



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan

“Drosteweg 18 te Saasveld”

29 januari 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Drosteweg 18 te Saasveld”

Plannaam: “Drosteweg 18 te Saasveld”
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.SAABPDROSTEWEG18-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 29 januari 2013



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN HUDIGE SITUATIE	9
2.1	ONTWIKKELING KERN SAASVELD	9
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	GEUR	32
5.7	FLORA & FAUNA.....	33
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK - WEGVERKEERSLAWAAI.....	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK - INDUSTRIELAWAAI.....	50
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNAWET.....	51
BIJLAGE 4	AANVULLEND ONDERZOEK VLEERMUIZEN.....	52
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

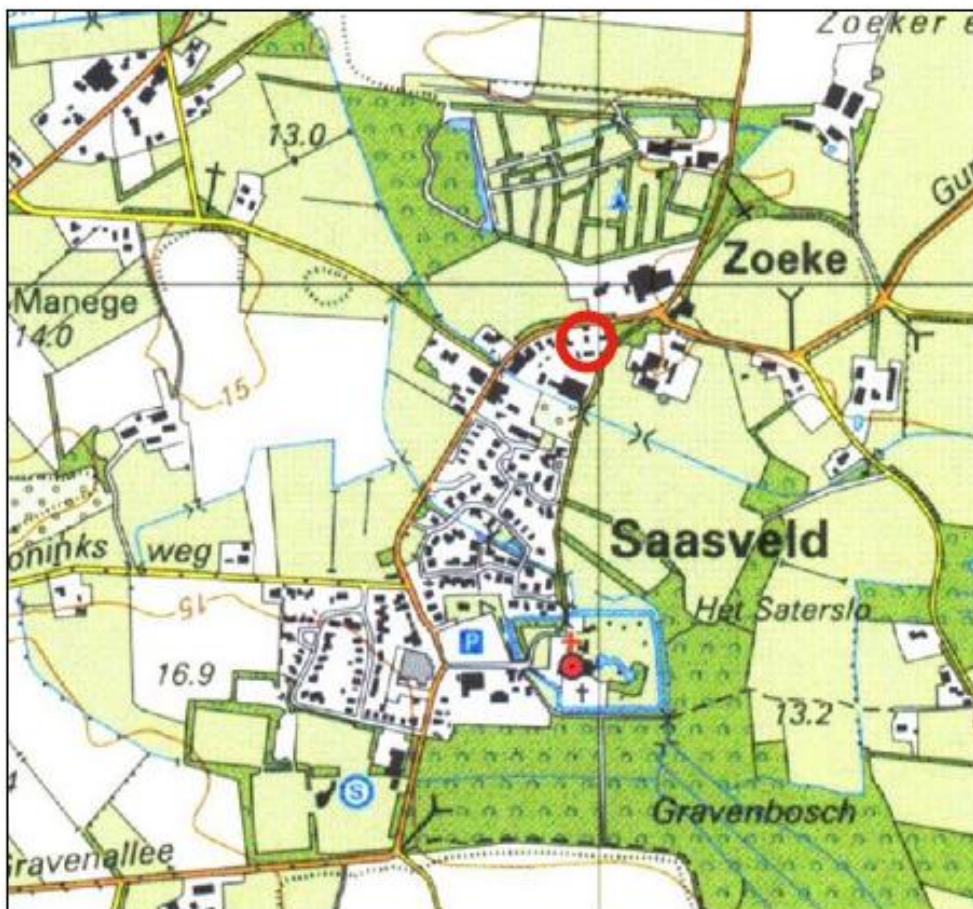
1.1 Aanleiding

Aan de Drosteweg 18 te Saasveld bevindt zich, op een perceel van circa 1.960 m², een vrijstaande woning met diverse bijgebouwen. Het concrete voornemen betreft herontwikkeling van het perceel waarbij alle bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de kapschuur. Deze wordt behouden vanwege de goede staat. In totaal wordt circa 340 m² aan bebouwing gesloopt. In ruil voor de sloop van de bebouwing mag er een extra woning op het perceel gerealiseerd worden en mag de bestaande woning worden vervangen. Met de sloop van enigszins verouderde bebouwing en het feit dat de nieuwbouw beter aansluit op het bebouwingsbeeld van de omgeving, wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd.

Het initiatief past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin en er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Drosteweg 18, aan de noordzijde van de kern Saasveld. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Weerselo, sectie T, perceelnummers 334 en 335. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Drosteweg 18 te Saasveld” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.SAABPDROSTEWEG18-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is 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

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 1989 Weerselo”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Weerselo op 22 augustus 1989 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 1990. In de onderstaande figuur is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied 1989 Weerselo (Bron: gemeente Dinkelland)

Het plangebied heeft de bestemming “Woondoeleinden”. Op grond van regels is uitsluitend bestaande bebouwing toegestaan. Het initiatief betreft vervanging van een te slopen woning en toevoeging van een enkele woning. Daarmee is het initiatief niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Momenteel is de gemeente Dinkelland bezig met een bestemmingsplan voor de kern Saasveld, ten behoeve van actualisatie. Het bestemmingsplan “Saasveld” is op 23 februari 2012 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt mogelijk op korte termijn vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan sluit qua planregeling zoveel mogelijk aan bij dit ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijke structuur en de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

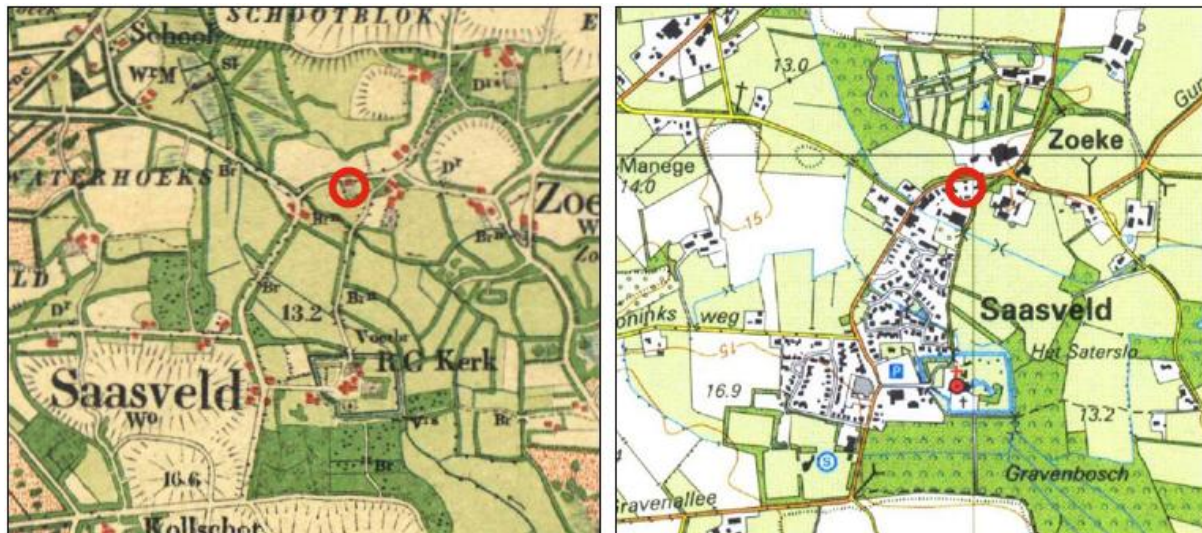
HOOFDSTUK 2 DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontwikkeling kern Saasveld

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het woonperceel is gelegen in de kern van Saasveld. Rond het jaar 1900 was er nog geen sprake van een bebouwingskern in Saasveld. Boerderijen lagen verspreid in het kleinschalige essenlandschap. In de afgelopen eeuw heeft Saasveld zich ontwikkeld tot een dorp met circa 1.700 inwoners. De verspreid gelegen bebouwingsconcentraties zijn aan elkaar gegroeid tot een relatief dichte kern. In figuur 2.1 is dit proces duidelijk zichtbaar. Ook de agrarisch cultuurgronden zijn door herverkaveling grootschaliger geworden, waardoor singels en houtwallen grotendeels verdwenen zijn.

De wegenstructuur is op de historische kaart is duidelijk herkenbaar. Aan de Drosteweg ter plaatse van het plangebied was rond 1900 al bebouwing aanwezig.



Figuur 2.1 Historische kaart (1900) en topografisch kaart (Bronnen: Kadaster, Provincie Overijssel)

2.1.2 Ruimtelijk- functionele structuur

Het ruimtelijke beeld van Saasveld wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, de groen- en waterstructuur en de bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk. De verschillende structuren in bebouwing en groenvoorziening worden hieronder beschreven.

Saasveld is een esnederzetting met een losse structuur zonder dorpskern. De bebouwing ligt rondom de es aan slingerende wegen en heeft in dit landschap een min of meer verspreid karakter. Waar de landelijke wegen samenkomen zijn concentraties van bebouwing ontstaan, vaak rond groene open ruimten. In loop der tijd zijn deze diffuus gelegen bebouwingsconcentraties door verschillende uitbreidingslocaties aan elkaar gegroeid tot, weliswaar in ruime opzet, een dichte kern.

Het overgrote deel van de bebouwing in Saasveld heeft een woonfunctie. Daarnaast zijn er basisvoorzieningen, een sportcomplex en horecavoorzieningen in de kern aanwezig. Voor de centrum- en verzorgingsvoorzieningen zijn de inwoners van Saasveld aangewezen op Borne of Weerselo.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het woonperceel behorende bij het perceel aan de Drosteweg 18. De bebouwing op het perceel bestaat uit een vrijstaande woning en vier bijgebouwen. Waaronder een vrij nieuwe kapschuur, een oude kleinere kapschuur, een loods en een stenen bijgebouw. Het plangebied heeft een besloten en groen karakter. Het perceel wordt ontsloten door middel van één inrit aan de Drosteweg. Op de luchtfoto, opgenomen in figuur 2.2, zijn de voorgenoemde gebouwen zichtbaar. In figuur 2.3 is tevens de huidige situatie weergegeven. In de directe nabijheid van het perceel zijn woningen, diverse (agrarische) bedrijven en horecavoorzieningen aanwezig.



Figuur 2.2 *Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)*



Figuur 2.3 Huidige situatie in het plangebied (Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In het plangebied bevindt zich een vrijstaande woning met vier bijgebouwen. Het voornemen gaat uit van het herontwikkelen van het gehele perceel. De ontwikkeling bestaat uit de sloop van bebouwing, een toevoeging van een enkele woning en vervanging van de bestaande woning.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Sloop bebouwing

Zoals aangegeven zijn in de huidige situatie vijf gebouwen aanwezig. De woning en drie bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 340 m² zijn enigszins verouderd en worden gesloopt. De grootste schuur, de kapschuur, achter op het perceel gelegen blijft behouden, vanwege de goede staat van het gebouw. In figuur 3.1 is een overzicht gegeven van de te slopen bebouwing.

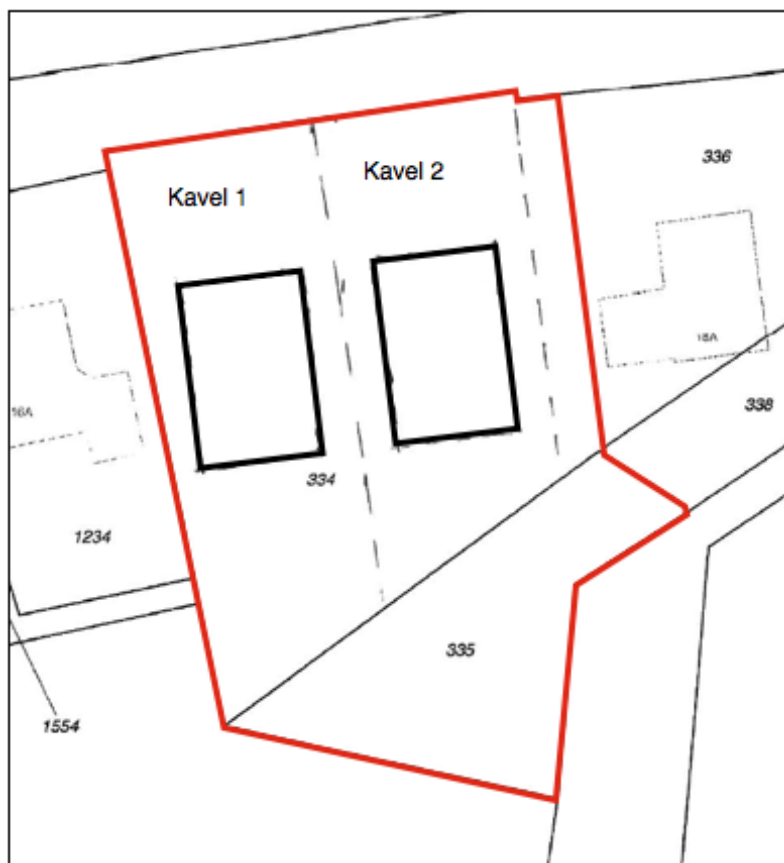


Figuur 3.1 Overzicht te slopen bebouwing (Bron: provincie Overijssel)

3.2.2 Nieuwbouw

Van belang bij de ontwikkeling, is dat de nieuwe bebouwing passend is in de omgeving en aansluit bij omliggende bebouwingsstructuur. In deze fase zijn nog geen definitieve bouwplannen opgesteld. De toekomstige bebouwing zal qua massa en schaal aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. De bestaande kavel, de perceelnummers 334 en 335, wordt in twee gelijke kavels verdeelt en sluiten daarmee qua maatvoering goed aan bij de omliggende kavels.

De situering van de woningen wordt middels de, op de verbeelding weergegeven, bouwvlakken vastgelegd. De rooilijn van de naastgelegen woningen zijn hierbij als uitgangspunt genomen. In figuur 3.2 is een impressie van de situering van de bouwvlakken op de kavels weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie situering van de bouwvlakken (Bron: gemeente Dinkelland)

3.3 Verkeer en parkeren

Met het initiatief worden twee woningen mogelijk gemaakt. Op grond de 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' van het CROW wordt bekeken hoeveel parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden.

De woningen worden gelijkgesteld met 'woning duur' in de stedelijke zone: 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en een maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Indien wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning betekent dit dat er in totaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de omvang van de percelen wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

De vervangende woning gaat gebruik maken van de bestaande inrit. Voor de nieuwe woning wordt er een nieuwe verkeersoverzichtelijke inrit aangelegd. Beide percelen worden ontsloten via de Drosteweg. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de beperkte verkeersintensiteit op de Drosteweg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

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 in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de hoofddoelen. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen belemmering vormt voor de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste 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 hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. In het kader van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zullen de artikelen betreffende de '*Bestaand bebouwd gebied*' en '*Nieuwe woningbouwlocatie*' nader worden toegelicht.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

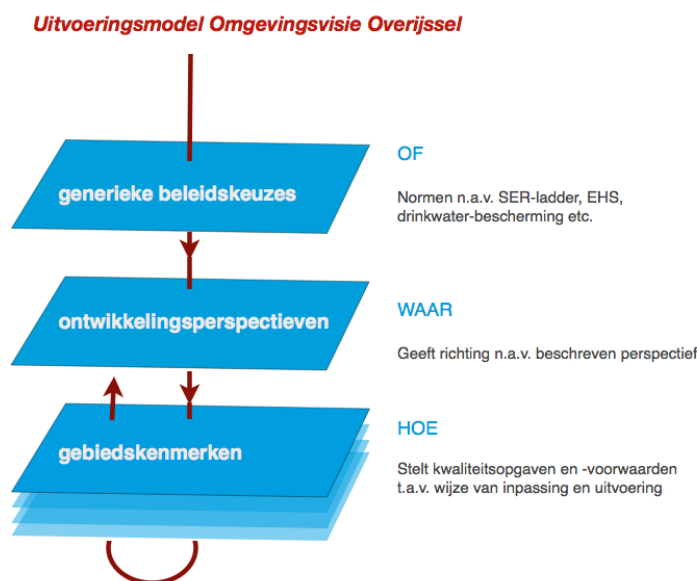
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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.

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 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.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.1 onder f (bestaand bebouwd gebied) en artikel 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) van belang. Deze artikelen uit de Omgevingsverordening worden hieronder behandeld.

Bestaand bebouwd gebied (Artikel 2.1.1 onder f)

Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 wordt onder “bestaand bebouwd gebied” verstaan: *“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”.*

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 1989 Weerselo”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Weerselo op 22 augustus 1989 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 april 1990. Opgemerkt wordt dat de gemeente Dinkelland bezig is met een bestemmingsplan voor de kern Saasveld. Dit bestemmingsplan “Saasveld” is op 23 februari 2012 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt mogelijk op korte termijn vastgesteld. Het plangebied valt hier binnen de bebouwde kom van Saasveld.

Tevens wordt de huidige functie van het plangebied gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. 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 Overijssel 2009.

Nieuwe woningbouwlocatie (Artikel 2.2.2)

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Op 28 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel overeenstemming bereikt over de “Prestatieafspraken wonen gemeente Dinkelland 2010-2015” welke zijn gemaakt op basis van de Woonvisie 2009 - 2020. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2009 - 2020. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Dinkelland.

Tot 1 januari 2015 kan in de gemeente Dinkelland (naast het toevoegen aan de woningvoorraad op basis van Primos 2007 van circa 90 woningen) maximaal 190 woningen extra worden gebouwd, omdat de woningbehoefteraming op grond van Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Dit aantal is gebaseerd op het gerealiseerde aantal woningen tussen 2005 en 2010 conform CBS, peildatum 1 april 2009 (280) minus de geprognosticeerde groei obv Primos (90). In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. Deze extra woningen worden uitsluitend gerealiseerd indien komende jaren:

- a) de nieuwbouw voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en
- b) er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	90
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	90
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	90
totaal bruto programma 2010 - 2015	180
waarvan binnenstedelijk (40%)	72
waarvan uitleg (60%)	108
<i>bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)</i>	
Opgeleverde nieuwbouwwoningen vanaf 2005 tot 2010	280
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	90
totaal bruto programma	370+ PM
waarvan binnenstedelijk (40%)	148
waarvan uitleg (60%)	222
Bestemmingsplancapaciteit 130%	Ca. 480 +PM

Figuur 4.2 Toelichting bouwprogramma (Bron: provincie Overijssel)

De gemeente heeft de intentie alleen te bouwen voor de lokale woningbehoefte. De gemeente gaat daarbij uit van een hoger aantal dan de Primos prognose aangeeft (gemeentelijk ambitie voor de periode 2010-2015 is circa 650 woningen).

Bij de evaluatie in 2012 zal de huishoudensontwikkeling in relatie tot de lokale woningbehoefte op dat moment opnieuw worden beoordeeld. Wanneer daartoe aanleiding bestaat zal aanpassing (dit kan zowel opwaarts als neerwaarts zijn) plaatsvinden.

In de lokale woonvisie of structuurvisie kan van dit aantal worden afgeweken als er sluitende verdelingsafspraken zijn gemaakt met buurgemeenten die mogelijkheden geven voor een afwijkend aantal woningen.

Het initiatief betreft één vervangende woning en toevoeging van één woning. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan het gemeentelijk beleid, waaronder de woonvisie, zie paragraaf 4.3) en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven. De woning komt voort uit een inspanningsverplichting van de gemeente, waardoor de nieuwe woning en de vervangende nieuwbouw reeds gereserveerd zijn. De woningen zijn bedoeld voor ingezetenen en de gronden binnen het plangebied hebben al een woonbestemming.

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. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het vermelde ontwikkelingsperspectief zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort vanuit de ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot de stedelijke omgeving tot "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus" met de nadere aanduiding "Woonwijk". In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

"Dorpen en kernen - veelzijdige leefmilieus breed spectrum woon-, werk- en mixmilieus / woonwijk"

De nadruk op dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

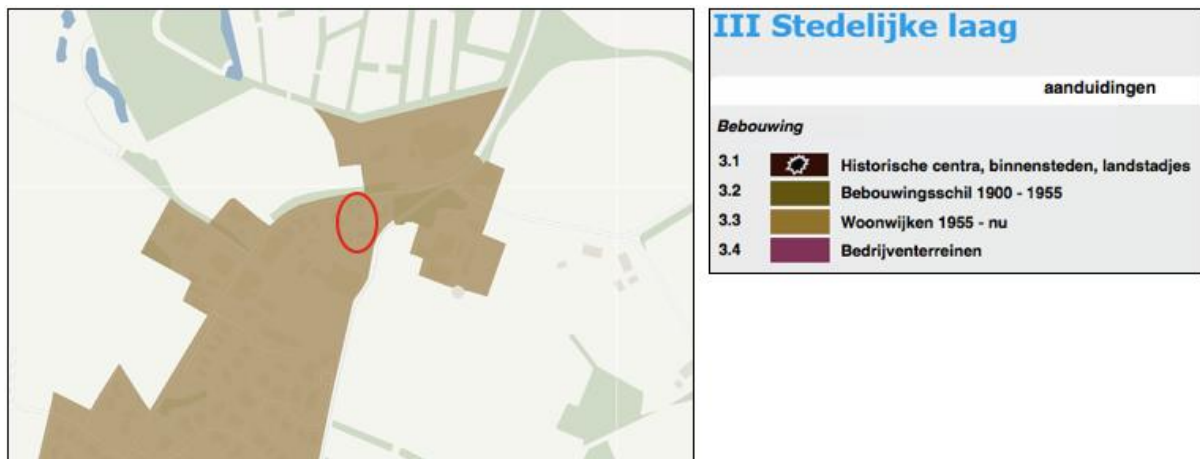
Het initiatief betreft vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en toevoeging van een enkele woning. Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen deze ontwikkeling. Het initiatief is in overeenstemming bij het beleidsuitgangspunt gericht op inbreiding en sluit aan op de karakteristieke opbouw van de kern. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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. De ‘natuurlijke laag’ en de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in figuur 4.4 weergegeven.



Figuur 4.4 De ‘Stedelijke laag’: “Woonwijken 1955 - nu” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

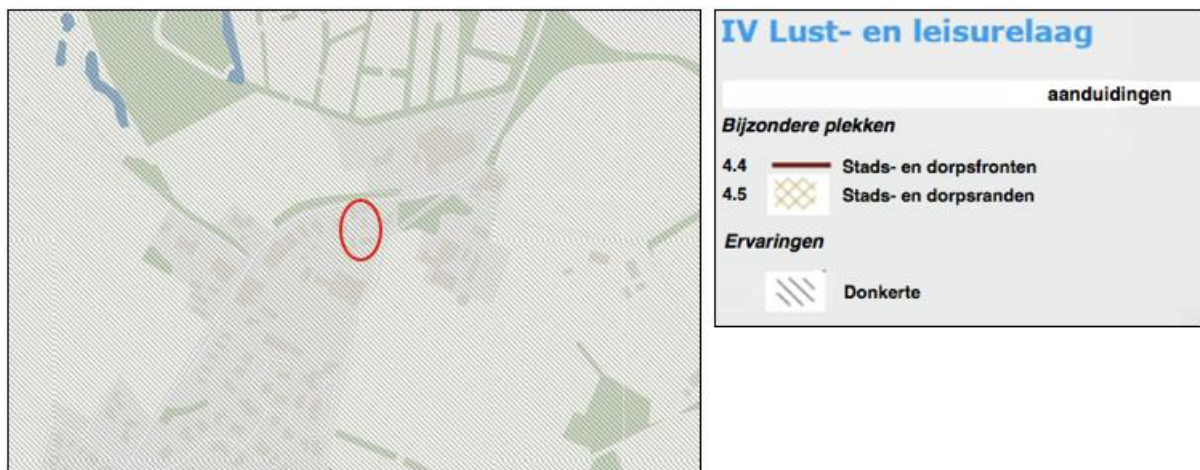
Toetsing van het initiatief aan het de "Stedelijke laag"

Het initiatief sluit goed aan op de directe omgeving van het plangebied en uitgangspunten uit gebiedstype "woonwijken 1955-nu". Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het bebouwingskarakter van de omgeving. Derhalve wordt gesteld dat het gehele plan in overeenstemming is met de uitgangspunten in de 'stedelijke laag' en een aanzienlijke bijdrage gaat leveren aan het behoud van de leefbaarheid in de kern.

2. De "Lust- en leisurelaag"

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

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'. In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De 'Lust- en leisurelaag', aanduiding: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

De invloed van het initiatief op de kwaliteit donkerte is relatief beperkt. Het plangebied is gelegen in stedelijk waar kunstlicht aanwezig is ten behoeve van verschillende functies. In dit geval betreft het een kleinschalige

initiatief waarbij de bestaande woning wordt vervangen en een enkele woning wordt toegevoegd. Overigens zal van het gebruik van onnodig kunstlicht worden vermeden.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

De (concept) Structuurvisie Dinkelland (mei 2009) bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk betreft de structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

4.3.1.2 Hoofdambitie

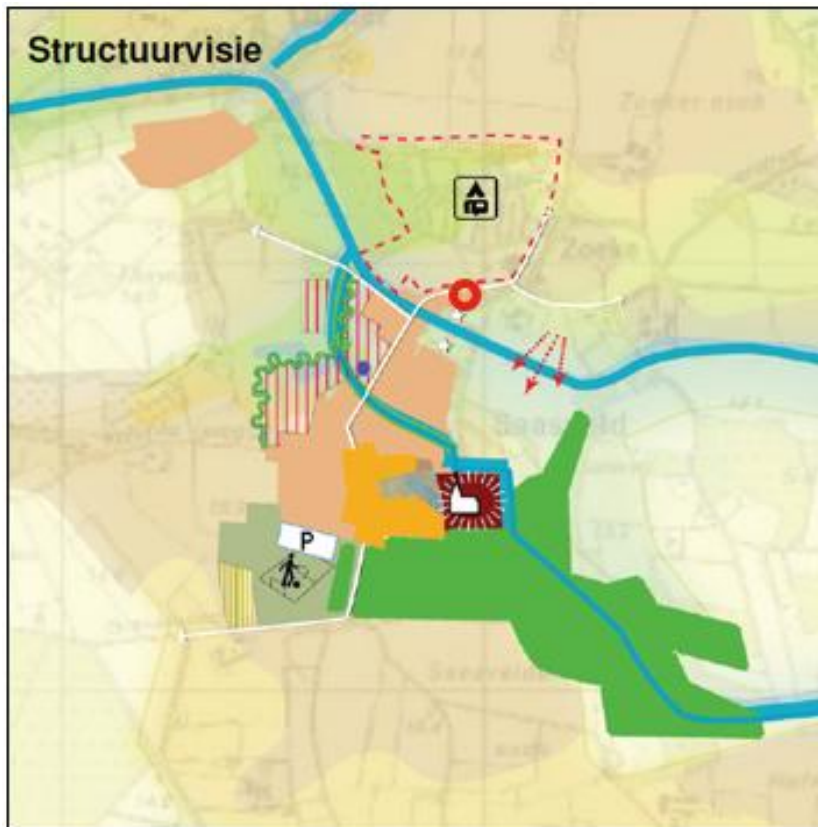
Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

Tevens zijn voor Saasveld hoofdlijnen opgenomen die de ontwikkeling van de kern weergeven. In figuur 4.6 is een uitsnede van de Structuurvisie opgenomen.



Figuur 4.6 Uitsnede Structuurvisie Dinkelland (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen Saasveld

De visie op hoofdlijnen voor de kern Saasveld is als volgt:

- Het borgen van de woonfunctie en basisvoorzieningen voor eigen gemeenschap (in de kern en buurtschappen);
- Woningbouwontwikkeling Koninksweg-Drosteweg-Zoekerdijk (westkant);
- Groene dorpsranden (noord- en zuidkant);
- Er zijn enkele inbreidingslocaties voor woningbouw aangewezen: de Drosteweg tussen Spikersbeek en De Hagen (Silderhuis). Verder toekomstige woningbouwlocatie bevindt zich nabij Diezelkamp;
- Aanleg parkeerterrein voor 350 motorvoertuigen en terrein voor wachtende autobussen en taxi's op gronden sportterrein langs de Gravenallee, Van Rheedestraat en de Esch ten behoeve van de bardancing (nu sportterrein). Als compensatie wordt een nieuw sportveld (speelveld) aangelegd;
- Omzetting bestaande camping (noordzijde kern) naar recreatiewoningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de (concept) Structuurvisie Dinkelland

Dit plan voorziet in het borgen van de woonfunctie voor de kern Saasveld. De beoogde uitbreidingen van Saasveld zijn bedoeld voor relatief grootschalige ontwikkelingen. Deze inbreiding, de vervanging en toevoeging van een enkele woning, is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als bestaande woonwijk. Derhalve sluit het initiatief goed op aan de Structuurvisie Dinkelland.

4.3.2 Woonvisie 2011+

4.3.2.1 Algemeen

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de 'Woonvisie 2009-2020, Dinkelland: het Twentse Wonen' vastgesteld. Op hoofdlijnen staat in deze visie de gewenste koers op het gebied van het wonen beschreven. Toch bestond de behoefte om de woonvisie te actualiseren. In korte tijd is er namelijk op het gebied van (regionaal) beleid veel veranderd. De 'Woonvisie 2009-2020' van de gemeente Dinkelland is min of meer door de provinciale Omgevingsvisie ingehaald en ligt op onderdelen niet in lijn met de door de provincie beoogde ontwikkelingen. Over de Woonvisie 2009-2020 werd met de provincie Overijssel en een aantal regiogemeenten dan ook geen overeenstemming bereikt.

Een nadere analyse was noodzakelijk om tot passende kwantitatieve ambities te komen. Daarnaast is in de prestatieafspraken een aantal thema's aan de orde gekomen die in de Woonvisie nadere uitwerking behoeven, zoals: de huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en energiebesparing.

4.3.2.2 Visie en ambities: inspelen op demografisch verandering

Om in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente te kunnen zijn, worden de komende jaren gezamenlijk met de meest bij het wonen betrokken partijen, de volgende ambities nagestreefd:

Dinkelland is een aantrekkelijke gemeente om te wonen:

- In Dinkelland wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu geboden;
- Een Dinkellander kan in de gemeente altijd een woning vinden die past bij zijn woonwensen;
- Voor het huisvesten van starters en zorgbehoevende senioren is extra aandacht;
- Verzorgd wonen kan in Dinkelland in drie verzorgingskernen;
- Nieuwbouw in Dinkelland is altijd aanpasbaar;
- In Dinkelland zijn innovatieve woonconcepten te vinden;
- Duurzaamheid en energiezuinig bouwen is een belangrijke opgave;
- Er is veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte;
- De leefbaarheid van de kernen wordt bewaakt;
- De mobiliteit binnen, van en naar Dinkelland is gewaarborgd;
- Samen met de belanghouders worden deze ambities vormgegeven.

Dit wordt samengevat in een vijftal hoofdlijnen:

1. Inspelen op de demografische verandering.
2. Optimaliseren wonen-welzijn-zorg.
3. Aandacht voor leefbaarheid en sociale vitaliteit.
4. Aandacht voor duurzaamheid.
5. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

Het zijn de thema's waar de gemeente Dinkelland zich de komende jaren sterk voor wil maken.

4.3.2.3 Kern Saasveld

Voor de kern Saasveld worden in de nieuwe woonvisie de volgende aandachtspunten genoemd:

- De lokale woonbehoefte voor Saasveld wordt geraamd op ongeveer 5-10 woningen voor de periode 2010-2014.
- Senioren zijn voor verzorgd of beschermd wonen in principe aangewezen op voorzieningen in Weerselo of andere plaatsen. Nader onderzoek moet uitwijzen of de realisatie van 5 multifunctionele huurwoningen (met name voor senioren) haalbaar is.

De vraag is vertaald in de volgende tabel.

Saasveld Plancapaciteit 1 januari 2011	I=inbreiding en U=uitbreiding	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Dure huur (>€652)	Koop tot €200.000	Koop €200.000 – €400.000	Koop > €400.000	Totaal, absoluut
Drosteweg	I							8
Koninksweg 4	I							1
Diezelkamp fase 3	U							10
Diezelkamp, fase 2	U							6
Totaal								25
Woningbouwprogram ma 2010 2014 (wensbeeld woningdifferentiatie)		50%	0%	0%	5%	40%	10%	5 - 10

1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Figuur 4.6

Tabel Woonvisie 2011+ (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2011+

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de toevoeging van een vrijstaande woning aan de Drosteweg. De herbouw van de bestaande woning wordt buiten beschouwing gelaten, omdat het vervangende woningbouw betreft. Voor de kern Saasveld wordt gestreefd naar een nieuwbouwaantal van 5-10 woningen tot 2014. Het initiatief levert een bescheiden bijdrage aan de realisatie van dit aantal woningen die op grond van de woonvisie in Saasveld gewenst zijn.

4.3.3 Welstandsnota Dinkelland

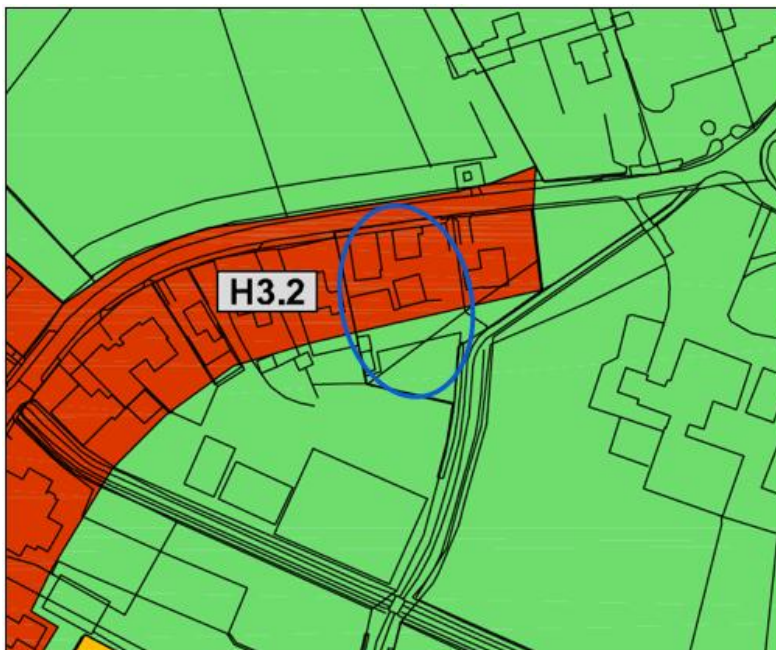
4.3.3.1 Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 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.

Het plangebied ter plaatse van de nieuwe woningen is op basis van de typologiekaart van de welstandsnota gelegen binnen een gebied dat wordt aangemerkt als 'Uitlopers dorpse eslinten', waarvoor het welstandsniveau BASIS geldt. Voor de overige gronden van het plangebied vallen binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Kampenlandschap', waarvoor een welstandsniveau PLUS geldt. Het voorgenoemde is weergegeven in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Uitsnede typologiekaart Welstandsnota Dinkelland (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.3.2 Uitlopers dorpse eslinten

De dynamiek in de gebieden met een gemengde bebouwing is relatief hoog. Functie verandering en ruimtelijke ingrepen zijn hier aan de orde van de dag. Daarom geldt er voor de uitlopers van dorpse eslinten van ondermeer Saasveld een BASIS niveau van welstand. Omdat de beoogde locaties voor de te bouwen woningen binnen 'Uitlopers dorpse eslinten' valt, zal hieraan getoetst moeten worden. Naast het BASIS niveau van welstand gelden in dit gebied 'gebiedsgerichte criteria'.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn enkele welstandcriteria van belang. Het betreft voornamelijk de situering van het bouwwerk.

Gebiedsgerichte criteria met betrekking op de situering:

- Rooilijn: De gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden.
- Zijdelingse afstand: Veelal los van elkaar
- Oriëntatie: Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Dinkelland (Bron: gemeente Dinkelland)

In voorliggend bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de situeringcriteria, ondermeer door de positionering en maatvoering van de bouwvlakken. De rooilijn van de Drosteweg wordt hierdoor gerespecteerd. Er wordt een zijdelingse afstand aangehouden, door middel van de bouw van twee vrijstaande woningen. Het definitieve bouwplan zal ten tijde van de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de (concept) Structuurvisie Dinkelland, Woonvisie 2011+ en de Welstandsnota Dinkelland.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In dit geval worden twee geluidgevoelige objecten (woningen) opgericht aan de Drosteweg. Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer grote afstand is gelegen.

De woning ligt in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Drosteweg. Tevens is in de directe omgeving een geluidsbelastende functie aanwezig, namelijk het loonbedrijf.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai en industrielawaai. De resultaten worden in de volgende subparagrafen besproken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen 1 en 2 van deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van de woningen t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde wordt op beide woningen met 2 dB overschreden. De bovengrens vanuit de “Handreiking beleid bij hogere grenswaarden” van de gemeente Dinkelland bedraagt voor dit gebied 53 dB en wordt daarmee niet overschreden.

De in dit beleid gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Ontheffingsgronden die in dit geval van toepassing zijn:

- De gekozen situering een open plaats tussen aanwezig bebouwing opvullen.
- Ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaai de procedure te worden gevolgd. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

5.1.3 Industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de woningen t.g.v. industrielawaai bedraagt 48 dB. De ambitiewaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het geluidbeleid bedraagt 45 dBA (etmaalwaarde). Het onderzoek richt zich op het loonbedrijf en de houtzagerij.

Gezien het feit dat de houtzagerij in het verleden maatregelen heeft getroffen aan de gevels en machines is de geluidimmissie beperkt. Tevens wordt opgemerkt dat de houtzagerij op een aanzienlijke afstand van het plangebied is gelegen, namelijk circa 85 meter.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het messenslijpen van de hakselaar de meeste geluidsbelasting met zich mee brengt. Zonder het messenslijpen kan ter plaatse van de geplande woningen de ambitiewaarde ruimschoots behaald worden. Met het messenslijpen wordt de norm bij de vervangende woning en de ambitiewaarde bij de toegevoegde woning overschreden. Het messenslijpen en daarmee een geluidsbelasting van 50 dBA is in de dagperiode is toelaatbaar voor 20 keer per jaar. In het onderzoek is het terugkeren in de avond- en nachtperiode van zware voertuigen tijdens het oogstseizoen ook meegenomen.

Daarnaast is een toekomstige uitbreiding van het loonbedrijf meegenomen. Dit bestaat voornamelijk uit stalling van voertuigen en opslag van materiaal. Door de uitbreiding neemt de geluidsbelasting toe, maar blijft zonder het messenslijpen ruim binnen de vergunde waarde. Door het gebruik van keerwanden zal de geluidsbelasting op 1,5 meter waarneemhoogte mogelijk lager liggen.

5.1.4 Conclusie

Voor de geplande woningen dient een hogere grenswaarde inzake wegverkeerslawaai worden aangevraagd. De overschrijding van de norm voor industrielawaai wordt gezien het aantal dagen per jaar aanvaardbaar geacht. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. De twee locaties worden hieronder apart besproken.

In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. Dit zal geschieden voor het gehele plangebied door middel van een bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

In deze fase van een bestemmingsplan volstaat globaal inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Gelet op het huidige situatie waarin de gronden worden gebruikt voor woondoeleinden mag er op voorhand vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

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

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

5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt opgemerkt dat een woning niet valt onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

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.

5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca, scholen en kleine bedrijven. Gebieden langs drukke verkeersaders behoren eveneens tot gemengd gebied. Hier kan bijvoorbeeld de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. De richtafstanden uit het

omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in een gebied welke gekenmerkt wordt door diverse functies zoals, diverse bedrijven, veehouderijen en horecavoorzieningen. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de vervanging van een bestaande woning en toevoeging een extra woning. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

Ad 1

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.

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen betreft geen bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) gerealiseerd.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven, waaronder veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur. In de onderstaande tabel worden de daadwerkelijke afstanden tot aan de milieubelastende functies in de omgeving getoetst aan de richtafstanden.

Bedrijvigheid / functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied (meter)	Afstand tot aan plangebied (meter)
Grondgebonden veehouderijen - Drosteweg 20 - Saterslostraat 37	3.2	10 (m.u.v. geur)	49 202
Bakkerij, verwerkingscapaciteit <7500 kg meel / week	2	10	132
Detailhandel n.e.g. (bedrijfskleding)	1	0	75
Restaurant / cateringbedrijf - Drosteweg 27-29 - Drosteweg 8	2	10	20 86
Dienstverlening t.b.v. de landbouw >500 m ² (loon- en grondverzetbedrijf)	3.1	30	13
Houtzagerij	3.2	50	85

Gezien het bovenstaande wordt aan de richtafstanden voldaan, met uitzondering van de richtafstanden met betrekking tot het loon- en grondverzetbedrijf en de houtzagerij.

Overschrijding richtafstand loon- en grondverzetbedrijf

De overschrijding van de richtafstand met betrekking tot het loon- en grondverzetbedrijf geldt uitsluitend voor het aspect geluid. Derhalve wordt verwezen naar de onderzoeksresultaten voor het aspect industrielawaai in paragraaf 5.1. De richtafstanden ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar worden niet overschreden.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt gezien het voorgenoemde geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het herziening van het bestemmingsplan voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Het plangebied aan de Drosteweg bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom. In het omliggende gebied bevinden enkele agrarische bedrijven. Dit betreffen uitsluitend grondgebonden veehouderijen, intensieve veehouderijen zijn op zeer grote afstand van het plangebied gelegen.

De minimale (vaste) afstandsnorm van de woningen in de bebouwde kom tot aan het bouwvlak van de grondgebonden veehouderijen bedraagt 100 meter.

De dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij is gelegen aan de Drosteweg 20. In de huidige situatie voldoet de bestaande woning in het plangebied niet aan de (vaste) afstandsnorm ten opzichte van het agrarisch bouwvlak. De daadwerkelijke afstand tussen geplande woningen en het agrarisch bouwvlak betreft circa 50 meter. Er bevinden zich woningen van derden op een kortere afstand, waardoor de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven. Tevens blijft het woon- en leefklimaat binnen het plangebied, welke reeds een woonbestemming heeft, gelijk en wordt aanvaardbaar geacht.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

5.7 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.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lemselermaten" is gelegen op een afstand van ruim 4,1 kilometer. Gezien de ruime onderlinge afstand, de invulling van het tussenliggende gebied en de aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het meest nabij gelegen gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op 80 meter afstand. Gezien het initiatief, realisatie van een vervangende woning en toevoeging van een enkele woning, vindt er geen aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft op 11 juni 2012 een Quicksan Flora- en faunawet uitgevoerd. Hierna worden de resultaten behandeld en voor het volledige onderzoek zie bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.2.2 Resultaten en conclusie quickscan

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. De (open) bebouwing, beplanting en de vogelnestkastjes maken het gebied tot een geschikte broedplaats voor vogels. Er zijn verschillende oude en verlaten nesten aangetroffen.

Er zijn geen vleermuizen aangetroffen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat vleermuizen een vaste verblijfplaatsen in het plangebied hebben, maar het plangebied lijkt in potentie wel geschikt als verblijfplaats. Specifiek aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Uitkomsten van een dergelijk onderzoek zijn vereist om eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen bij dit plan. De uitkomsten dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend te zijn.

5.7.2.3 Resultaten aanvullend onderzoek vleermuizen

Natuurbank Overijssel heeft naar aanleiding van de quickscan een Aanvullend onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Tijdens verschillende veldbezoeken is het plangebied geïnventariseerd op de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een aantoonbaar negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen. Derhalve dient ontheffing van artikel 10 en 11 van de Flora- en faunawet verkregen worden.

Hiervoor is een zogenoemd 'activiteitenplan' benodigd, waarin de ontwikkeling, een ingreep-effectbeoordeling, compenserende- en mitigerende maatregelen beschreven staan.

Omdat in deze fase nog geen sprake is van een concreet bouwplan kan een dergelijk activiteitenplan nog niet opgesteld worden. In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning een ontheffing worden verkregen.

In deze fase van een bestemmingsplan volstaat globaal inzicht op de uitvoerbaarheid van het plan. Gelet op beperkte ontwikkeling mag er op voorhand vanuit worden gegaan dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmert.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en faunawet dient ontheffing te worden verkregen. Deze ontheffing dient te worden verkregen voor de aanvraag in het kader van de omgevingsvergunning.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

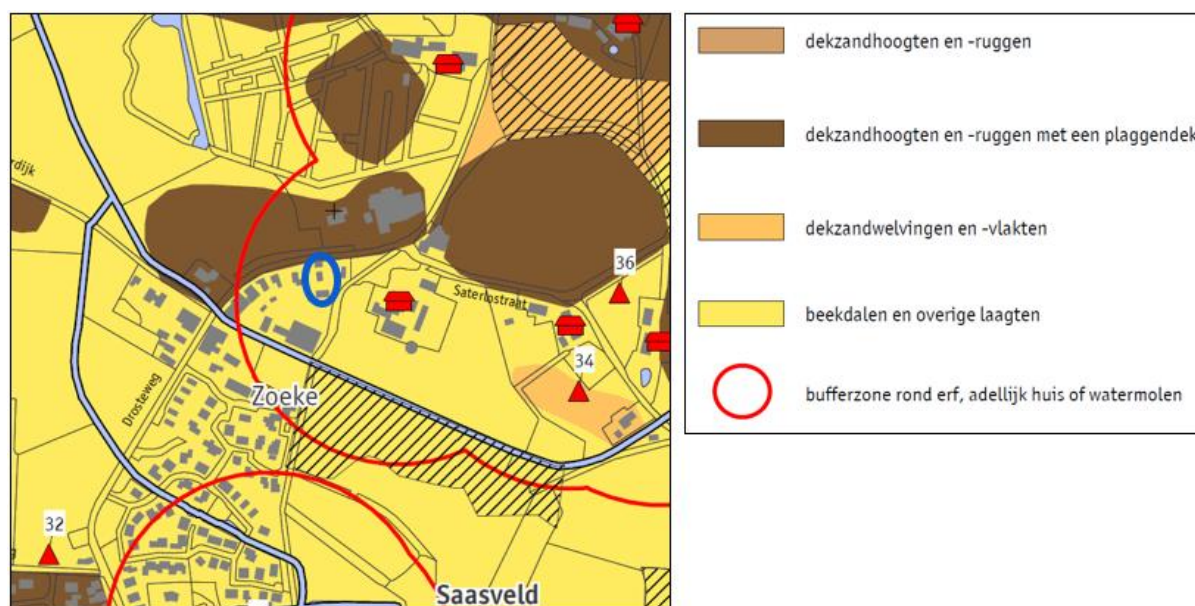
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

Bureau RAAP heeft voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 5.3.

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie



Figuur 5.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Dinkelland)

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied in een gebied is gelegen dat wordt aangemerkt als 'beekdalen en natte laagtes' waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor geldt een algehele vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Daarnaast bevindt het plangebied zich in een 'bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen'. De archeologische verwachtingen in dit gebied zijn hoog voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer bodemingrepen worden gedaan die groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm zijn.

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.960 m² en de daadwerkelijke ingrepen zullen aanzienlijk kleiner zijn dan de onderzoeksgrens. Een nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van herbouw van de bestaande woning en toevoeging van een woning. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Met dit plan worden twee woningen mogelijk gemaakt, waardoor de ontwikkeling niet wordt gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit omdat deze pas geldt vanaf 2.000 woningen. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, zoals beschreven in paragraaf 5.7 en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Met de realisatie van het plan worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied gelegen op ruim 4,1 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van circa 80 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Regge en Dinkel is door de gemeente Dinkelland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde "normale procedure". Hieronder wordt de uitgangspuntennotitie behandeld, die tevens is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Wateradvies

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe de volgende beleidsregels;

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.

- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Regge en Dinkel leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Toetsing aan de uitgangspunten

Met het initiatief worden geen wijzigingen aangebracht in de watergangen, oppervlaktewateren of beschermingszones. Het verhard oppervlak zal mogelijk in kleine mate toenemen, door een eventuele vergroting van het oppervlak aan bebouwing. Met dit plan wordt aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel ter plaatse. Het afvalwater wordt afgevoerd middels de aanwezige riolering. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in het projectgebied geïnfiltreerd. In het plangebied is eerder sprake geweest van wateroverlast door de hoge grondwaterstanden. Dit is echter nu niet meer het geval. Het mogelijk onttrekken van grondwater wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming 'Wonen'. 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.);
- Afwijken van de gebruiks- bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In de algemene bouwregels is bepaald dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

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.

Wonen (Artikel 3)

Functie

De gronden ter plaatse van het gehele plangebied hebben bestemming 'Wonen' gekregen. Dit is in overeenstemming met de huidige bestemming. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, speelvoorzieningen, wegen en paden en andere voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Wonen' is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In dit plan is bepaald dat maximaal twee woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'.

Hoofdgebouwen dienen uitsluitend vrijstaand en binnen het bouwvlak gebouwd worden. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 en respectievelijk 10 meter, zoals op de verbeelding is aangegeven.

Voor bijbehorende bouwwerken is bepaald dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Wel dienen de bijbehorende bouwwerken 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken is afhankelijk van de perceelsgrootte. In dit geval mag het gezamenlijke oppervlak van de bijbehorende bouwwerken 100 m² per woning bedragen.

Tot slot mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en overige bouwwerken.

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. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De planologische procedure komt voort uit een overeenkomst. Voor het voeren van deze planologische procedure en de kosten die daaruit voortvloeien heeft de gemeente gelden gereserveerd.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen voor woondoeleinden, mits deze in lijn zijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken voor wonen, is geen vooroverleg noodzakelijk. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'normale procedure', waardoor in het kader van het bestemmingsplan vooroverleg moet worden gepleegd met het waterschap.

9.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek - Wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek - Industrielawaai

Bijlage 3 Quickscan Flora en faunawet

Bijlage 4 Aanvullend onderzoek vleermuizen

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie water