

Bestemmingsplan Het Stift (Vastgesteld)

**Bestemmingsplan Het Stift
(Vastgesteld)**

Code 06-12-02.04 / 12-10-10

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Plangebied	1
1. 2. Doel en karakter	2
1. 3. Vigerend plan	2
1. 4. Standaardisering en digitalisering	3
1. 5. Erfbebouwingsregeling	3
1. 6. Regeling beschermd dorpsgezicht	3
1. 7. Monumenten	4
1. 8. Planuitgangspunten	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. PLANGEBIED	9
3. 1. Ontstaansgeschiedenis	9
3. 2. Ruimtelijke kenmerken	10
3. 3. Vertaling naar het bestemmingsplan	11
3. 4. Functionele kenmerken	13
3. 5. Vertaling naar het bestemmingsplan	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Algemeen	15
4. 2. Ecologie	15
4. 3. Archeologie	16
4. 4. Water	19
4. 5. Milieuaspecten	20
4. 6. Externe veiligheid	21
5. JURIDISCHE TOELICHTING	23
5. 1. Regels per bestemming	23
5. 2. Bestemmingen	25
5. 3. Dubbelbestemmingen	29
6. UITVOERBAARHEID	31
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlage 1 **Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht
'Het Stift Weerselo'**

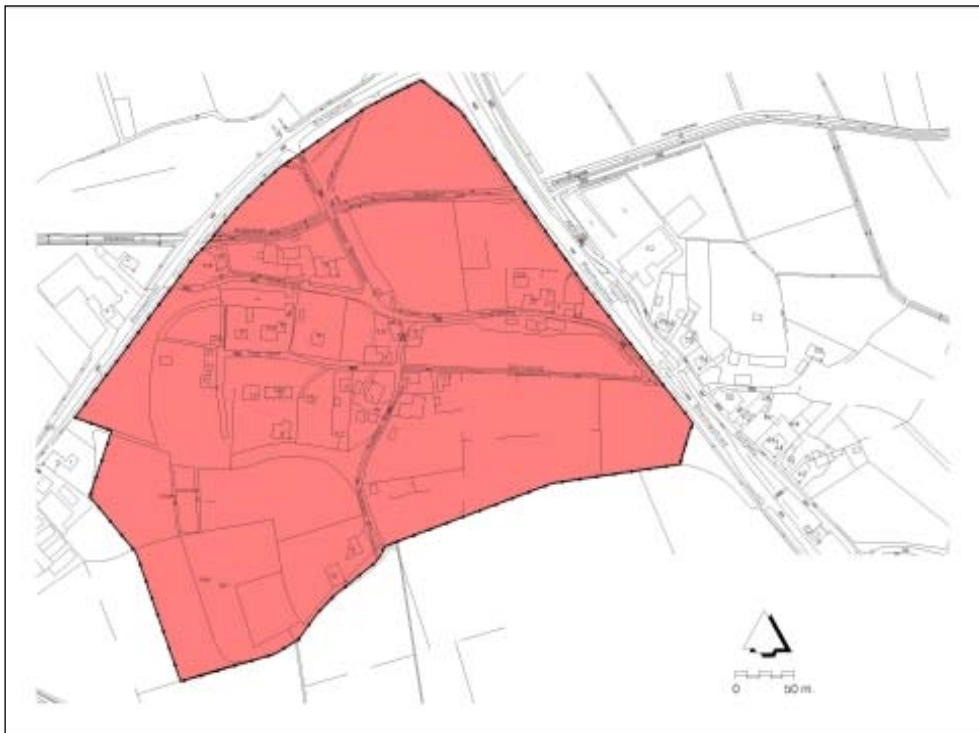
Bijlage 2 **Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Het
Stift**

1. INLEIDING

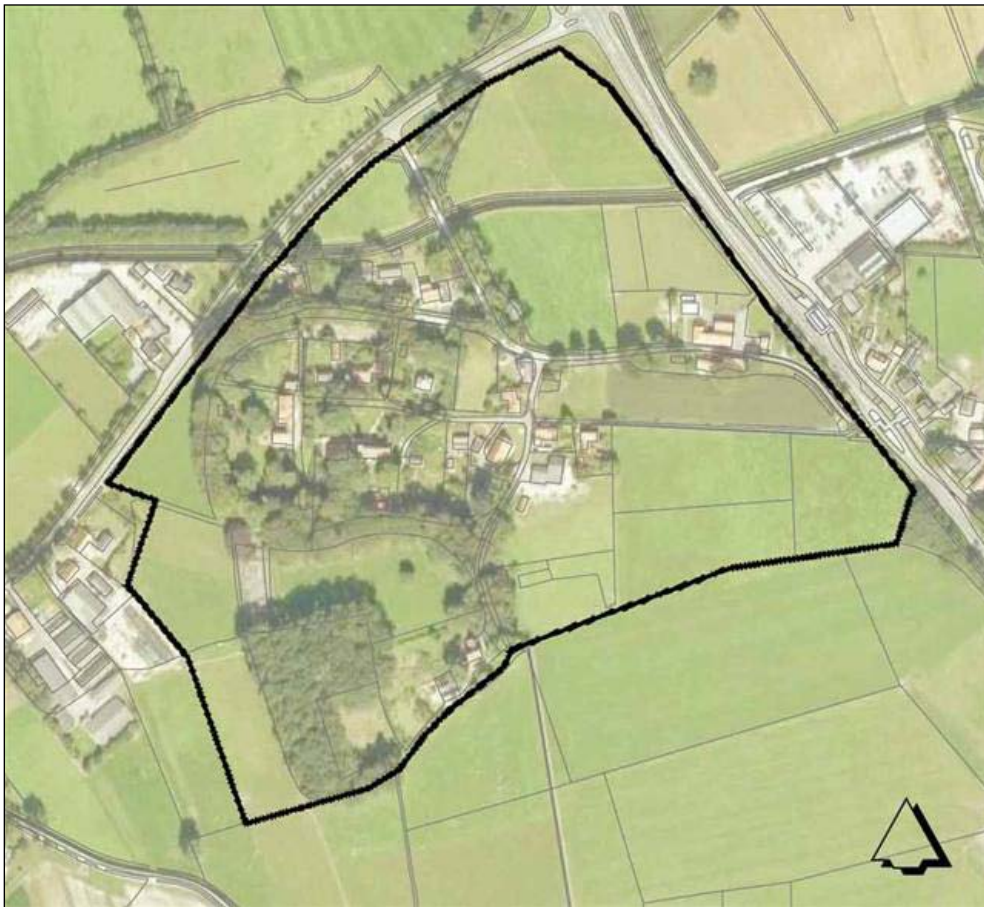
De gemeente Dinkelland gaat de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen haar gemeente actualiseren. Doel van de actualisatie is niet alleen om de plannen inhoudelijk te actualiseren maar tevens om de uniformiteit van de plannen, zowel qua systematiek als planregels, te vergroten en het aantal bestemmingsplannen ingrijpend te verminderen. Het gehele traject omvat 7 deelprojecten. Het bestemmingsplan Het Stift (beschermd dorpsgezicht) is, tezamen met het bestemmingsplan Ootmarsum-centrum, het eerste plan wat in het kader van het actualiseringstraject wordt opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het beschermd dorpsgezicht en is op onderstaand figuren weergegeven.

1. 1. Plangebied

Het Stift is een oud en beschermd dorpsgezicht, ontstaan in de 12^e eeuw. Van oorsprong is het een Benedictijnenklooster, dat later omgezet is tot een Stift. Onder 'Stift' verstaat men een gebouw voor adellijke jonge dames die in kloosterlijk verband samen woonden en werkten. Er is in de loop der eeuwen veel veranderd op Het Stift. Zo is de oorspronkelijke gracht gedempt, is de kerk verbouwd en is de Stiftsschuur van een oude boerenstal omgebouwd tot een restaurant. Na vele jaren is Het Stift verlaten door de juffers. Tegenwoordig zijn de Stiftshuizen bewoond door particulieren.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Het Stift (beschermd dorpsgezicht)



Figuur 2. Luchtfoto plangebied Het Stift

1. 2. Doel en karakter

Het bestemmingsplan is er om de bestemming van de gronden vast te leggen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te geven. De bestemming wordt vertaald in regels en op een digitale verbeelding. Met het nieuwe bestemmingsplan zullen de bestemmingen in Het Stift opnieuw worden aangegeven, maar wel zodanig dat de rechten van de oude planologische regelingen worden gerespecteerd. Het bestemmingsplan kent een overwegend conserverend karakter.

1. 3. Vigerend plan

Het vigerend plan is het bestemmingsplan Het Stift van de voormalige gemeente Weerselo. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 augustus 1976. Wettelijk heeft de gemeente de plicht om haar bestemmingsplannen up-to-date te hebben. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar telkens opnieuw wordt vastgesteld of wordt verlengd met een periode van 10 jaar. Het Stift is aangewezen als beschermd dorpsgezicht bij aanwijzingsbesluit d.d. 15 augustus 1975.

De criteria uit het aanwijzingsbesluit zullen in het bestemmingsplan een vertaling krijgen in een passende, juridische regeling.

1. 4. Standaardisering en digitalisering

Het bestemmingsplan is opgezet volgens het “Handboek Bestemmingsplannen gemeente Dinkelland” (2009) en de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVPB 2008) ¹⁾. Het plan wordt technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling digitale processen), IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en SVBP 2008.

1. 5. Erfbebouwingsregeling

Ten aanzien van de erfbebouwingsregeling is het van belang dat de regeling die in het bestemmingsplan wordt opgenomen duidelijk en snel raadpleegbaar is, maar ook voldoende rechtszekerheid biedt voor de burgers. Om deze reden is ervoor gekozen te werken met de volgende begrippen. Bij de bestemming ‘Wonen’ wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijgebouwen (aangebouwd dan wel vrijstaand) en overkappingen anderzijds. Aan- en uitbouwen worden in deze regeling gerekend tot de aangebouwde bijgebouwen, omdat het vaak moeilijk te beoordelen is wanneer nu sprake is van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw. Voor de andere bestemmingen wordt alleen gebruik gemaakt van het begrip ‘gebouwen’.

Aan het onderscheid tussen deze begrippen ligt een ruimtelijk criterium ten grondslag. Dit ruimtelijk criterium komt met name tot uitdrukking in de bouwregels die betrekking hebben op bijgebouwen en overkappingen. Deze bijgebouwen en overkappingen dienen lager te zijn dan het hoofdgebouw. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

Functionele ondergeschiktheid (van het bijgebouw aan het hoofdgebouw) is niet vereist, al is het niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. Op dit laatste kan wellicht in uitzonderlijke gevallen een uitzondering worden gemaakt, bijvoorbeeld als sprake is van een zorgbehoefte welke van tijdelijke aard is en mits er geen extra woning ontstaat.

1. 6. Regeling beschermd dorpsgezicht

Een bestemmingsplan voor een beschermd dorpsgezicht vraagt om een specifieke regeling. De kenmerkende waarden en kwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte van het gebied zijn voor een belangrijk deel gewaarborgd en versterkt door het leggen van een dubbelbestemming. In deze dubbelbestemming worden extra bouwregels gesteld, die gelden naast de bouwregels van de basisbestemmingen.

¹⁾ Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro/Bro is toepassing van de SVBP verplicht geworden.

1. 7. Monumenten

Gebouwen en bouwwerken, die op grond van de Monumentenwet als beschermd monument zijn aangewezen, zullen ook op grond van deze wet worden beschermd. Deze behoeven in principe dan ook geen speciale aandacht. Wel zijn de rijksmonumenten voor het signaleren van de vergunningplicht op grond van de Monumentenwet in het bestemmingsplan opgenomen in een figuur in de toelichting (zie figuur 3).

De gewenste beeldkwaliteit zal verder worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Dit zal plaatsvinden op grond van de criteria die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandsnota. Zowel voor de afstemming op de Monumentenwet als op de Welstandsnota is een bepaling in de regels opgenomen.

1. 8. Planuitgangspunten

Vanuit het gemeentelijk beleid vormt de bescherming van de bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van Het Stift de hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan. Dit uitgangspunt vloeit mede voort uit het feit dat de Monumentenwet 1988 de gemeente verplicht om voor het dorpsgezicht een beschermend bestemmingsplan vast te stellen. Als overkoepelend uitgangspunt kan dan ook worden geformuleerd de bescherming en versterking van de ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht Het Stift. Uitgangspunt is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke waarden, zoals deze in paragraaf 3.2 worden beschreven. Hierbij gaat het om de (algemene) ruimtelijke hoofdstructuur van Het Stift, maar ook om de relatie met het omringende landschap, de kwaliteit van de (historische) bebouwing én de wegen- en groenstructuur.

Bij het behoud en de versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur, spelen de regels en de verbeelding een belangrijke rol. Ook bij het beschermen van de samenhang met het omliggende landschap spelen de regels een belangrijke rol, in dié zin dat hier in principe geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan.

Daarnaast is de welstandsnota van belang. Hierin worden de bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht beschreven en gewaardeerd. Bij deze welstandsaspecten gaat het om zaken als de kapvorm en nokrichting, het materiaalgebruik, de gevelgeving en de kleurstelling van de bebouwing. Nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan de welstandsnota én het bestemmingsplan. Behoud en versterking van de kwaliteit van de bebouwing op zich, dient met name plaats te vinden door de eigenaren van de betreffende panden. Behoud en versterking van de wegen- en groenstructuur is met name een gemeentelijke aangelegenheid. Het bestemmingsplan biedt voor deze twee laatste aspecten niet de middelen, maar wel de ruimte.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Monumentenwet 1988

Sinds 1973 heeft het plangebied de status van Beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Onder een Beschermd dorpsgezicht verstaat de wet: een groep van onroerende zaken die van belang is wegens de schoonheid ervan, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevind(en).

Een aantal panden binnen het beschermde dorpsgezicht is aangewezen als monument. Op grond van de Monumentenwet 1988 dient de gemeenteraad voor een Beschermd dorpsgezicht een beschermend bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van de Monumentenwet is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke (sloop)vergunning van Burgemeester en Wethouders in een Beschermd dorpsgezicht een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (deel 4, januari 2006) heeft het rijk het ruimtelijk beleid voor de komende tien tot vijftien jaar aangegeven. De nota gaat uit van krachtige en groeiende steden en een vitaal platteland. Daarbij heeft de Nota Ruimte vooral de grote steden en economische kerngebieden van ons land onder haar hoede genomen. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Ter waarborging van de algemene basiskwaliteit geeft de Nota Ruimte generieke regels die als ondergrens gelden voor alle ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de nota extra regels voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (c.q. de gebieden die van nationaal belang zijn). Hier streeft het rijk naar méér dan de algemene basiskwaliteit.

Nationaal Landschap

Noordoost Twente behoort tot de Nationale Landschappen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De door Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Een van de opgaven voor de Omgevingsvisie is het ontwikkelen en beschermen van de groene kwaliteiten en het cultureel erfgoed. De waarden van cultureel erfgoed vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van stad en land. Eigenheid en herkenbaarheid van regio's, steden en dorpen bepalen mede het welzijn van de inwoners van de provincie.

Cultureel erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed speelt een belangrijke rol in de identiteit en leefkwaliteit van Overijssel. Dit erfgoed vertelt "het verhaal van Overijssel" en bepaalt voor een belangrijk deel het aanzien van de steden, dorpen en platteland. Het culturele erfgoed is voor een belangrijk deel ook het visitekaartje waarmee Overijssel zich presenteert en is mede bepalend voor de aantrekkingskracht van de provincie als recreatiegebied, woonomgeving en vestigingsplaats voor bedrijven.

De wettelijke taken voor het beschermen en behouden van het cultuur(historische) erfgoed, archeologisch en aardkundig erfgoed liggen hoofdzakelijk bij het Rijk en de gemeenten. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 een Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze Omgevingsverordening Overijssel 2009 is opgenomen dat, in aansluiting op wat al in de rijkswetgeving is geregeld, gemeenten bij de planontwikkeling in beeld brengen en rekening houden met de aanwezige aardkundige, archeologische en cultuur(historische) waarden en deze in hun planontwikkeling zo mogelijk benutten.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen. Voor een aantal kernen geldt dat hun cultuurhistorisch en ruimtelijk belang van bovenlokale of bovenregionale betekenis is.

Dit heeft er mede toe geleid dat meerdere (delen van) kernen c.q. nederzettingvormen zijn of zullen worden aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Voor deze beschermde gezichten dient ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet een bestemmingsplan te worden vastgesteld waarin de karakteristieke waarden op adequate wijze worden veilig gesteld.

Daarbij zij opgemerkt dat de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht niet automatisch betekent dat een dynamische ontwikkeling onmogelijk wordt. In het op te stellen bestemmingsplan zal bezien moeten worden welke randvoorwaarden uit een oogpunt van bescherming van het gezicht nodig zijn.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Monumentenbeleid

De gemeente Dinkelland is een gemeente met veel monumentaal schoon. Naast het beschermde stadsgezicht Ootmarsum en het beschermde dorpsgezicht Het Stift bij Weerselo bevinden zich binnen de gemeente meer dan 100 rijksmonumenten en meer dan 30 gemeentelijke monumenten. Binnen het beschermd dorpsgezicht Het Stift bevinden zich enkele rijksmonumenten.

De taken van een gemeente op het gebied van monumentenzorg reiken verder dan alleen mede zorgdragen voor de objecten en structuren die door het Rijk worden beschermd. Er zijn veel objecten die van lokale en regionale betekenis zijn en die een bescherming door de gemeente wenselijk maken.

De gemeente laat zich op het gebied van het monumentenbeleid adviseren door de monumentenraad. De monumentenraad heeft zich onder meer ten doel gesteld om de bestaande gemeentelijke monumentenlijst uit te breiden. Op de huidige gemeentelijke monumentenlijst staan 25 objecten, alle in de voormalige gemeente Denekamp. Het is de bedoeling dat een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst een evenwichtige afspiegeling zal gaan vormen van de monumentale gebouwen in de gemeente Dinkelland. Daartoe zal de monumentenraad de komende periode een groot aantal potentiële monumenten gaan inventariseren om uiteindelijk te komen tot een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst. Deze wordt in de loop van 2010 verwacht.

Welstandsbeleid

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een 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 Stift is een beschermd dorpsgezicht en daarvoor geldt een bijzonder niveau van welstand. De uitgangspunten voor welstand zijn de historische bebouwing en de traditionele situering. Voor het beschermde Dorpsgezicht Het Stift in Dinkelland is één set van criteria van toepassing. In een in de nota opgenomen schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. Voor Het Stift zijn naast deze welstandscriteria, de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Het Stift' als onderdeel van de welstandstoets van kracht.

Beleid wonen

In de *Woonvisie 2009-2020* wordt het volgende toekomstbeeld van de gemeente Dinkelland geschetst: Dinkelland is in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente met drie verzorgingskernen: Denekamp, Ootmarsum, Weerselo en zes woonkernen. Alle kernen hebben een diversiteit aan groene woonmilieus. In de woonvisie worden geen specifieke uitspraken over Het Stift gedaan.

Groenbeleid

In het *Gemeentelijk Groenplan Dinkelland* (vastgesteld in de raadsvergadering van 28 april 2005) wordt aangegeven dat het belang van Het Stift als historisch erfgoed het verdient dat het historische landschap rondom Het Stift als leidraad voor verder behoud en beheer dient. De oorspronkelijke vormen van de wegen -en padenstructuur dienen als leidraad gebruikt te worden voor het ontwikkelen van een vervangings- en aanvullingsplan bomen op Het Stift. In het groenplan worden voor diverse beplantingelementen aanbevelingen gedaan. Ook worden voorstellen gegeven voor nieuwe aanvullende groenstructuren.

3. PLANGEBIED

3. 1. Ontstaansgeschiedenis

Het Stift is een geestelijke stichting, waarin alleen ongehuwde dames uit adel werden toegelaten. De naam Stift staat in verband met 'stichten' en betekent geestelijke stichting. Men bedoelde ermee een gebouw voor personen die in kloosterlijk verband samenwoonden en werkten. Het Stift van Weerselo was eerst een klooster tot dat het na eeuwen werd omgezet in een Stift.

De Stiftskerk dateert van omstreeks 1400, maar staat op de fundamenten van een oudere kerk. De kerk heeft een fraaie Gotische ingang. In het totaal zijn er vierentwintig stiftshuizen geweest om en rond het Stiftsplein. Het staat niet helemaal vast, waar de oorspronkelijke kloostergebouwen hebben gestaan, maar de blinde noordmuur doet vermoeden dat zij zich hierbij hebben aangesloten. Volgens het gebruikelijke schema moeten zij dan in een rechthoek of vierkant rondom een binnenplein hebben gelegen, dat tevens de begraafplaats was. Het Stiftsplein Noordelijk is het kloosterkerkhof of een latere begraafplaats geweest. Aan de zijkant van de kerk heeft een klokkenhuis gestaan, met klokken van Wolter Westerhues, tot een storm het in 1929 omverwierp.

In 1810 stonden behalve de particuliere eigen stiftshuizen: het kapittelhuis, (dat diende tot korenberging), de pastorie, het kostershuis, de woning van de stiftssluitster, de woning bewoond door Wolter Haverkotte, een huis bewoond door Hermen Waanders en de ambtsdienaar (veldwachter) Hendrik Roscam, het spijker, bewoond door de weduwe van Gerrit Spijker, en dan de kerk en de school met het schoolhuis. Met de opheffing van de stiftgemeenschap raakte het complex in verval. De gracht wordt gedempt, de stiftshuizen gesloopt, het bos verdwijnt en de bebouwing in het oostelijk deel is wat uitgedund. Uit een vergelijking met de huidige toestand blijkt, dat er zich sindsdien nauwelijks veranderingen hebben voorgedaan. Vanwege het historische beeld, dat van algemeen belang is wegens de schoonheid en het karakter van het geheel, is Het Stift tot een beschermd dorpsgezicht aangewezen op 30 mei 1973.



Figuur 3. Kaartfragment 't Stift en omgeving: topografische kaart 1850

3. 2. Ruimtelijke kenmerken

Beschermd dorpsgezicht

In het aanwijzingsbesluit voor het beschermd dorpsgezicht 'Het Stift Weerselo' beschrijft de te beschermen waarden van het plangebied. Het Stift Weerselo is omstreeks het midden van de twaalfde eeuw als benedictijner abdij gesticht. Rond 1530 is deze abdij in een wereldlijk stift veranderd. Gegevens over de bebouwing van het Stiftsterrein in de middeleeuwen zijn door een brand, die in het begin van de 16^e eeuw het gehele klooster verwoestte, nauwelijks bewaard gebleven.

Door de omvorming van kloostergemeenschap tot Stift (met minder straffe regels) bestond er geen behoefte meer aan een kloostercomplex en lieten de juffers losse huisjes bouwen rondom het Stiftsplein. Dit 'plein' met bebouwing, de rechthoekige lommerrijke hof met de oude waterput, vormt de kern van het voorgestelde te beschermen gebied.

Aan de zuidzijde van deze hof staat de stiftskerk (14^e eeuw). Naast de kerk staat de stiftsschuur (tegenwoordig restaurant), gebouw in het traditionele Twentse vakwerk. Aan de westzijde van de hof staat het Storcken- of stiftshuis, opgetrokken in baksteen en afgedekt met een dak van pannen. De lindebomen waarachter de stiftshuizen verscholen liggen vormen een belangrijk onderdeel van het totale beeld van de stiftskern. Tegenover de kerk bevindt zich het (voormalige) postkantoor.

De erfafscheidingen, voornamelijk bestaande uit gesnoeide beuken- en meidoornheggen, vormen een karakteristiek onderdeel van het totale beeld van Het Stift. De overige bebouwing van Het Stift (van minder allure dan de genoemde huizen) vormt door bescheiden afmetingen, vorm en materiaal een passend element in de landelijke omgeving.

Met de opheffing van de Stiftsgemeenschap raakt het complex in verval, zoals o.a. blijkt uit de eerste kadastrale kaart van 1850. De gracht is gedempt, de Stiftshuizen zijn gesloopt, het bos is verdwenen en de bebouwing in het oostelijk deel is uitgedund.

Sindsdien hebben zich er nauwelijks veranderingen voorgedaan. Vanwege het historisch beeld en de schoonheid en het karakter van het geheel, is het gebied dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is zodanig gekozen, dat in het kader van deze bescherming het onbelemmerde uitzicht vanaf het Stiftsterrein op het omliggende land gewaarborgd is. De historische structuur en bebouwing zal zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. Dit geldt ook voor de bestaande beplanting en de (zand)weggetjes). Het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht 'Het Stift Weerselo' is als *bijlage 1* opgenomen.

3. 3. Vertaling naar het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan voor een beschermd dorpsgezicht vraagt om een specifieke regeling. De kenmerkende waarden en kwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte van het plangebied zijn voor een belangrijk deel gewaarborgd en versterkt door het leggen van een dubbelbestemming. De cultuurhistorische waarden die gelden voor het Beschermd Dorpsgezicht krijgen planologisch een bescherming door middel van de dubbelbestemming "waarde - beschermd dorpsgezicht". De karakteristieke panden en hun samenhang met de karakteristieke structuur, zullen een eigen bescherming krijgen door in de diverse bestemmingen te regelen dat de hoofdvorm blijft gehandhaafd (middels een aanlegvergunningstelsel).

Rijksmonumenten

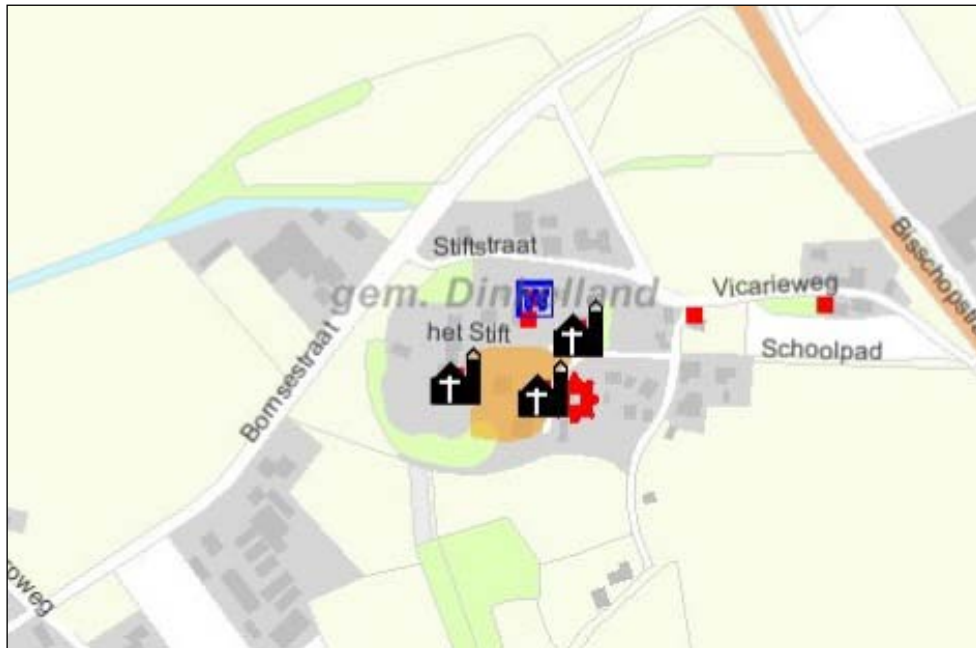
Een aantal van de gebouwen binnen het beschermde dorpsgezicht Het Stift is d ermate waardevol dat ze zijn aangewezen als monument in de zin van de Monumentenwet 1988. Op grond van deze wet genieten deze gebouwen een zekere bescherming. In Het Stift bevinden zich de volgende rijksmonumenten:

- de Stiftskerk (Het Stift 11);
- de Stiftshuizen (Het Stift 15-23) ²⁾;
- het voormalige postkantoor het Storkenhuis (Het Stift 6);
- de Pastorie (Het Stift 4)
- de waterput op Het Stiftshof;
- de vakwerkschuren behorende bij de Vicarie (Vicariweg 3)
- smederij (Vicariweg 5).

Gebouwen en bouwwerken, die op grond van de Monumentenwet als beschermd monument zijn aangewezen, zullen ook op grond van deze wet worden beschermd. Deze behoeven in principe in het bestemmingsplan dan ook geen speciale aandacht.

²⁾ Het Stiftshuis ten westen van de kerk stamt uit 1731. Dit stiftshuis is recentelijk uitgebreid met twee herbouwde Stiftshuizen in dezelfde stijl als het van ouds bestaande stiftshuis. Hoewel de nieuw gebouwde stiftshuizen geen officiële monumenten zijn, hebben zij wel monumentale waarde.

Wel zijn de rijksmonumenten weergegeven op onderstaande kaart, zie *figuur 3*. Dit in verband met het signaleren van de vergunningplicht op grond van de Monumentenwet.



Figuur 4. Rijksmonumenten in Het Stift (bron: Cultuurhistorische atlas, provincie Overijssel)



Figuur 5. Foto-impressies Het Stift

3. 4. Functionele kenmerken

In het plangebied is, naast de woonfunctie, sprake van enkele andere functies in de vorm van de kerk, de voormalige school/vergaderruimte, een agrarisch bedrijf, een horecavoorziening en een verblijfsrecreatieve voorziening (woonboerderij). Omdat het veelal gaat om kleinschalige bedrijvigheid, is er geen sprake van milieubelastende situaties. Het bestemmingsplan is erop gericht dergelijke situaties ook in de toekomst te voorkomen. Binnen het plangebied komen de volgende functies voor:

- **Stiftskerk (Het Stift 11)**
Het centrale gebouw op Het Stift is in alle opzichten de Stiftskerk. Niet alleen vanwege haar omvang, ouderdom en religieuze betekenis, maar ook omdat zij alle eeuwen door, in alle episodes uit de geschiedenis van Het Stift, actief heeft gefunctioneerd. In de Middeleeuwen als klooster- en parochiekerk, daarna als Stiftskerk van de Hervormde gemeente. In deze laatste hoedanigheid functioneert zij nog steeds.
- **De Stiftshuizen (Het Stift 15, 17 en 21)**
Indirect zijn de Stiftshuizen de voortzetting van de Westvleugel van het middeleeuwse klooster. Van de huidige gerestaureerde Stiftshuizen zijn het middelste, hoge pand en het rechter losstaande pand in het begin van de 19^e eeuw gesloopt en pas in 1974 weer helemaal opgebouwd. De Stiftshuizen staan er nu dus weer in hun 18^e eeuwse allure. In die tijd werden ze door de adellijke families particulier bewoond. Tegenwoordig zijn ze weer bewoond, maar dan door particulieren. Ze zijn als appartementen ingericht en worden verhuurd voor particulier gebruik. Alleen het benedengedeelte van het hoofdhuis van het Stiftshuis wordt gebruikt als dienstruimte voor vergaderingen en kerkenraad. Ook de consistorie bevindt zich hier.
- **De Stiftsschuur (Het Stift 13)**
Op de plaats waar nu de Stiftsschuur staat heeft waarschijnlijk vroeger een kapittelhuis gestaan. De kapittelzaal was een zaal voor ontvangst of om in te vergaderen. Het kapittel huis diende al ver voor de Franse tijd als schuur, als paardenstalling en wagenschuur om precies te zijn. Sinds 1967 is de Stiftsschuur in gebruik als gelijknamig restaurant. De schuur biedt accommodatie voor recepties, reünies en partijen.
- **De Stiftsschool (Het Stift 9)**
- Het is niet precies bekend in welk jaar de Stiftsschool werd gebouwd. In 1795 wordt melding gemaakt van een school, waarvan wordt aangenomen, dat deze op dezelfde plek stond als het huidige gebouw. Omdat het aantal leerlingen terugliep was de gemeente genoodzaakt om de school in juli 2001 te sluiten. Het pand is in het voorjaar van 2003 verkocht aan de St. Vrienden van Het Stift in Weerselo. Inmiddels is het pand eigendom van de Protestantse Stiftinggemeente. Met behoudt van het karakter van dit vroegere schoolgebouw is de indeling aangepast:

- een grote zaal: geschikt voor vergaderingen en voor het sluiten van (burgerlijke) huwelijken;
 - een kleine zaal: geschikt voor kleine vergaderingen;
 - de consistoriekamer voor de kerkenraad van de protestantse Stifsgemeente;
 - een eenvoudige keuken;
 - toiletruimtes.
- Het Storkenhuis (Het Stift 6)
Het Storkenhuis werd gebouwd in 1839 door Jan Everard Stork, een zoon van ds. G.W. Stork, op de plaats van enkele voormalige Stiftshuizen aan de noordzijde, het werd een groot huis dat nu bekend staat als het Storkenhuis. Het heeft een woonfunctie.
 - Woonboerderij (Vicariweg 2)
Net buiten het plein ligt op ongeveer 100 meter afstand een boerderij uit 1877. Van boerderij, logement en woonhuis biedt het nu opnieuw de mogelijkheid om er een vakantie of lang weekend door te brengen;
 - Binnen het plangebied bevindt zich nog een agrarisch bedrijf, te weten het bedrijf aan de Stiftsstraat 6.

3. 5. Vertaling naar het bestemmingsplan

Ten aanzien van het wonen is het bestemmingsplan niet gericht op nieuwe woningbouw. In relatie tot de leefbaarheid gaat het plan uit van het minimaal handhaven van de bestaande woonfunctie. Van belang voor de woonfunctie zijn niet alleen de woningen, maar ook de mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen. Vanwege de waardevolle ruimtelijke structuur is de bijgebouwenregeling binnen het beschermde dorpsgezicht aangepast in dié zin dat de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen beperkt zijn c.q. zijn afgestemd op de bestaande situatie. Bij de woonfunctie is in alle gevallen het uitoefenen van een zogenaamd vrij beroep (tandarts, dierenarts, accountant, etc.) toegestaan.

Voor wat betreft de bestaande voorzieningen en bedrijvigheid in Het Stift, is het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat deze functies kunnen blijven bestaan. Dit betekent dat de huidige voorzieningen en bedrijvigheid in het bestemmingsplan worden ingepast. Er wordt, gezien de waardevolle ruimtelijke structuur, in planologische zin geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Dit geldt ook voor het agrarisch bedrijf dat zich in het plangebied bevindt.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Een ruimtelijk plan moet getoetst worden aan actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan zal aandacht besteed moeten worden aan deze omgevingskwaliteit.

Wat betreft de menselijke omgevingskwaliteit is een toets aan veiligheid, luchtkwaliteit en geluidhinder verplicht. Ter behoud van de omgevingskwaliteit wordt eveneens een cultuurhistorische- en archeologische toets in het plan opgenomen ter bescherming van het cultuurhistorisch archief. De archeologische toets is sinds kort in de herziene Monumentenwet verankerd (Wet archeologische monumentenzorg, ingaande 1 september 2007).

In het bestemmingsplan voor Het Stift is in algemene zin aan de omgevingsaspecten aandacht besteed. Het gaat om ecologie, archeologie en water, de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, bodem) en overige aspecten als 'externe veiligheid'. Gezien het karakter van het plangebied en het karakter van het bestemmingsplan (conserverend plan) is uitgangspunt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4. 2. Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden met daarin verwerkt de Europese richtlijnen (de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn)³⁾. Dit heeft tot gevolg dat vooraf de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan op de eventueel aanwezige ecologische waarden moeten worden getoetst. Daarbij dient in de eerste plaats nagegaan te worden hoeverre de betreffende locatie in (de nabijheid van) een Speciale Beschermingszone ligt dan wel op een andere wijze sprake is van een planologische bescherming. Het gaat hierbij in hoeverre gebiedsbescherming van toepassing is. Naast gebiedsbescherming dient te worden uitgezocht in hoeverre in het plangebied soorten voorkomen die speciale bescherming behoeven en er in die zin geen conflicten optreden met de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Gebiedsbescherming

³⁾ De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de gebieden die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van (half)natuurlijke gebieden (habitats) en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. De bescherming van de SBZ 's is in oktober 2005 in de nationale wetgeving vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Op enige afstand van Het Stift bevinden zich de natuurgebieden Lemselermaten, Noordijk en Mekkelhorst. Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. De Lemselermaten is tevens een Natura 2000 gebied.

Gezien het conserverend karakter van het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van een negatief effect op de aangewezen Speciale Beschermingszones in het kader van de Natura 2000 gebieden dan wel op de overige natuurgebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. In algemene zin geldt dat voor activiteiten, die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) orden aangevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben voor deze soorten. Voor algemene soorten heeft het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene ontheffing verleend. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een ontheffing te worden aangevraagd.

Gezien het conserverend karakter van het onderhavige bestemmingsplan doen zich geen strijdigheden voor met de Flora- en Faunawet. Bij aanvragen voor een (bouw-, aanleg-, kap-)vergunning wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente op de noodzaak gewezen tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

4. 3. Archeologie

In bestemmingsplannen moet een regeling worden opgenomen voor de bescherming van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden ⁴⁾.

⁴⁾ In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit beleid moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Inmiddels is een wijziging van de Monumentenwet in werking getreden waarin de bescherming van de archeologische waarden wettelijk wordt geregeld.

Op de cultuurhistorische @tlas Overijssel (dec. 2002) is het Stiffterrein aangegeven als ‘terrein van hoge archeologische waarde’ (zie bijgaand figuur). Het Stiffterrein herbergt resten van de kerk van een klooster uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Bij graafwerkzaamheden in 1975 zijn muurresten tevoorschijn gekomen en aardewerkscherven uit de 15^e tot en met 19^e eeuw.

Archeologiebeleid gemeente Dinkelland

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 27 mei 2008 vastgesteld de nota “Archeologiebeleid gemeente Dinkelland”. Op basis van een voor de gemeente opgestelde archeologische verwachtings- en advieskaart zijn de te nemen beslissingen in een integraal kader geplaatst.

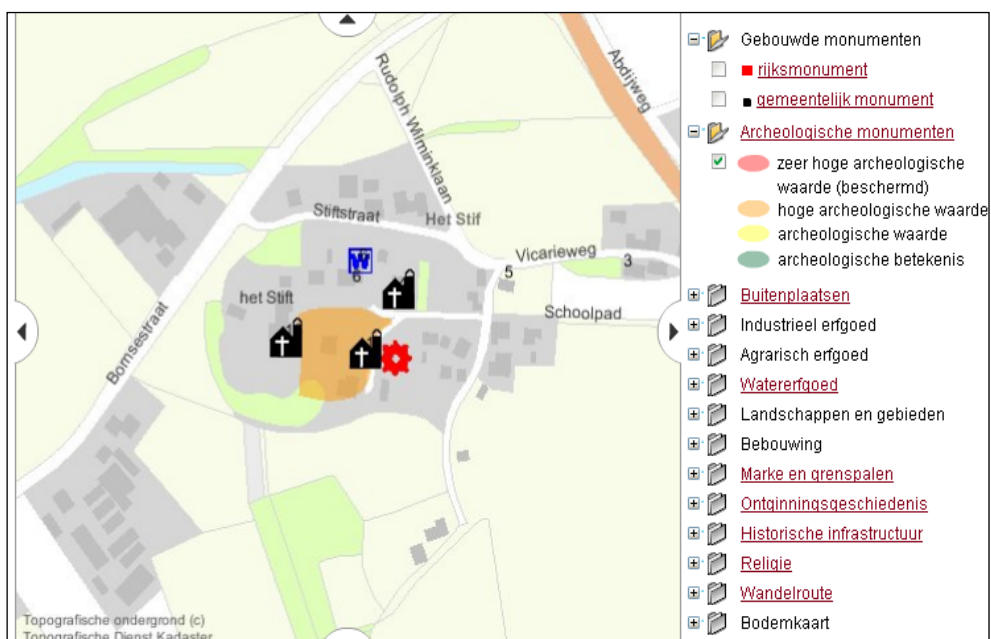
Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Dinkelland begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De behoudsdoelstelling staat daarbij in principe voorop. Zijn behoud en bescherming van archeologische relictten niet realiseerbaar dan dienen deze op deskundige wijze onderzocht en gedocumenteerd te worden. Deze uitgangspunten betekenen dat het noodzakelijk is een aantal beleidsregels te formuleren om archeologiegevoelige gebieden in alle ruimtelijke plannen en projecten op te nemen en waar mogelijk te ontzien. Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Dinkelland.

Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. *Figuur 7* geeft het kaartfragment voor 't Stift weer. De verwachtingswaarden en de bijbehorende beleidsadviezen zijn:

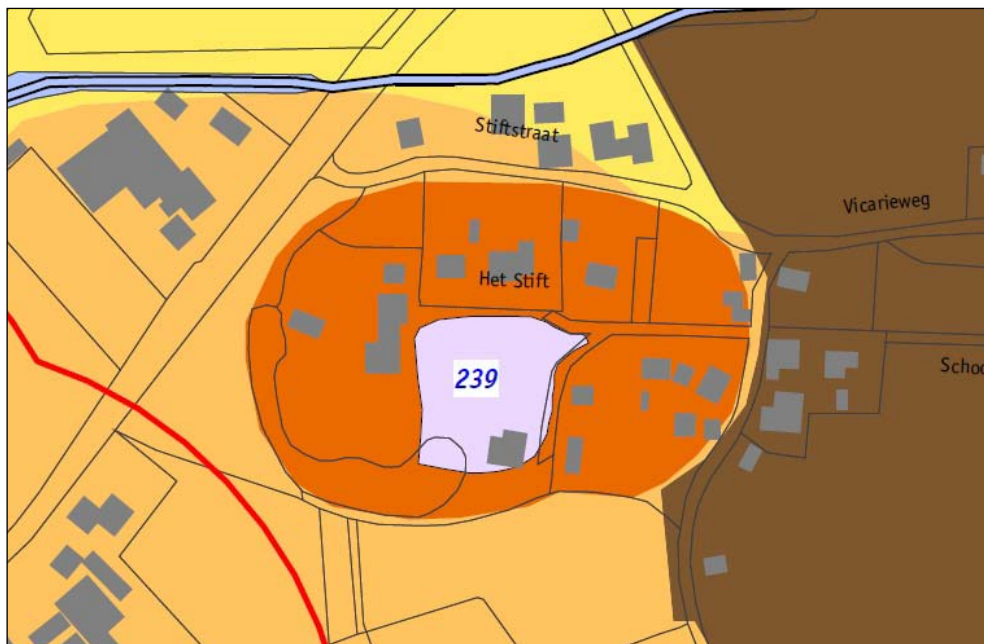
- Voor het gedeelte, aangeduid als ‘historische kern’ is de verwachting “hoog voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, die in verband staan met bewoning in een historische kern”. Het beleidsadvies luidt: “archeologisch onderzoek in plangebieden groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.”
- Voor het gedeelte, aangeduid als “terrein van hoge en zeer hoge archeologische waarde” is de aanwezigheid van archeologische resten aangetoond. Het beleidsadvies luidt: “streven naar behoud via het bestemmingsplan, archeologisch onderzoek in plangebieden groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.”
- Voor het gedeelte, aangeduid als ‘dekzandhoogten en –ruggen met een plaggdek is de verwachting ‘hoog’ voor resten uit alle perioden. De archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. De archeologische resten zijn hierdoor goed geconserveerd. Het beleidsadvies luidt: archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

- Voor het gedeelte, aangeduid als ‘dekzandwelingen en –vlakten’ is de verwachting ‘middelmatig’ voor archeologische resten uit alle perioden. Er is een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Het beleidsadvies luidt: archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.
- Voor gebieden aangeduid als ‘beekdalen en overige laagten’ is de verwachting laag voor archeologische resten uit alle perioden. Het beleidsadvies luidt: vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Omwille van het behoud van de gegevens van het bodemarchief en kennis van de cultuurhistorische geschiedenis van Het Stift is een beschermende regeling (aanlegvergunning) in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het terrein van hoge archeologische waarde alsmede voor het gedeelte van het plangebied dat is aangeduid als ‘historische kern’ wordt een beschermende planologisch-juridische regeling opgenomen. Dit komt tot uitdrukking in een aanlegvergunningstelsel (dubbelbestemming ‘waarde - archeologie’ met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel).



Figuur 6. Fragment cultuurhistorische atlas (Provincie Overijssel)



Figuur 7. Fragment een archeologische verwachtings- en advieskaart

- a. donker oranje: historische kern: hoge verwachtingswaarde
- b. licht paars: terrein van hoge en zeer hoge archeologische waarde
- c. donkerbruin: dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeek: hoge verwachtingswaarde
- d. zacht oranje: dekzandwelingen en -vlakten: middelmatige verwachtingswaarde
- e. geel: beekdalen en overige laagten: lage verwachtingswaarde

4. 4. Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de Watertoets. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De watertoets is zo ook een verplicht onderdeel geworden van bestemmingsplannen. Dit houdt onder meer in dat in een vroegtijdig stadium advies gevraagd moet worden van het betreffende waterschap. In een waterparagraaf in het bestemmingsplan dient vervolgens verantwoord te worden hoe met het advies van het waterschap is omgegaan. Het vooroverleg met het waterschap Regge & Dinkel vormt wettelijk een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg zal een overleg met het Waterschap plaatsvinden.

De Watertoets besteed aandacht aan alle aspecten van het water. “Water” speelt in Het Stift slechts een ondergeschikte rol als het gaat om de recreatieve, culturele en ecologische betekenis. In het plangebied bevindt zich een waterloop (de Middensloot). Deze is als zodanig inbestemd (bestemming ‘Water’).

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan is waarin (uitsluitend) de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan beoogt dan ook geen veranderingen te brengen in het heersende watersysteem in het gebied. Uitgangspunt voor het plan is om de bestaande afvoer en berging van afval- en regenwater te handhaven.

4. 5. Milieuaspecten

4.5.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht ⁵⁾. Een uitzondering hierop zijn wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/u geldt óf wegen die op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart een dermate lage intensiteit hebben dat de voorkeursgrenswaarde op minder dan 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook ligt.

Op de wegen in Het Stift is een 30 km/u regiem van toepassing. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidszone, dus zijn er geen beperkingen aanwezig voor het wegverkeers-lawaaï. Er is geen sprake van een strijdige situatie in relatie tot de Wet geluidhinder.

4.5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Alleen ruimtelijke projecten die “in betekenende mate” de luchtkwaliteit verslechteren worden indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om grote projecten.

⁵⁾ De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied én van het aantal rijstroken.

In feite verdeelt de term 'in betekenende mate' projecten in kleine en grote ruimtelijke projecten ⁶⁾. In Nederland zijn meer dan 5.000 ruimtelijke projecten.

Het overgrote deel daarvan verslechtert de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' ⁷⁾.

Gezien het conserverende karakter van dit plan mag worden aangenomen dat de normen voor luchtverontreiniging niet overschreden worden en dat de luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5.3. Bodem

In het bestemmingsplan zal inzicht gegeven (moeten) worden in de bodemkwaliteit met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt.

Gezien het conserverende karakter van dit plan vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. In het geval van een bouwaanvraag is de initiatiefnemer (conform het gestelde in de Woningwet) verplicht om bij de bouwaanvraag een rapportage van de bodemgesteldheid in te dienen.

4. 6. Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan.

⁶⁾ *Kleine projecten* zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Grote projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan het NSL. Met deze projecten moeten in het specifieke gebied nog steeds de grenswaarden kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit worden in het gebiedsprogramma gecompenseerd door inzet van maatregelen.

⁷⁾ VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO² of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen.

Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting ⁸⁾. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Volgens deze kaart zijn in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast kunnen ook andere mogelijk risicovolle situaties, die niet op de risicokaart zijn aangemerkt, van belang zijn. Recentelijk is het gemeentelijk beleid ten aanzien van externe veiligheid opgesteld ⁹⁾.

Uit deze nota blijkt dat er in Het Stift geen risicobronnen of cirkels van bronnen buiten het plangebied aan de orde zijn die van belang zijn voor de externe veiligheid. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

⁸⁾ Voorkomen moet worden dat als er een incident, zoals een ontploffing, plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. Ook moet voorkomen worden dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales. Op grond van het BEVI en de REVI (Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

⁹⁾ Beleidsnota Extern veiligheidsbeleid "Hoe veilig wil de gemeente Dinkelland zijn?", vastgesteld 20 maart 2007

5. JURIDISCHE TOELICHTING

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridische systeem en de gelegde bestemmingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied en zijn juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt is door het stellen van heldere regels en een duidelijk leesbare digitale verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, ontheffingen, nadere eisen en wijzigingen.

5. 1. Regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- a. Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht en hoe de onderlinge rangorde van functies is.
- b. Bouwregels
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe toegestaan zijn en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- c. Nadere eisen
Onder dit kopje wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Deze eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.
- d. Ontheffing van de bouwregels
In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn. Daarom kunnen Burgemeester en Wethouders voor ondergeschikte aspecten binnen de bestemming ontheffing verlenen van de bouwregels c.q. gebruiksregels (zie onder g.). Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.
- e. Aanlegvergunning (facultatief)
Voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningsplicht.
Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd nadat een vergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats.

Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer of het normaal agrarisch gebruik, is geen aanlegvergunning vereist. Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Dan kunnen alle werken en werkzaamheden in één keer worden toegestaan en is voor afzonderlijke activiteiten geen vergunning meer nodig.

f. Gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

g. Ontheffing van de gebruiksregels

Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een ontheffing opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig al wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een ontheffing zijn gebracht. De ontheffing wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

h. Algemene ontheffingsbepaling (10%'s regeling)

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

i. Wijzigingsbevoegdheden (facultatief)

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging van de ene naar de andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

j. Overgangsbepaling

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

- k. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
Artikel 9 van de Woningwet geeft een voorrangsregel met betrekking tot de bouwverordening. Het bestemmingsplan gaat voor op de bouwverordening als beide regels regels met betrekking tot hetzelfde onderwerp stellen. Om te voorkomen dat misverstand ontstaat over welke regels daadwerkelijk wel en niet overlappen met de bouwverordening, is in artikel 19 van dit bestemmingsplan uitdrukkelijk de aanvullende werking van de bouwverordening aangegeven. De onderwerpen a tot en met f blijven van toepassing.
- l. Afstemming Welstandsnota
De Woningwet regelt in artikel 12 lid 3 de relatie tussen de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Om hierin duidelijkheid te verschaffen is, net als voor de bouwverordening, in de overige bepalingen van het bestemmingsplan een afstemmingsvoorschrift opgenomen.
- m. Anti-dubbeltelbepaling
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

5. 2. Bestemmingen

Agrarisch - Bedrijf

Het agrarisch bedrijf gelegen aan de Stiftsstraat 6 ("erve Berends") is met het oog op de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten specifiek bestemd als "Agrarisch – Bedrijf". De betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Hierin is een aan-huis-verbonden beroep (bij recht) dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (bij ontheffing) toegestaan. Zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het hoofdgebouw is als zodanig aangeduid. De maatvoering van het hoofdgebouw moet voldoen aan de eisen die op de digitale verbeelding in het bouwvlak zijn gesteld.

Voor "erve Berends" zijn plannen om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en op de locatie nieuwbouw te plegen. Voor het agrarisch bedrijf is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch - Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". Voorwaarde voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is dat er 440 m² aan schuren gesloopt wordt. Daarvoor mogen 4 woningen 'terug gebouwd worden' van circa 100 m² exclusief bijgebouwen. Het gaat om:

- de gerenoveerde boerderij;
- 2 nieuwe wooneenheden;
- een bijgebouw voor parkeerplaatsen en berging.

De voorgenomen ontwikkeling dient een massa en bouwhoogte te hebben in overeenstemming met de omliggende bebouwing. De gebouwen in 't Stift zijn grondgebonden woningen met voornamelijk 1 bouwlaag met kap, met uitzondering van de Stifthuizen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kleinschalige gebouwen met een beperkte hoogte, omdat het nultredenwoningen betreffen. De gebouwen hebben een duidelijke kap met een groot overstek en houten topgevels. De zijgevels zijn laag met rode bakstenen en veel hout (vakwerkschuur). De verschijningsvorm is dat van 1 boerderij, echter het zijn twee woningen. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Agrarisch - Cultuurgrond

De verspreid in het gebied voorkomende agrarische cultuurgronden zijn specifiek inbestemd als "Agrarisch – Cultuurgrond". Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten is niet toegestaan. Uitzondering hierop vormt de tijdelijke opslag van landbouw-producten (maximaal zes maanden per jaar). Ook het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen is niet toegestaan. Veldschuren zijn specifiek aangeduid (aanduiding "veldschuren").

Agrarisch - cultuurgrond en water

De gronden met de bestemming "Agrarisch - cultuurgrond en water" liggen op de gronden die op basis van vrijwilligheid in eigendom van het waterschap kunnen komen. De gronden kunnen dan door het waterschap worden ingericht als regionaal retentiegebied. Een meandering en verlegging van de waterloop is binnen deze bestemming mogelijk. De natuurlijk en landschappelijke waarden die liggen binnen de agrarische bestemming worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Bedrijf

Aan de Vicariweg nr. 5 bevindt zich een smederij. Deze is onder de bestemming 'Bedrijf' gebracht.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gebouwen bedoeld voor nutsvoorzieningen zijn bestemd voor voorzieningen voor het openbare nut. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn transformatorgebouwen en gasdrukstations.

Groen

De op de digitale verbeelding onder 'Groen' aangewezen gronden betreft het openbaar groen met in hoofdzaak een functie voor de recreatie. Het groen speelt in het plangebied een rol bij de beleving van de open ruimte. Door dit groen specifiek te bestemmen is het mogelijk om deze terreinen vrij te houden van ongewenste bebouwing.

Waardevolle boombeplanting wordt beschermd door de gemeentelijke Kapverordening. Het beheersgebouwtje is specifiek aangeduid (aanduiding "beheersgebouw").

Horeca

In het algemeen wordt in bestemmingsplannen de volgende driedeling aangehouden voor wat betreft horecabedrijven:

- horecabedrijf categorie 1: daghoreca, zoals een lunchroom of cafetaria;
- horecabedrijf categorie 2: avondhoreca, zoals een café-restaurant. Hieronder valt tevens logiesverstrekking en zalencentra;
- horecabedrijf categorie 3: nachthoreca, zoals een bar-dancing of discotheek.

In Het Stift bevindt zich het restaurant 'de Stiftsschuur'. Dit is onder de bestemming "Horeca - 2" gebracht. De bestemmingsomschrijving biedt de mogelijkheid voor de vestiging van een café-/restaurant, al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning. Zwaardere horecabedrijven, zoals een discotheek of een bar-/dancing, zijn niet toegestaan. De maatvoering van het hoofdgebouw moet voldoen aan de eisen die op de digitale verbeelding in het bouwvlak zijn gesteld.

Maatschappelijk - 1 en 2

De verschillende maatschappelijke voorzieningen worden op grond van hun ruimtelijke uitstraling nader gecategoriseerd in 2 bestemmingen, waarbij 'Maatschappelijk - 1' bestemd is voor de lichtere en 'Maatschappelijk - 2' bestemd is voor de zwaardere milieucategorieën.

Met het oog op de gewenste flexibiliteit is een zekere onderlinge uitwisselbaarheid uitgangspunt. Bestaande maatschappelijke instellingen en voorzieningen worden positief bestemd. De bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' hebben betrekking op de maatschappelijke voorzieningen in Het Stift, te weten de kerk en de trouwlocatie cq. vergaderruimte in de voormalige school. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 1" worden de lichte maatschappelijke functies (educatieve, religieuze en sociaal-medische functies) ondergebracht. De kerk is als zodanig inbestemd. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 2" de hiervoor genoemde functies inclusief sociaal-culturele en openbaar dienstverlenende functies. De voormalige school valt onder deze bestemming.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats in Het Stift is onder deze bestemming gebracht. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tuin

De bestemming tuin wordt gehanteerd voor delen van woonpercelen die uit stedenbouwkundige overwegingen in beginsel van (erf)bebouwing dienen te worden gevrijwaard. Om het onbebouwde karakter van voortuinen, bepaalde zijtuinen en enkele binnentuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin' opgenomen.

Deze bestemming wordt aan de voorzijde van woningen op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gelegd. Daarachter begint het bij de woning behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is.

In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming 'Tuin' gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen. Bebouwing is binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan.

Verkeer - Parkeren

De op de digitale verbeelding onder 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden betreffen alle openbare gronden met in hoofdzaak een functie voor parkeren.

Verkeer - Verblijf

De op de digitale verbeelding onder 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden betreffen alle openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Deze straten hebben daarnaast een belangrijke verblijfsfunctie voor het verkeer en verkeersdeelnemers. Bermen en bijbehorende parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Ook smalle stegen en doorgangen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze gronden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk blijven.

Water

De waterloop in het plangebied met een functie voor de afwatering is onder de bestemming "Water" gebracht.

Wonen

De woonhuizen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De bouwregels van de bestaande panden met deze bestemming zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. De monumentale panden binnen het plangebied zijn niet specifiek aangeduid, omdat deze panden voldoende zijn beschermd via de Monumentenwet.

Zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hoofdgebouwen zijn als zodanig aangeduid. De bestaande nokhoogte, goothoogte en dakhelling van de hoofdgebouwen zijn op de digitale verbeelding vastgelegd. De oppervlakte van de woningen wordt bepaald door het bouwvlak op de digitale verbeelding in combinatie met de bepalingen in de regels. De maatvoering van het hoofdgebouw moet voldoen aan de eisen die op de digitale verbeelding in het bouwvlak zijn gesteld.

De bebouwingsregelingen ten aanzien van hoofd- en bijgebouwen en overkappingen zijn strikt en bedoeld om het (monumentale) bebouwingsbeeld in stand te houden. Naast de regeling in het onderhavige bestemmingsplan wordt de cultuurhistorische waarde van enkele gebouwen ook beschermd door de Monumentenwet 1988.

Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel aan een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Het gaat om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die in ruimtelijk functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en daardoor verantwoord zijn in woongebieden. Hierbij kan zowel gedacht worden aan de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris, e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant, e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist). Om de ruimtelijke uitstraling van de activiteit in de hand te kunnen houden en te voorkomen dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten het woonkarakter van een gebied gaan domineren, zijn criteria gehanteerd die het ondergeschikte karakter van de activiteit ten opzichte van de woonfunctie waarborgen. Mede omwille van de handhaafbaarheid is de regeling duidelijk afgebakend tot een bepaalde oppervlakte.

Aan huis verbonden beroepen (zoals arts, advocaat, notaris) worden bij recht toegestaan, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten¹⁰⁾ zijn bij ontheffing mogelijk.

5. 3. Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Een gedeelte van het plangebied van Het Stift is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Hier is de aanwezigheid van archeologische resten aangetoond. Tevens is het plangebied voor een gedeelte aangeduid als 'historische kern'. In dit gebied is sprake van een hoge verwachtingswaarde. De beleidsadviezen voor beide gebiedsaanduidingen zijn hetzelfde. Zowel het archeologisch waardevol gebied als het gebied met de hoge verwachtingswaarde (de historische kern) zijn onder de bestemming "Waarde - Archeologie" gebracht. De gronden zijn, naast het bepaalde in de basisbestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische waarden. De bescherming van deze waarden is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Door middel van het aanlegvergunningstelsel worden diverse werkzaamheden aan een aanlegvergunning gebonden (onder meer het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, het aanbrengen c.q. verwijderen van bomen en struiken en het graven en dempen van waterpartijen en watergangen). Aanlegvergunningen zullen alleen worden verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Bij de aanvraag voor het verkrijgen van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² dient een archeologisch rapport worden gevoegd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

¹⁰⁾ hieronder vallen ondermeer een kledingmakerij, diverse reparatiebedrijfjes, advies-ontwerpbureaus, zakelijke dienstverlening (bijv. een notariskantoor), kapperssalon, autorijsschool, etc.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het gemeentelijk beleid heeft als doel om de cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van Het Stift Weerselo tot Beschermd Dorpsgezicht en het aanwijzen van enkele panden tot rijksmonument. Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Monumenten worden in ieder geval al beschermd door de Monumentenwet.

De regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" richt zich dan ook op het behoud van de overige kenmerken van het gebied, zoals de dakvorm van de gebouwen, de structuur van de bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte, de structuurbepalende functie van het groen, het materiaalgebruik (type verharding, erfafscheidingen, etc.). Voor wat betreft de nokrichting is uitgegaan van de dwarskap als standaard nokrichting. Afwijkende nokrichtingen (langskapen) zijn op de digitale verbeelding aangeduid.

Gestreefd wordt naar handhaving en versterking van cultuurhistorische en structurele groenelementen, verspreid staande waardevolle bomen en groenbegeleidingen langs wegen en straten. De waardevolle boombeplanting zal mede worden beschermd door de gemeentelijke Kapverordening. Voor het slopen van karakteristieke panden, het vellen en rooien van bomen en struiken, het verwijderen van erfafscheidingen, het wijzigen van de bodemstructuur en het wijzigen van de aanwezige c.q. het aanleggen van bestrating of verharding is een aanlegvergunning vereist

In het bestemmingsplan vindt een afstemming plaats met de *Welstandsnota*. De bouwregels leggen de dakvorm (met kap), de nokrichting (haaks op de weg), het type dakbedekking, het materiaalgebruik voor de gevels, de verhouding tussen de breedte van een gevel en de openingen in de hoogte daarin en het materiaalgebruik voor kozijnen, dakgoten, etc. vast. Specifieke eisen ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik, etc. worden in de Welstandsnota geregeld en derhalve niet in het voorliggende bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden toegezonden aan verschillende belanghebbende instanties. Deze reacties zullen in dit hoofdstuk in het bestemmingsplan worden samengevat en van antwoord voorzien. Over het voorontwerpbestemmingsplan wordt daarnaast, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, aan een ieder de gelegenheid tot inspraak geboden. In deze paragraaf of in een seperate bijlage worden de resultaten van de inspraakronde en zienswijzenronden over het ontwerp-bestemmingplan opgenomen.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via het sectoraal beleid apart afgewogen.

===