenen, waardoor het Tertiaire materiaal tegenwoordig aan of nabij het oppervlak voorkomt. De stuwwal is in het landschap herkenbaar als hoge en lagere heuvelcomplexen en worden versneden door enkele goed ontwikkelde dalen. Het complex is gaaf van vorm en zeer representatief voor het glaciale landschap in Nederland en daarmee geologisch en geomorfologisch van grote waarde. Op de Kuiperberg bevindt zich de Joodse begraafplaats van Ootmarsum, die dateert van circa 1786. Bovenop de Kuiperberg bevindt zich een monument in de vorm van een richtingtafel of oriëntaartafel van de ANWB. Dit monument is een herinnering aan de bondsfeesten van Koninklijke Nederlandsche Toeristenbond ANWB in Twente op 22 en 23 juli 1922. Op het monument ook de vermelding van de hoogte: 70 m. +AP.



Figuur 2.3: Zicht vanaf oriëntaartafel Kuiperberg (Bron: Google)

2.3.2 Ligging en huidige situatie plangebied

Zoals hiervoor aangegeven is het plangebied gelegen in het buitengebied ten westen van Ootmarsum op de flank van de Kuiperberg. Binnen de begrenzing van het plangebied is nu een tennis- en midgetgolfcomplex aanwezig. Het gebied is bereikbaar door de noordelijk gelegen Almeloseweg (N349). Het plangebied bestaat uit een tenniscomplex, midgetgolfbaan, jeu de boulesbaan en horecagelegenheid.

De stuwwalflank waar het plangebied is gelegen, is een essentiële schakel in het bronherstel tussen de Kuiperberg en het Appellaantje. Deels als infiltratiegebied, maar ook als hoogstgelegen bronlocatie van het erosiedal/ beekdal Appellaantje. Dit deel van de stuwwalflank is maar zeer matig beleefbaar door aanplant en spontane opslag van struiken en bomen. Het tennis- en midgetgolfcomplex is ingegraven in de oorspronkelijke helling en afgeschermd met een diversiteit aan uitheemse struiken en bomen. Het hydrologisch systeem is door de diepe ingraving ernstig geschaad. Op de westzijde van de tennisbaan is een onnatuurlijke bron ontstaan, die het waardevolle grondwater oppervlakkig afvoert ten koste van de natuurlijke bronnen lager

gelegen in het systeem. Het fraaie stadsbeeld met haar torenspitsen is door de ruige beplanting grotendeels aan het oog onttrokken.

De ligging van het plangebied op luchtfoto's is hieronder te zien. Tevens wordt hieronder een aantal foto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.4: Ligging van het plangebied (Bron: Bing maps)



Figuur 2.5: Weergave huidige situatie plangebied (Bron: Euverman Temmink & Partners)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk na de inleiding op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

Doelstelling van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling voor een landschappelijke inpassing van het voorgenomen woonerf, een wandelpad en circa 15000m² nieuwe natuur. De ruimtelijke ontwikkeling is op te delen in de volgende onderdelen:

- Een landschappelijke inpassen van het woonhuis met oprijlaan;
- Een opsomming van randvoorwaarden ten aanzien erfbeplanting;
- De landschappelijke inpassing van een wandelpad in een juiste balans met privacy voor de toekomstige eigenaar alsmede de huidige omwonenden van het terrein;
- De inpassing van ca. 15000m² nieuwe natuur als onderdeel van het erosiedal richting de Molenbeek.

Hieronder is het landschapsplan te zien. Opgemerkt wordt dat de weergave van het woonhuis met bijgebouwen slechts indicatief is.



Figuur 3.1: Landschapsplan gewenste plan (Bron: EcoGroen Advies)

Deze verschillende bovengenoemde onderdelen worden in de volgende paragraaf separaat beschreven.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

3.2.1 Woonerf met oprijlaan

De begrenzing van de locatie voor het woonhuis is vooraf vastgesteld door het college van B & W van de Gemeente Dinkelland. De vastgestelde locatie is circa 1700m² groot. Daarbinnen mag een vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden met een inhoud van 1000m³ inhoud en 100 m² bijgebouwen.

De locatie van het woonhuis is tot stand gekomen met oogpunt op de zichtas 'Oriënteertafel - Simon en Judaskerk'. Deze zichtas ligt ten zuiden van het toekomstige woonhuis. Vanwege de privacy voor de eigenaar is het woonhuis op relatief grote afstand van het wandelpad de Gliphak gesitueerd. Ook wordt langs deze oostzijde een robuuste houtsingel als erf afscheiding gerealiseerd.

De oprijlaan ligt voor het grootste deel op het tracé van de bestaande ontsluitingsweg en komt uit op de noordwest hoek van het woonerf. De oprijlaan wordt ca. 3 meter breed en uitgevoerd in een natuurlijke half verharding van Grauwacke breuksteen. De oprijlaan wordt aan weerszijden begeleid door een geschoren haag. Aan het begin van de oprijlaan zullen een bestaande en een nieuwe eik de entree accentueren.

3.2.2 Erfbeplanting en randvoorwaarden

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het woonerf op de beekdalflank is het van groot belang dat er een juiste afweging wordt gemaakt in de keuze van de beplanting. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld door Ecogroen Advies. Dit landschapsplan is bijgevoegd in bijlage 1. De keuze ten aanzien van beplanting is driedig. Ten eerste moet de beplanting inheems, streekeigen en van nature voorkomen in het bron- en beekstelsel. Ten tweede mag de beplanting het zicht op het stadje Ootmarsum niet belemmeren. Ten derde moet de beplanting voldoende bijdragen aan de privacy van de eigenaar.

Vanwege bovengenoemde punten is er gekozen voor een robuuste houtsingel langs de oost en zuidzijde van het woonerf. Voor deze singel wordt gebruik gemaakt van Hazelaar en Sporkehout. Deze soorten vormen een van nature dichte singel en worden doorgaans niet hoger dan 5 meter en in een hakhoutbeheer gemakkelijk te beheren. Op deze manier blijft het zicht op Ootmarsum vanaf de oriënteertafel gewaarborgd. De noord- en westzijde van het woonerf grenzen aan de overgangzone. De randvoorwaarden zoals vastgelegd in het landschapsplan zijn:

- De houtsingel mag een maximale hoogte hebben van 5 meter boven maaiveld. Via spontane ontwikkeling zullen er op den duur andere soorten dan Hazelaar en Sporkehout deel uitmaken van de houtsingel. Te denken valt aan o.a. Gewone vlier en Lijsterbes. Dit is toegestaan mits de voorgeschreven hoogte van 5 meter boven maaiveld of lager in acht wordt genomen;
- De soortenkeuze van beplanting binnen de grenzen van het woonerf tussen woonhuis en singel t.b.v. tuinaanleg kan naar eigen inzicht samengesteld worden. Deze beplanting mag echter niet hoger worden dan 5 meter boven maaiveld.

3.2.3 Overgangzone

Om een geleidelijke overgang te creëren tussen woonhuis en de nieuwe natuur is er gekozen voor een overgangzone. Deze zone kan bijvoorbeeld als tuin in gebruik worden genomen. Omdat de zone zich voor een deel bevindt op de beekdalflank, en ter hoogte van de zichtlijnen richting Ootmarsum, zijn in het landschapsplan een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- De overgangzone dient onverhard te zijn met uitzondering van de oprijlaan. Het geheel moet een groen en open karakter uitstralen met alleen laagopgaande beplanting tot maximaal 1,30 meter boven maaiveld. De beplanting kan naar eigen inzicht worden aangelegd.
- De overgangzone dient vrij te blijven van ieder vorm van bebouwing. Vanwege het kwetsbare beekstelsel met als hoofdfunctie infiltratiegebied mag de zone niet voorzien worden van sloten, vijvers of drainage. Ook zijn bemesting of bestrijdingsmiddelen uitgesloten.
- Indien gekozen wordt voor een erf afscheiding langs de noord- of westgrens dan moet deze bestaan uit afscheidingshagen van inheems plantsoen tot maximaal 1,30 meter boven maaiveld.

3.2.4 Wandelpad

Eén van de uitgangspunten van het plan is het realiseren en het garanderen van een openbaar toegankelijke wandelverbinding. Het tracé van deze wandelroute loopt over de nieuw ingerichte beekdalflank en verbindt de bestaande wandelroute met de Gliphak. Het tracé is zo gesitueerd dat er voldoende privacy is ten opzichte van het woonerf (afstand circa 60 m en meer). Langs de noordgrens wordt een dichte singel aangeplant zodat de bestaande bebouwing aan het zicht wordt onttrokken en er voor de omwonenden ook voldoende privacy zal ontstaan. De route wordt gemarkeerd door zwerfkeien van circa 75 cm doorsnede. Het wandelpad zal in stand

worden gehouden door middel van maaien. Op deze manier wordt een natuurlijke inpassing gecreëerd. Aan het begin en eind van het tracé zal een klaphekje worden geplaatst met oogpunt op beweiding.

3.2.5 Nieuwe natuur

Het grootste deel van het terrein met midgetgolf- en tennisbaancomplex wordt ingericht als nieuwe natuur. Deze nieuwe natuur zal bestaan uit extensief beheerd grasland. Deze graslanden op de nieuwe beekdalflank functioneren hoofdzakelijk als inzijg- / infiltratiegebied voor het lager gelegen beekdal met bronlocaties. In het kader van natuurbeheer en vanuit landschappelijk oogpunt is het zeer gewenst om te kiezen voor extensieve beweiding met runderen of eventueel schapen. Met extensief wordt bedoeld minimaal 1 en maximaal 1,5 GVE (grootvee eenheid) per hectare. Wanneer de voorkeur uitgaat naar hooiland in combinatie met begrazing dient er, vanuit natuurbeheer, gemaaid te worden na 15 juni en voor 15 augustus. Het maaisel zal ten allen tijde moeten worden afgevoerd in verband met het verschrallen van de beekdalflank. Na het hooien kunnen de percelen vervolgens worden nabeweïd.

Het areaal nieuwe natuur wordt opgedeeld in 2 percelen. Om het geheel landschappelijk in te passen is gekozen om de kleinschaligheid van het Twentse landschap ter accentueren. Dit gebeurt middels een perceelsafscherming van gekloofd eiken palen, met Twentse landhekken, grotendeels begeleid door een geschoren haag. Deze gemengde haag wordt ca. 1 meter breed en mag maximaal 1,30 hoog worden. De haag wordt samengesteld uit de volgende soorten; Beuk, Haagbeuk en Meidoorn. Hierdoor ontstaat een bonte, soortenrijke haag van inheemse soorten. De haag heeft als hoofdfunctie het waarborgen en hertstellen van de kleinschaligheid van de percelen op de beekdalflank. Vanwege de geringe hoogte zullen de hagen geen belemmering vormen voor het zicht op Ootmarsum. De hagen geven een duidelijke perceelsgrens weer en accentueren de oprijlaan. Ook vormen de hagen een voedselbron en schuilgelegenheid voor talloze kleine vogels en zoogdieren. Om er zeker van te zijn dat op de beekdalflank, ook in de toekomst, het kleinschalige natuurbeheer en de landschappelijke inpassing gewaarborgd blijven, zijn hiervoor de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- De afrastering dient uitgevoerd te zijn met gekloofd eiken palen. Als ontsluiting dienen Twentse landhekken te worden gebruikt. De afrastering is alleen van toepassing indien gekozen wordt voor beweiding.
- De hagen dienen geschoren te zijn met een maximale hoogte van 1,30 m boven maaiveld en een breedte van ca. 1 meter.
- De percelen mogen enkel bestaan uit grasland. Akkerland is uitgesloten. De percelen dienen extensief beheerd te worden. Extensieve begrazing bij voorkeur met runderen of schapen. Begrazing van 1 tot maximaal 1,5 grootvee eenheid per ha.
- Bij uitsluitend hooilandbeheer is bemesting niet toegestaan. De percelen mogen gemaaid worden na 15 juni en voor 15 augustus waarbij het maaisel moet worden afgevoerd. De percelen dienen in ieder geval 1 maal per jaar te worden gemaaid en afgevoerd.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De ontsluiting zal in de toekomstige situatie plaatsvinden via de Almeloestraat. Ook in de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via de Almeloestraat. De toekomstige situatie betekent een vermindering van de verkeersintensiteit, aangezien de nieuwe functie een veel lagere verkeersintensiteit met zich meebrengt dan het huidige tennis- en midgetgolfcomplex.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel is er op eigen terrein ruim voldoende plek om een parkeerterrein te creëren.

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 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn pkb's, waaronder de Nota Ruimte, alleen nog bindend voor het rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

4.1.2 Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte worden 20 gebieden in Nederland bestempeld als Nationale Landschappen. Dit zijn waardevolle agrarische cultuurlandschappen. Het Rijk zet binnen deze landschappen in op behoud en ontwikkeling van landschappelijk en natuur- of cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren. Noordoost Twente is aangewezen als Nationaal Landschap.

Karakteristiek voor het gebied is het afwisselende, kleinschalige en reliëfrijke landschap. Het fraaie landschap, in samenhang met cultuurhistorische elementen, geven Noordoost-Twente een eigen identiteit. Daarom valt het bij toeristen in de smaak. Daarnaast vervult het gebied een belangrijke recreatieve functie voor de bevolking in de stedenband. Verder zijn de stuwwallen, erosiedalen en dekzandruggen tekenend voor het gebied. In de loop van de tijd is in Noordoost-Twente een waardevol cultuurlandschap ontstaan. Behalve het agrarische cultuurlandschap komen er oude bossen, vochtige en droge schraallanden, beken en beekdalen voor. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente is een Ontwikkelingsperspectief en een Uitvoeringsprogramma opgesteld door de gebiedspartners. Dit gebeurt in samenwerking tussen de provincie Overijssel, het waterschap Regge en Dinkel en de gemeenten in het gebied (Tubbergen, Dinkelland, Oldenzaal en Losser).

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van dit plan geen nationale belangen in het geding zijn. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling brengt een ecologische, hydrologische, landschappelijke en recreatieve meerwaarde met zich mee. Het plan behelst de versterking van het afwisselende, kleinschalige en reliëfrijke landschap dat karakteristiek is voor het gebied. Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling vanwege een ecologische, hydrologische, landschappelijke en recreatieve verbetering ter plaatse, aan de doelstellingen van hierboven genoemd beleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie 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 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.

4.2.2.1 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), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

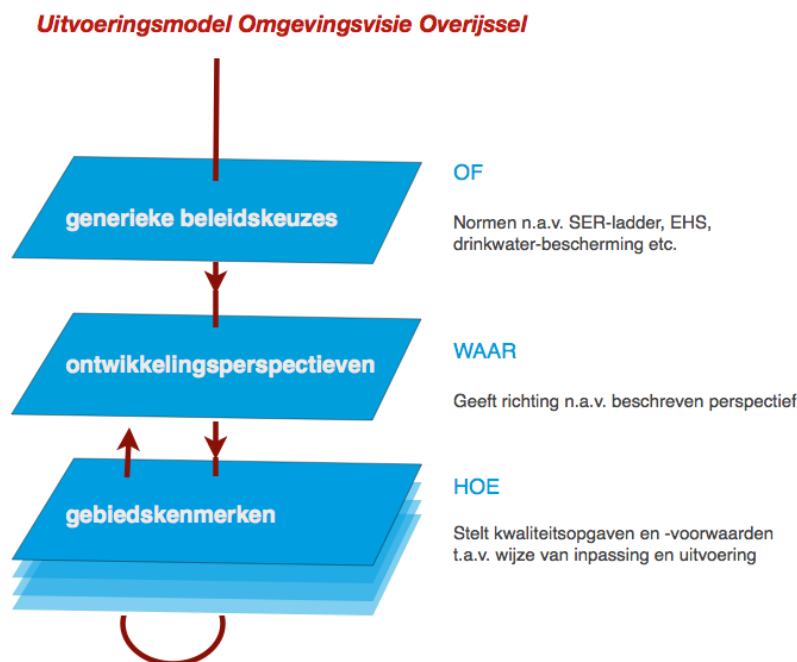
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

4.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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 bezien 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)

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd.

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt het volgende opgemerkt. Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt de SER-ladder gehanteerd. Dit betekent dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, alvorens uitbreiding kan plaatsvinden. Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie is dat woningbouw zich primair moet ontwikkelen in bebouwd gebied. De Omgevingsverordening definieert 'bestaand bebouwd gebied' als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Zoals uit paragraaf 1.4 van de plantoelichting blijkt, is het plangebied waar de woning wordt gerealiseerd gelegen buiten het bestemmingsplan "Buitengebied" en binnen het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-1". Dit laatstgenoemde bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van de gebieden die worden gerekend tot de bebouwde kom van Ootmarsum.

De gewenste functie wonen wordt gerekend tot stedelijke functies als bedoeld in de Omgevingsverordening. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip “bestaand bebouwd gebied” als bedoeld in artikel 2.1.1. onder f. van de Omgevingsverordening.

Voor het overige is er sprake van natuurontwikkeling binnen gebieden die op grond van het bestemmingsplan zijn gelegen in zowel ‘bestaand bebouwd gebied’ als de ‘groene omgeving’. Door het saneren van het tennis- en midgetgolfcomplex is er sprake van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, waarbij de natuurontwikkeling bijdraagt aan een forse impuls in de groene ruimte en het plan derhalve een verbetering van de ruimtelijke

kwaliteit met zich meebrengt (het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd).

Voor het overige zijn er geen aspecten die in dit kader bijzondere aandacht verdienen. Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

4.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

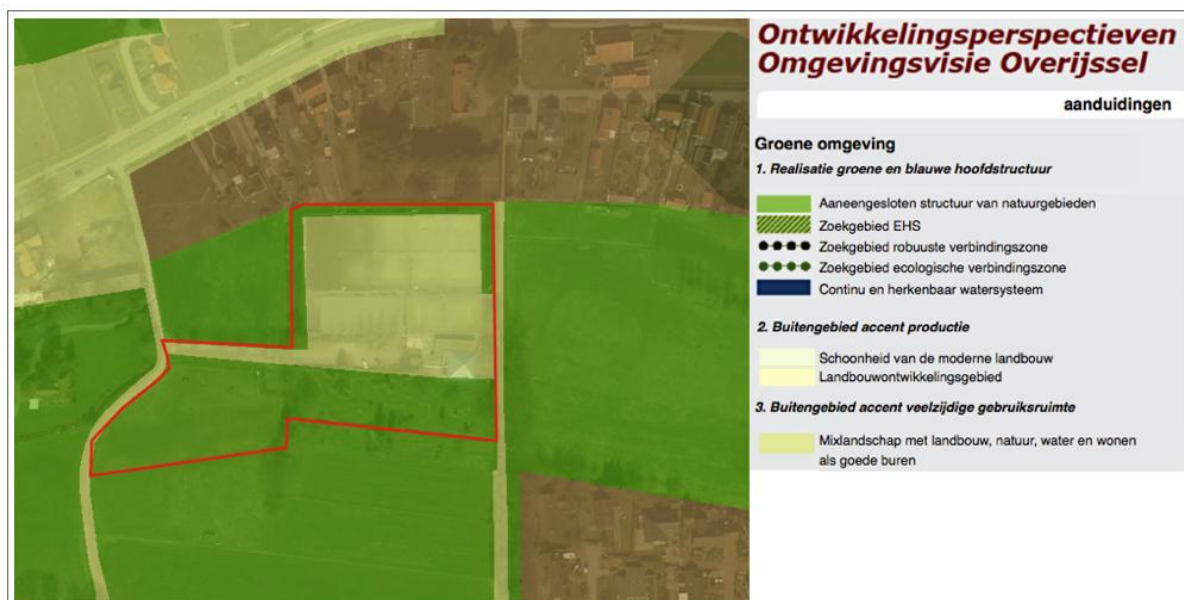
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor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

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkeers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

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



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied kent een drietal ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap;

- Nationaal Landschap: Noordoost-Twente;
- Concreet begrensde EHS – beheersgebied.

Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (EHS concreet begrensde)

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofddoel de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. Het gaat concreet om de EHS (inclusief de Natura 2000-gebieden) en de aangewezen watersystemen. De groen-blauwe hoofdstructuur is dooraderd met beken, waterlopen, bronnen en vennen. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop.

Gebieden aangewezen als 'realisatie groene hoofdstructuur (EHS concreet begrensde)' zijn bedoeld voor de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur. Natuur ligt overal in de provincie om de hoek. Heel veel dorpen en steden liggen dicht tegen natuurgebieden aan. Ze kunnen er echter veel beter mee verbonden worden door de dorpen en steden als poorten naar de natuur te ontwikkelen. De provincie ziet de EHS als een integrale opgave: het gaat niet alleen om het bevorderen van de biodiversiteit, maar ook om de ruimtelijke continuïteit, de belevingskwaliteit en de beleefbaarheid van de natuur. Dit maakt de natuur alleen maar sterker. Het stimuleren van continuïteit en het vergroten van het formaat sluiten aan bij het uitgangspunt om natuurlijke processen (erosie, sedimentatie door wind en water) weer vrij spel te geven. Zo biedt integratie van de natuuropgave in een bredere gebiedsopgave de gelegenheid om de natuur een duidelijk gezicht te geven. De kwaliteit van de randen van de natuurgebieden, de uitstraling van de natuurgebieden en het besef van massa en robuustheid van de natuurgebieden kunnen hierdoor worden vergroot.

Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap

Het plangebied behoort deels 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. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS.

Toetsing

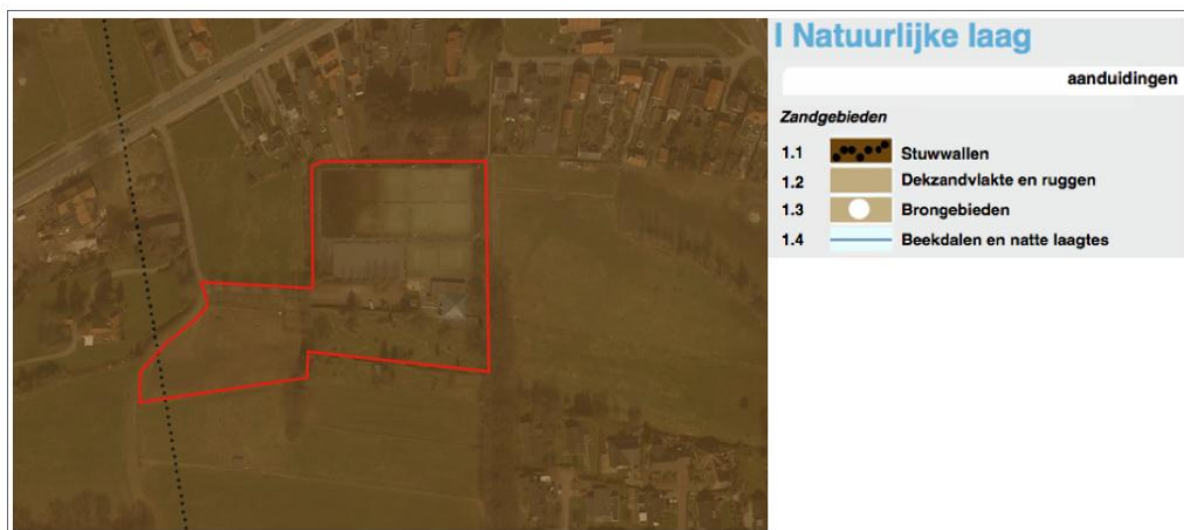
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit goed aan bij de ontwikkelingsperspectieven die ter plaatse van het plangebied gelden. Er is sprake van het herstel van de natuur (extensief beheerd grasland) en versterking van het watersysteem doordat de nieuwe natuur / graslanden op de nieuwe beekdalflank hoofdzakelijk functioneren als inzijs- / infiltratiegebied voor het lager gelegen beekdal met bronlocaties. Het plan volgt uit een landschapsplan, waarin nadrukkelijk wordt aangesloten op de gebiedskenmerken van omliggend landschap. Het integrale plan, de sanering van het tennis- en midgetgolfcomplex, waarbij in de toekomstige situatie naast natuurontwikkeling ook een woning wordt gerealiseerd, betekent een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Resumerend wordt gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een forse ecologische, hydrologische, landschappelijke en recreatieve meerwaarde met zich meebrengt, die een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse betekent.

4.2.3.1.3 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. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met “Stuwwallen”. In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3 De natuurlijke laag: “Stuwwallen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

Kenmerken

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedsel- rijkere en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Ambitie

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het huidige tennis- en midgetgolfcomplex is ingegraven in de oorspronkelijke helling en afgeschermd met een diversiteit aan uitheemse struiken en bomen. Het hydrologisch systeem is door de diepe ingraving ernstig geschaad. Om de kwaliteit van het erosiedal/beekdal voor de toekomst duurzaam van water te blijven

voorzien is het noodzakelijk om alle onnatuurlijke drainage in de flank van de Kuiperberg te minimaliseren. Het saneren van het tennis- en midgetgolfbaan complex en het herstellen van de aangebrachte bodembeschadiging aan de Kuiperberg levert hieraan een zeer grote bijdrage. Gesteld kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bijdraagt aan herstel / versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

2. De "Cultuur-agrarische laag"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt.

Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "oude hoevenlandschap". In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De cultuur-agrarische laag: 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Essenlandschap'

Kenmerken

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet.

Ambitie

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hier tussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor

ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Cultuur-agrarische laag"

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige in te passen in het waardevolle cultuurlandschap is een landschapsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hierop ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden.

3. De "Stedelijke laag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust en Leisurelaag"

De lust- en leisure laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijkere economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarisch sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met het gebiedstype "Donkerte". In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De lust- en leisure laag: '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 het de "Lust- en leisurelaag"

Ten aanzien van het aspect 'donkerte' wordt gesteld dat voorliggend plan een verbetering van de situatie betekent met betrekking tot de 'lust- en leisurelaag'. In de huidige situatie is er immers een tennis- en midgetgolfcomplex met lichtmasten aanwezig. Dit complex wordt gesaneerd, waarmee de lichtmasten verdwijnen. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met de lust- en leisurelaag.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Terug naar de bron

4.3.1.1 Inleiding

Verbeteren van de kwaliteit van bronnen en beekdalen op de stuwwallen van Oldenzaal en Ootmarsum, door herstel, inrichting en beheer. En mensen meer mogelijkheden bieden om ervan te genieten. Dat is kortweg het project 'Terug naar de bron', waarbij Provincie Overijssel, Natuurmonumenten, Landschap Overijssel, Staatsbosbeheer, particulieren en waterschap Regge en Dinkel samenwerken.

4.3.1.2 Visie

Voor het herstel en verbeteren van de kwaliteit van bronnen en beekdalen hebben verschillende partijen de handen ineengeslagen. Eigenaren van bronnen worden benaderd en worden adviezen gegeven voor herstel en voor beheer. Voor de uitvoering van werkzaamheden kan een beroep worden gedaan op een subsidie. Voor het noodzakelijke beheer worden afspraken gemaakt en overeenkomsten getekend, waardoor het beheer ook op de langere termijn is gewaarborgd.

4.3.1.3 Toetsing

Voorliggend plan is een uitwerking van het herstelproject 'Terug naar de bron'. Het herstellen van de beekdalflank wordt uitgevoerd en gefinancierd vanuit het project Terug naar de Bron. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in aansluiting op de sanering van het gehele plangebied. Het verlagen van het bestaande wandelpad 'de Gliphak' naar oorspronkelijk maaiveldniveau maakt hier ook deel van uit. In voorbereiding op de uitvoering van dit project zal wordt contact worden opgenomen met de Gemeente Dinkelland om een aantal van de bestaande eiken langs de Gliphak ten oosten van het woonerf te verwijderen. Dit geldt ook voor het verwijderen van de Fijnsparren ten noorden van het projectgebied. Omdat deze maatregelen buiten de eigendomsgrenzen van de eigenaar vallen maken deze geen onderdeel uit van het landschapsplan, maar worden wel meegenomen in het Terug naar de Bron project.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland

4.4.1.1 Algemeen

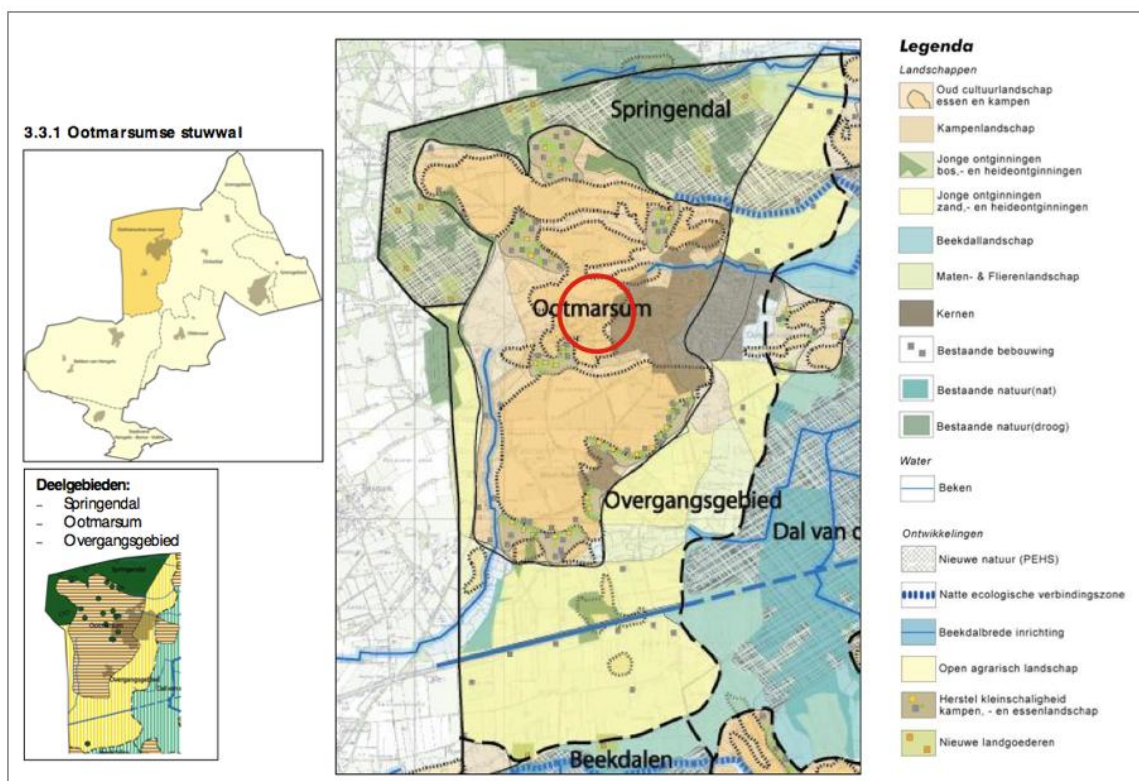
Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand. De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zoneringen;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. Het plangebied ligt op de 'Ootmarsumse stuwwal'. De Ootmarsumse stuwwal kent een drietal deelgebieden, te

weten Springendal, Ootmarsum en het Overgangsgebied. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 'Ootmarsum'.



Figuur 4.6: Ootmarsumse Stuwwal (Bron: Landschapsontwikkelingsplan)

4.4.1.2 Deelgebied 'Ootmarsumse stuwwal'

Het essenlandschap rond Ootmarsum wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen, die gevormd zijn door de grote bolle escomplexen en de diepe beekdalen. De grote escomplexen hebben een open karakter en een landbouwkundige functie. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen is als één geheel behouden en versterkt. De ervenclusters die tussen de escomplexen op stuwwal zijn geconcentreerd zijn meer compact en met elkaar verweven door een netwerk van routes en beplantingen. Op deze wijze ontstaat een afwisselende structuur van erven, beplantingen en kleinschalige ruimten op de overgang van hoog naar laag.

In het streefbeeld zijn de beekdalen markant zichtbaar in het landschap. Als 'groenblauwe aders' stromen ze de stuwwal af. Iedere beek heeft zijn eigen identiteit, afgestemd op de kenmerken van de bodem en het omringende landschap. Om de kwaliteit van het beekwater te verbeteren is volgens het streefbeeld een overgangszone tussen de beken en de essen wenselijk. Ook de brongebieden zijn in het streefbeeld ere hersteld. De ambitie zoals verwoord in het beleidsdocument 'Terug naar de bron' wordt specifiek genoemd als kans voor het gebied.

4.4.1.3 Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een prachtig voorbeeld waarin voorgenoemde ambities en kansen optimaal zijn benut en uitgewerkt. Het saneren van het tennis- en midgetgolfbaan complex en het herstellen van de aangebrachte bodembeschadiging aan de Kuiperberg levert hieraan een zeer grote bijdrage. Gesteld kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bijdraagt aan herstel / versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken. Het opgestelde landschapsplan voorziet erin dat het gewenste plan op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast en derhalve in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4.2 Toekomstvisie Kuiperberg en omgeving

4.4.2.1 Inleiding

In de toekomstvisie die is opgesteld voor de Kuiperberg en omgeving wordt het gebied gezien als een kansrijk gebied waar landschap, natuur, recreatie en landbouw zich in samenhang met elkaar kunnen ontwikkelen en elkaar kunnen versterken.

4.4.2.2 Visie

In de visie komt naar voren dat er sprake is van veranderingen in de aansluiting van het landschap op de stadsrand. In de stadsrand zijn nieuwe ontwikkelingen gaande zoals op de locatie Mölnbekke. Deze ontwikkelingen vragen om een visie op het landschap van de Kuiperberg om zodoende weloverwogen beslissingen omtrent ontwikkelingen genomen te kunnen nemen. De Kuiperberg als herkenbaar geologisch/geomorfologisch element wordt hierbij als basis genomen. Vervolgens gaat het om belangrijke keuzes voor wat betreft de aanpak en ontwikkeling van bestaande landschappelijke elementen, stadsrandzones en ecologisch kansrijke gebieden.

4.4.2.3 Toetsing

Gesteld kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van de Kuiperberg als herkenbaar geologisch/geomorfologisch element, waarbij landschap, natuur en recreatie zich in samenhang ontwikkelen om elkaar te kunnen versterken.

4.4.3 Welstandsnota

4.4.3.1 Inleiding

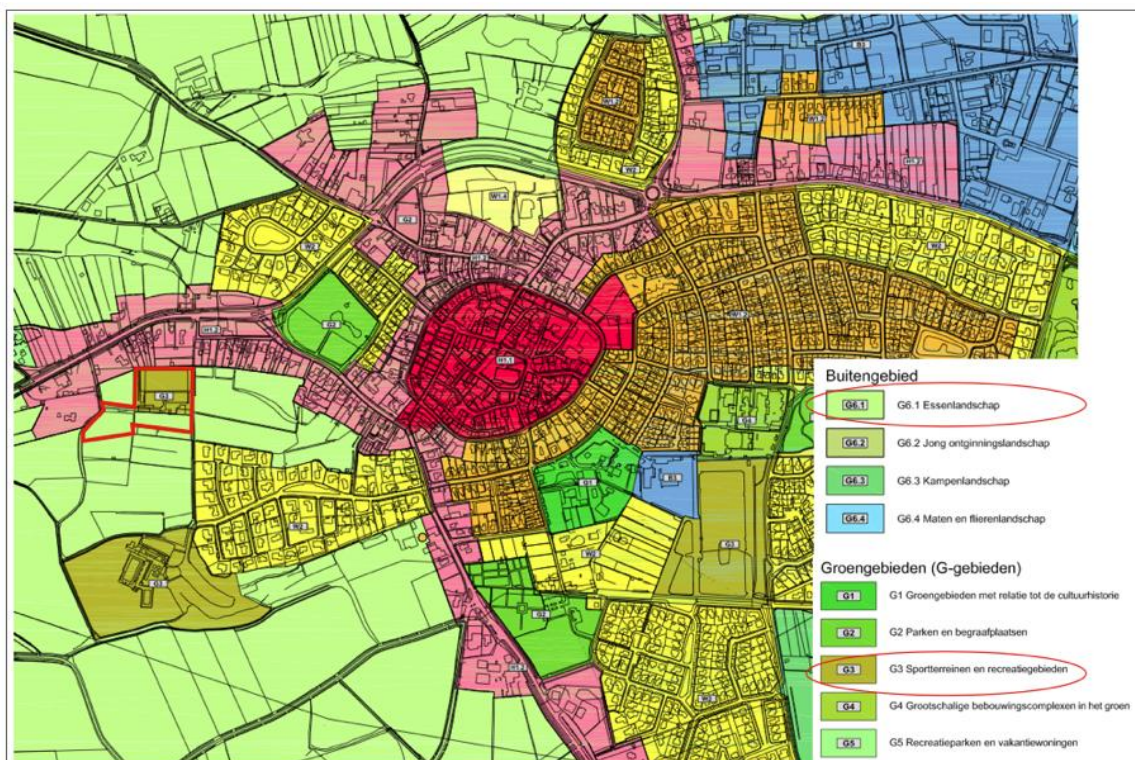
Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op 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.

4.4.3.2 Ligging in de welstandsnota

Het plangebied is gelegen in een tweetal welstandsgebieden, te weten het 'essenlandschap' en 'sportterreinen en recreatiegebieden'. Een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota is hieronder te zien.



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

4.4.3.3 Toetsing

Een concreet bouwplan is thans nog niet bekend. Te zijner tijd zal het bouwplan getoetst worden aan de redelijk eisen van welstand.

4.4.4 Masterplan (Toekomstvisie) Ootmarsum

4.4.4.1 Inleiding

‘Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten’, is een ambitieuze, dynamische en integrale visie op de toekomst van Ootmarsum. ‘Ootmarsum Ontwikkelt’ geeft een integrale toekomstvisie voor het historisch centrum van Ootmarsum en het om- liggende (woon)gebied. In deze door de gemeenteraad op 3 juli 2007 vastgestelde toekomstvisie is het behoud van de identiteit van Ootmarsum het belangrijkste uitgangspunt. Het komt erop aan die te koesteren en te versterken. Dat betekent dus zorgvuldig en verantwoord omgaan met de keuzemogelijkheden die voorhanden zijn. Gestreefd wordt om Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van het oosten. Tegelijkertijd dient de leefbaarheid in stand te blijven en waar mogelijk te worden verbeterd. Dat is de centrale missie van de toekomstvisie. De belangrijkste ambities hebben betrekking op economisch / toeristisch, sociaal en ruimtelijk vlak. Het plangebied wordt in de toekomstvisie specifiek genoemd als studiegebied.

4.4.4.2 Studiegebied TCO

De rustieke ligging op de flank van de Kuiperberg, aan het begin van het beekdal het Appellaantje, aan het wandelpad en met uitzicht over Ootmarsum maakt de locatie uniek. Het plangebied is aangewezen als studiegebied, waarbij voor wat betreft ambities aansluiting kan worden gezocht bij de ambities zoals verwoord bij de plannen rondom de Kuiperberg en omgeving (3.25) en de doelstelling voor Groene en landschap (3.23).

In de toekomstvisie die is opgesteld voor de Kuiperberg en omgeving wordt het gebied gezien als een kansrijk gebied waar landschap, natuur, recreatie en landbouw zich in samenhang met elkaar kunnen ontwikkelen en

elkaar kunnen versterken. De Kuiperberg als herkenbaar geologisch/ geomorfologisch element wordt hierbij als basis genomen.

4.4.4.3 Toetsing

Gesteld kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van de Kuiperberg als herkenbaar geologisch/ geomorfologisch element, waarbij landschap, natuur en recreatie zich in samenhang ontwikkelen om elkaar te kunnen versterken. Derhalve sluit het plan goed aan bij de ambities zoals verwoord in het Masterplan Ootmarsum.

4.4.5 Concept structuurvisie Dinkelland (2009)

4.4.5.1 Inleiding

De (concept)structuurvisie van de gemeente Dinkelland bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeentelijke gronden. De kern Ootmarsum is een van de 3 verzorgingskernen en daarnaast een van de 7 woonkernen van Dinkelland. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van deze kernen behouden blijft en versterkt wordt. Voor het buitengebied wordt hierin eerst een algemene visie gegeven en daarna voor vier deelgebieden.

4.4.5.2 Visie

De komende jaren moet er concreet gewerkt worden aan de handhaving en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In het structuurplan worden per deelgebied ontwikkelingsperspectieven gegeven. Tevens wordt er ingegaan op planonderdelen, waaronder beekdalen. In het huidige landschap is veel van de herkenbaarheid van het beekstelsel verloren gegaan. Het gehele landschap is drastisch ontwaterd en het watersysteem is onderdanig geworden aan de landbouwontwikkelingen. Het beleid van de gemeente is gericht op versterken en aanzetten van deze beekdalen in combinatie met het behoud van de agrariër in het gebied. Om het landschapstype weer herkenbaar te maken is gekozen om het beekstelsel in het landschap weer ruimtelijk aan te zetten. Hiermee wordt bedoeld de herkenbaarheid van het systeem te vergroten door onderscheid in het landschap aan te brengen.

4.4.5.3 Toetsing

Gesteld kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van de herkenbaarheid van het beekstelsel. De nieuwe woning wordt op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast middels het opgestelde landschapsplan.

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 en milieuzonering.

5.1 Geluid

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.

Er wordt in voorliggend geval een nieuw geluidsgevoelig object (woning) opgericht. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object, zoals de nieuwe woning aan de Gliphak, mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. De dichtstbijzijnde geluidsbron, de Almelsestraat, ligt op bijna 200 meter afstand van de nieuwe woning en valt daarmee ruim buiten de geluidszone van deze weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarmee 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 aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Hiertoe is door Kruse Milieu uit Geesteren een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

5.2.2 Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft een midgetgolfbaan. Rondom de verschillende banen is de locatie onverhard en betreft het gazon. Rondom de midgetgolfbanen is een verharding met klinkers aanwezig. Er zijn plannen om binnen de onderzoekslocatie een woning te bouwen. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit op het te bebouwen terreindeel. De onderzoekslocatie is onbebouwd en grotendeels onverhard (gazon).

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan één tot 3.5 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem tot 2.0 m- mv voornamelijk bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand dat matig siltig is en dat in de bovengrond tevens zwak humeus. Ter plaatse van boring 1 is van 1.3 tot einde boordiepte (3.5 m-mv) klei aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 0.93 meter min maaiveld.

5.2.3 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met lood;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

5.2.4 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de zeer lichte overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden in de bovengrond en in het grondwater.

5.2.5 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond van de locatie is niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.6 Slotconclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie "wonen" zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is, gelet op de omvang ervan, aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging". Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

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. Sinds 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);
- de 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 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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 verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart)

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);
- 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.

Een en ander brengt met zich mee dat 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 mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een nieuw woonerf, een wandelpad en de aanleg van circa 15000m² nieuwe natuur. Gebleken is dat woning milieugevoelige objecten zijn. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd dient 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).

Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

Ad1

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. Hiervan is bij onderhavig

project geen sprake aangezien het project betrekking heeft op de realisatie van een nieuwe woning. De functie 'wonen' betreft niet een milieubelastende functie voor de omgeving.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie 'wonen' hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Ten aanzien van dit punt wordt opgemerkt dat rondom het plangebied alleen woningen zijn gelegen. Ten zuiden van het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter is zwembad de Kuiperberg gesitueerd. Een dergelijk zwembad wordt op grond van de VNG-uitgave gecategoriseerd als 'Zwembaden – niet overdekt', welke onder milieucategorie 4.1 vallen. Voor dergelijke inrichtingen geldt een aan te houden richtafstand van 200 meter. Gezien het feit dat de nieuwe woning buiten deze richtafstand is gesitueerd, wordt het zwembad niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de toevoeging van de woning. Daarbij komt dat er in de nabijheid van het zwembad reeds woningen zijn gelegen op kortere afstand dan de nieuw toe te voegen woning. Er worden geen bedrijven in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt als gevolg van de toevoeging van de woning.

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

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

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Delen van het plangebied liggen in de EHS (bestaande natuur en beheersgebied). Aangezien in deze situatie sprake is van natuurontwikkeling vormen de beoogde plannen geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De beoogde plannen zullen de uitgangssituatie voor de (potentieel) aanwezige natuurwaarden aanzienlijk verbeteren.

Op basis van de afstand en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt verwacht dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

6.1.2 Flora & fauna

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. In verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden en de realisatie van circa 15.000 m2 nieuwe natuur aan de Gliphak 1 in Ootmarsum. Het onderzoek is gebaseerd op één dagbezoek (20 mei 2011) en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- Tijdens de veldonderzoeken zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht;
- De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vaste verblijfplaatsen, vlieg- en/of jachtroutes en foerageergebied van vleermuizen;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Vaste verblijfplaatsen of onmisbaar foerageergebied van zwaardere beschermde grondgebonden zoogdiersoorten (zoals Veldspitsmuis) zijn op basis van terreinkenmerken niet te verwachten;
- In het plangebied komen diverse algemene broedvogels tot broeden zoals Merel, Vink, Houtduif, Roodborst, Tjiftjaf en Boomklever. Broedplaatsen van broedvogels met jaarrond beschermde zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten;
- Overwintering van laag beschermde amfibieën is te verwachten onder strooisellaag en ruigte; Reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Een soort als Houtduif kan namelijk tot half november broeden;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren, amfibieën en flora verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- Om schade aan kleineland zoogdieren en amfibieën te minimaliseren is het wenselijk – indien de planning van de activiteiten dit toelaat – werkzaamheden in het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij).

6.1.3 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

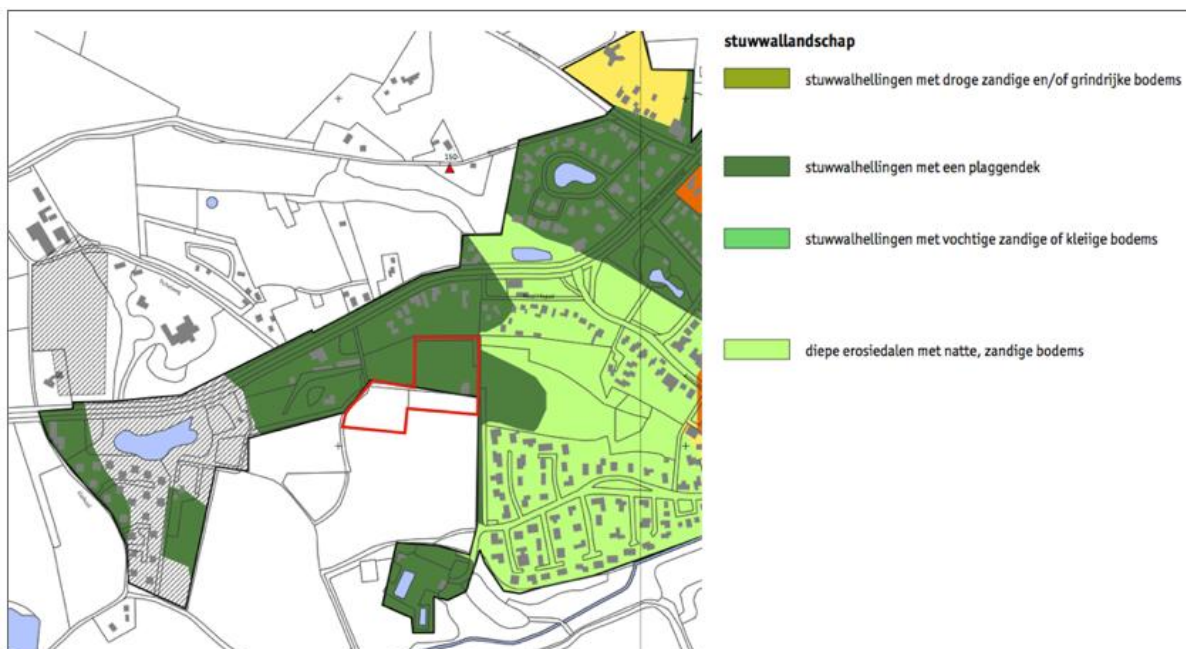
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie

6.2.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Bureau RAAP heeft in opdracht van de gemeente Dinkelland een inventarisatie opgesteld van archeologische verwachtingen binnen deze gemeente en in beeld gebracht op een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart is te zien op figuur 6.2.



Figuur 6.2: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Het huidige en toekomstige plangebied is gelegen in een stuwwallandschap, waarbij het plangebied waar gebouwd gaat worden gelegen is binnen de laag 'stuwwalhellingen met een plaggendeek'. De archeologische verwachting voor deze gebieden is hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. In voorliggend geval blijft het bouwplan ruim onder de archeologische vrijstellingsgrens van 2500 m². Derhalve kan worden afgezien van nader archeologisch onderzoek.

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 (tegengaan 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

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

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

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 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking van de welstandsnota en is een strafbepaling opgenomen.

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.

“Natuur”

De delen van het plangebied waar nieuwe natuur gerealiseerd wordt, is onder de bestemming ‘Natuur’ gebracht. Hier staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, de cultuurhistorische en de landschappelijke waarden voorop. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Ook binnen deze bestemming is voor diverse werkzaamheden op en in de bodem en aan beplanting een omgevingsvergunning nodig.

“Wonen”

Het nieuwe woonperceel is bestemd als ‘Wonen’. Binnen deze bestemming mag maximaal één woonhuis worden gebouwd. Het woonhuis heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Bij het woonhuis mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen. Om bebouwing als zijnde bijgebouwen buiten het bouwvlak uit te sluiten is een bouwaanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen. Ook zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij een woning. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een beperkte omvang. Het zijn veelal activiteiten die vergelijkbaar zijn met de zogeheten ‘aan-huis-verbonden beroepen’. Aan-huis-verbonden beroepen worden via het bestemmingsplan toegestaan. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep.

“Waarde – Ecologie”

De gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur zijn onder de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ gebracht. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

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

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden opgenomen in het ontwerpplan.

9.2 Inspraak

Bij dit plan wordt geen gebruik gemaakt van een inspraakprocedure.

9.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 LANDSCHAPSPLAN

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF