



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan

“Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9”

4 november 2014

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9”

Plan: “Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9”
IMRO-idn: NL.IMRO.1774.1310000-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 4 november 2014)



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

BESTEMMINGSPLAN.....	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5 LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING LANDSCHAP EN PLANGEBIED.....	8
2.1 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	8
2.2 HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE	10
3.1 INLEIDING.....	10
3.2 ONTWIKKELING	10
3.4 VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	13
4.1 RIJKSBELEID	13
4.2 PROVINCIAAL BELEID	14
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	28
5.5 MILIEUZONERING	30
5.6 GEUR	32
5.7 ECOLOGIE.....	32
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN.....	37
6.1 VIGEREND BELEID.....	37
6.2 WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1 INLEIDING.....	39
7.2 OPZET VAN DE REGELS	39
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG	43
9.1 VOOROVERLEG	43
9.2 INSpraak	43
9.3 ZIENSWIJZEN.....	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 44

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	47
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

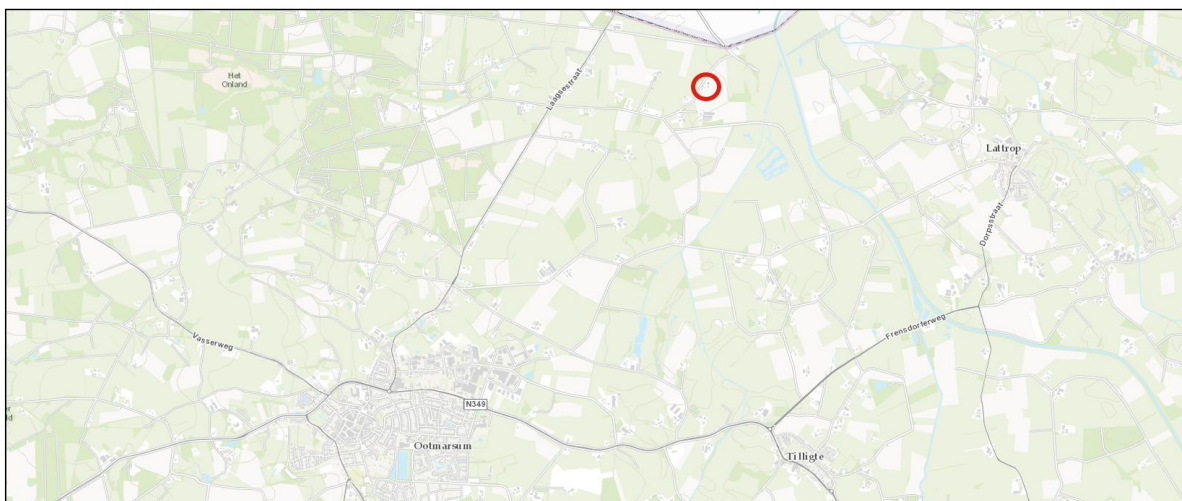
Initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan is eigenaar van het perceel Goudkampsweg 7-9 te Oud-Ootmarsum. Het erf is gelegen binnen de gemeentegrenzen van zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen. Op het erf bevinden zich een tweetal woningen en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

De initiatiefnemer is voornemens een erftransformatie te realiseren. Hierbij wordt één van de woningen (Goudkampsweg 7) verplaatst in noordoostelijke richting. Tevens is het gewenste plan om een aantal opstallen te slopen. De te handhaven opstallen worden opgeknapt. Aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt deze erftransformatie op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Met de gewenste ontwikkelingen vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder opgemerkt is er sprake van de ligging in zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen. Aangezien aan het verzoek om medewerking een integrale (beleids)afweging van zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen ten grondslag ligt, wordt in voorliggende toelichting zowel het beleid van de gemeente Dinkelland als Tubbergen getoetst. In verband met digitaliseringvereisten en verschillende wijzen van bestemmingssystematiek, is het noodzakelijk om twee separate bestemmingsplannen op te stellen voor zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen. Te weten voorliggend bestemmingsplan “Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9” (gemeente Dinkelland) en het bestemmingsplan “Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd” (gemeente Tubbergen).

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Goudkampsweg 7-9 te Oud-Ootmarsum is gelegen in het buitengebied, op de gemeentegrens van Tubbergen en Dinkelland, circa 2,5 kilometer ten noordoosten van Ootmarsum. De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (IMRO-idn: NL.IMRO.1174.1310000-vg01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

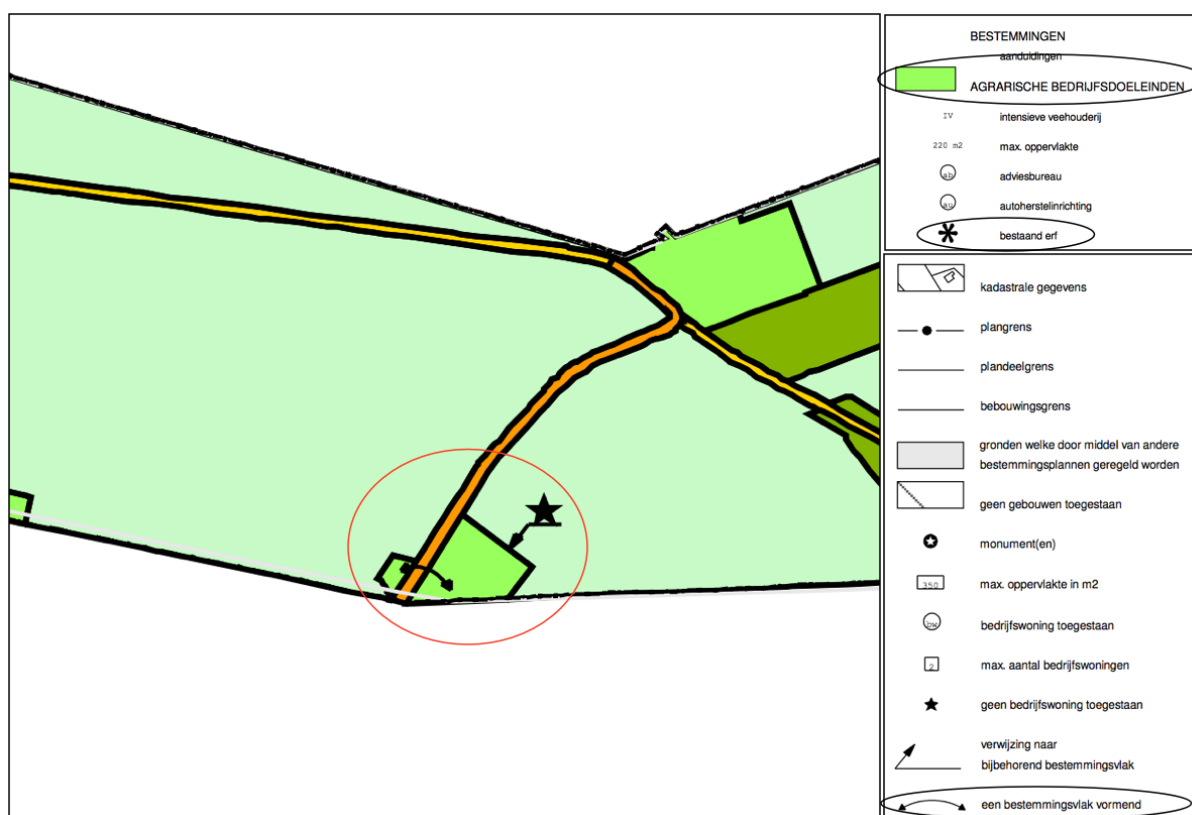
1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van twee bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Dinkelland en het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van de gemeente Tubbergen.

1.4.2 Bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Tubbergen)

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" is het plangebied bestemd tot 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met een nadere aanduiding 'bestaand erf'. Een klein perceel aan de overzijde van de Goudkampsweg behoort ook tot het bestemmingsvlak en is middels een aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

1.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (Dinkelland)

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” is het plangebied bestemd tot ‘Agrarisch – 1’, waarbij het perceel voorzien is van een bouwvlak en de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’ en ‘specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning’. Tevens zijn de gronden deels voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’. De bestemmingsregelingen zijn voornamelijk gericht op het agrarische gebruik en de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden karakter. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het toekomstige gebruik, is het gewenst de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. Op het grondgebied van de gemeente Dinkelland zijn nu nog twee bedrijfswoningen toegestaan. Het is gewenst het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat ter plaatse één woning wordt toegestaan. Op het grondgebied van de gemeente Tubbergen is nu geen woning toegestaan. Ook hier is het gewenst het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat ter plaatse één woning wordt toegestaan. Om het gewenste plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk de geldende bestemmingsplannen te herzien.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

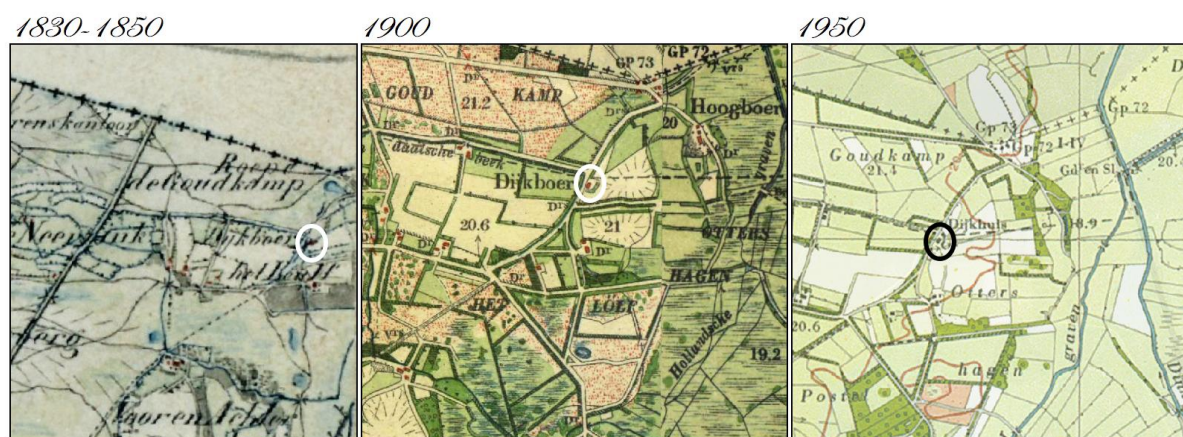
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING LANDSCHAP EN PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in het 'oude hoevenlandschap', op de overgang naar het 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Ten zuidwesten van het plangebied is het maten- en flierenlandschap duidelijk herkenbaar in het landschapspatroon aanwezig. De voormalige natte en droge (woeste) heidegronden ten noordwesten van het plangebied zijn op de historische kaart van 1900 nog duidelijk herkenbaar (gebied Goudkamp). Deze gronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht (ontginning). Tussen de ontgonnen gronden werden ontginningswegen aangelegd. De lineaire structuren zijn als gevolg van deze ontginningen nog steeds duidelijk aanwezig in het landschapsbeeld.

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als het oude hoevenlandschap. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. Afbeelding 2.1 geeft een goede weergave van de ontwikkelingen die het landschap vanaf medio 19^e eeuw heeft doorgemaakt. Erve Dijkhuis, voorheen erve Dijkboer, is op de historische kaarten op afbeelding 2.1 duidelijk herkenbaar in het landschap. Door de ligging op hogere gronden (aan de rand van een dekzandrug), de nabijheid van heidegronden en water in de vorm van de beekloop Hollandergraven, was de locatie van erve Dijkhuis een aantrekkelijke vestigingsplaats.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling landschap rondom 'erve Dijkhuis' (Bron: www.watwaswaar.nl & provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Goudkampsweg op de gemeentegrens van Dinkelland en Tubbergen. De beekloop Hollandergraven en de beekloop van de Dinkel vormen belangrijke structuurdragers ten oosten van het plangebied. Ook wordt de ruimtelijke structuur in de omgeving voor een belangrijk deel gevormd door karakteristieke houtwallen en landschapselementen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol en aantrekkelijk.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit diverse (intensieve) veehouderijen, agrarische cultuurgronden, enkele woonpercelen (veelal voormalige agrarische erven) en het natuurgebied 'Ottershagen' ten zuidoosten van het plangebied.

Het plangebied wordt, behoudens het perceeltje met schuur aan de westzijde van de Goudkampsweg, globaal begrensd door de Goudkampsweg aan de westzijde en agrarische cultuurgronden aan de overige zijden. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, erfverharding en enkele waardevolle eiken aanwezig. Luchtfoto's van het plangebied worden weergegeven in afbeelding 2.2. Op afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige bebouwing weergegeven. De nummers op afbeelding 2.2. corresponderen met de nummers in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Bebouwing op het erf (Bron: Erfinrichting.nl en Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders teneinde de gewenste erftransformatie te realiseren. Belangrijke voorwaarde is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt in voorliggend geval verbeterd door:

- het slopen van landschapontsierende bebouwing uit het landschapsbeeld;
- het renoveren / opknappen van behoudenswaardige bebouwing, passend in het toekomstige erfensemble;
- het landschappelijk inpassen van het nieuwe erfensemble conform de gebiedskenmerken.

Aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt deze erftransformatie op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. De ontwikkeling wordt aan de hand van de thema's 'sloop', 'nieuw erfensemble' en 'landschappelijke inpassing' hierna nader beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de aspecten 'verkeer en parkeren'.

3.2 Ontwikkeling

3.2.1 Sloop

De voormalige bedrijfsgebouwen hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Derhalve is het gewenst dat de voormalige agrarische bedrijfswoning en een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder een stal, worden gesloopt. De te slopen stal heeft een oppervlakte van circa 570 m². De te slopen gebouwen zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding 3.1: te slopen bebouwing op het erf (Bron: BJZ.nu)

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbouwd op de locatie van de voormalige stal. Dit wordt hierna nader beschreven.

3.2.2 Nieuwe erfensemble

Het is van belang dat zorg wordt besteed aan de inpassing van nieuwe gebouwen op een erf. Het plaatsen van een nieuw hoofdgebouw op het voorerf verdient de voorkeur opdat de onderlinge afstanden tussen de gebouwen niet te groot worden. De nieuwe woning zal een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm krijgen met een goede kapopbouw. Een sobere gevelaankleding en zorgvuldig gekozen materialen en kleuren dienen ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw niet dominant wordt in het beeld. Er dient tevens aandacht te worden geschonken aan de landschappelijke inpassing, de erfbeplanting en de erfinrichting. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.3. De schuren aan de overzijde van de Goudkampsweg worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik. De nieuwe bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stalling en opslag.

De opsplitsing mag in ruimtelijke zin ook gaan worden ervaren. Twee individuele erven zouden ook visueel mogen worden gescheiden middels een houtopstand, hetgeen tevens de privacy van beide bewoners ten goede zal komen. In het verlengde van bestaande landschappelijke, structuurbepalende elementen én aanwezige erfbeplanting kan een cultuurhistorisch verantwoorde scheiding worden voorzien.



Afbeelding 3.2: Inrichting na erftransformatie (Bron: Erfinrichting.nl)

3.2.3 Landschappelijke inpassing

Belangrijk uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in het landschap zorgen ervoor dat het plangebied nog beter opgaat in het oude hoevenlandschap. De erfinrichting voorziet in een kwalitatieve opdeling van het kavel. Middels het visueel doortrekken van de bomenrij (in de vorm van een houtsingel) ten noordoosten van de weg over het erf kan worden voorzien in de gewenste scheiding. De houtwal eindigt nabij de bestaande grotere boomgroep (als

ware het een brinkbeplanting) op het erf. De nieuwe kadastrale grens loopt door deze houtsingel heen, beide eigenaren hebben de zorg voor onderhoud en kwaliteit. Een en ander beantwoordt het historisch perspectief: erfbosjes en houtopstanden kwamen veelvuldig voor op en aan de randen van de erven. Op het zuidelijke erf kan de kleinschaligheid van het landschap en de karakteristiek van de eenmanses worden versterkt door een aantal solitaire, streekeigen bomen te voorzien (linde en noot). Een extra boom tussen de bestaande woning en de nieuwe garage verzorgt de ruimtelijke eenheid. Het noordelijke erf kent een iets meer grootschalige opzet. Hierdoor is er ruimte voor een aantal extra erfbosjes/singels met boomvormers. Voor een specifieke weergave van de nieuwe beplantingssoorten wordt verwezen naar bijlage 1.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

De erfinrichting aan de Goudkampsweg voorziet in een kwalitatieve opdeling van het kavel. Als gevolg van de verplaatsing van een woning in noordoostelijke richting dient een bestaande in- en uitrit enigszins verlegd te worden. Ter plaatse wordt een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De in- en uitrit aan de zuidwestzijde van het plangebied blijft behouden ter ontsluiting van de bestaande woning. Vergeleken met het voorheen hier aanwezige agrarische bedrijf is sprake van een forse afname van het aantal verkeerbewegingen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. Gezien de grootte en ruime opzet van het erf is hier meer dan voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

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 rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het initiatief doet geen afbreuk aan de instandhoudingdoelstellingen van het Nationaal Landschap. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofdbambitie 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 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

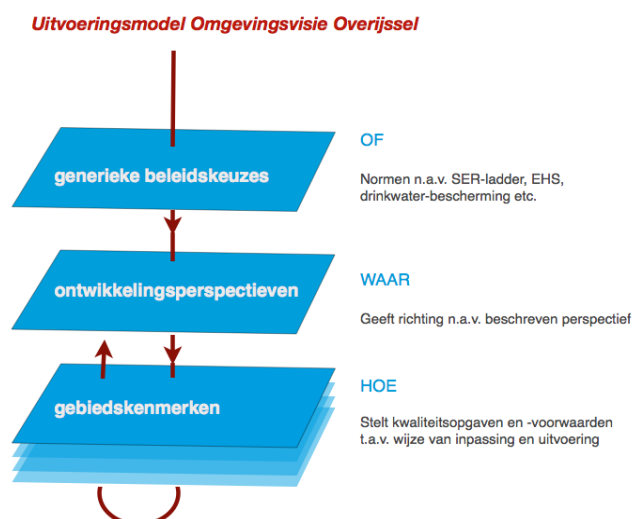
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is sprake van een erftransformatie, waarbij artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. Voor sociaal-economische ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt immers ruimte geboden indien deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'

In voorliggend geval vinden er geen fysieke ontwikkelingen plaats die extra ruimtebeslag op de groene omgeving met zich mee brengen. Er is sprake van een erftransformatie binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwvlak, waardoor van extra ruimtebeslag op de groene omgeving geen sprake is. Er blijft in de toekomst sprake van een compact erfensemble. Tevens is er sprake van een afname van het bebouwingsoppervlak en oppervlakte aan verharding. Het voornemen wordt in overeenstemming geacht met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent gebruikruimte - Mixlandschap". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Met de gewenste erftransformatie vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is 'wonen' een veel voorkomende functie. Het aantal woningen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. De nieuwe aanplant en investeringen in het landschap leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en het behoud / herstel van het karakteristieke beeld van het Twentse erf. Door de sloop van de ontsierende bebouwing en de toevoeging van voor het gebied kenmerkende landschapselementen wordt een aanzienlijke impuls gegeven aan de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming goed aansluit op het ter plekke geldende 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.

1. De "Natuurlijke laag"

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

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



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

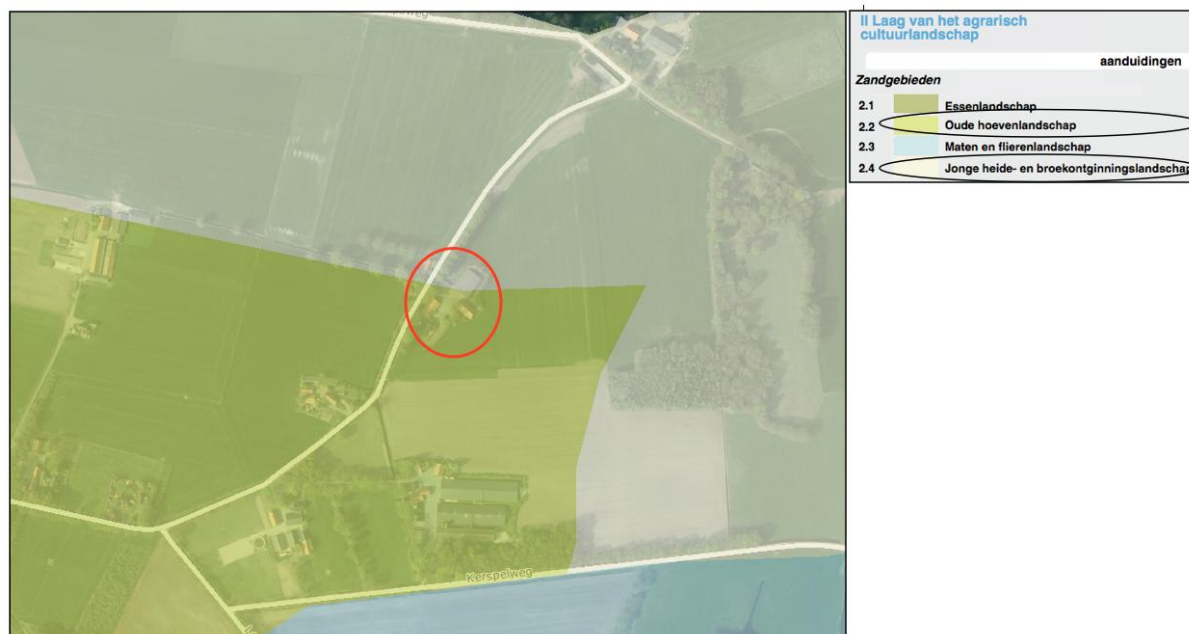
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassingen worden verricht met gebruikmaking van streekeigen soorten. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstypen “Jonge heide- en broekontginningslandschap” en “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Jonge heide- en broekontginningslandschap” en “Oude hoevenlandschap”(Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

“Oude hoevenlandschap”

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

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

Met de erftransformatie vindt een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Bij het opstellen van het inrichtingsplan (zie Hoofdstuk 3) zijn onder andere de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ als belangrijk uitgangspunt genomen. Met deze investeringen wordt bijgedragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het cultuurlandschap. Tevens is gekeken naar behoud van een cultuurhistorisch waardevol erfensemble. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Stedelijke laag’

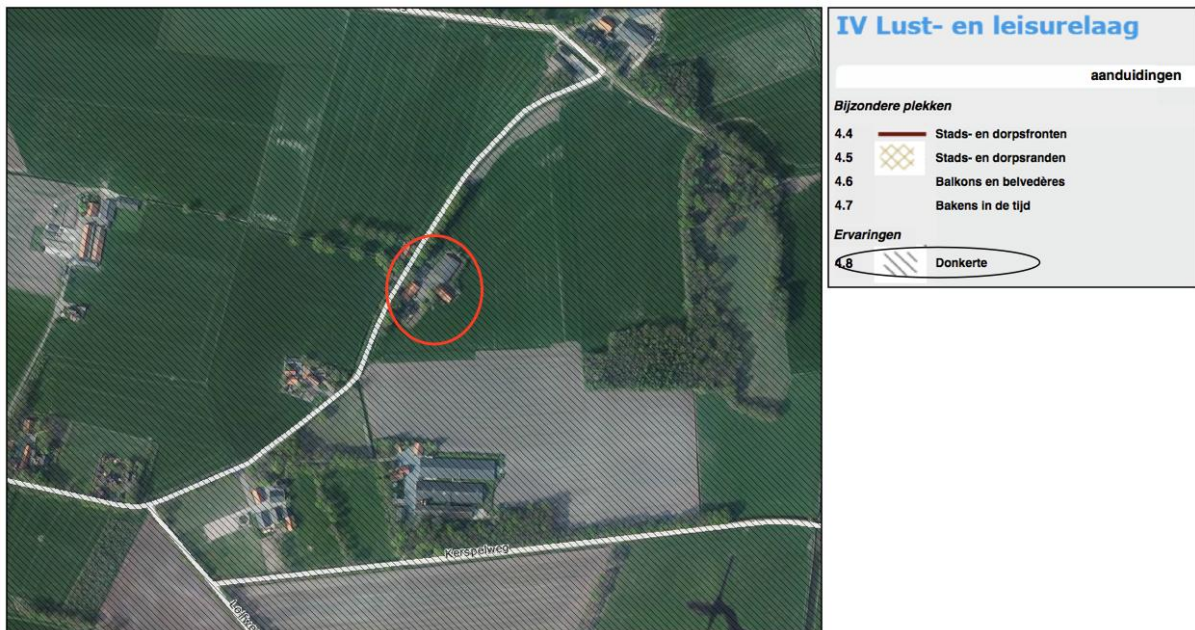
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De ‘Lust- en leisurelaag’

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

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met de aanduiding ‘donkerte’ In afbeelding 4.5 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.5: De 'Lust- en leisurelaag': "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

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

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

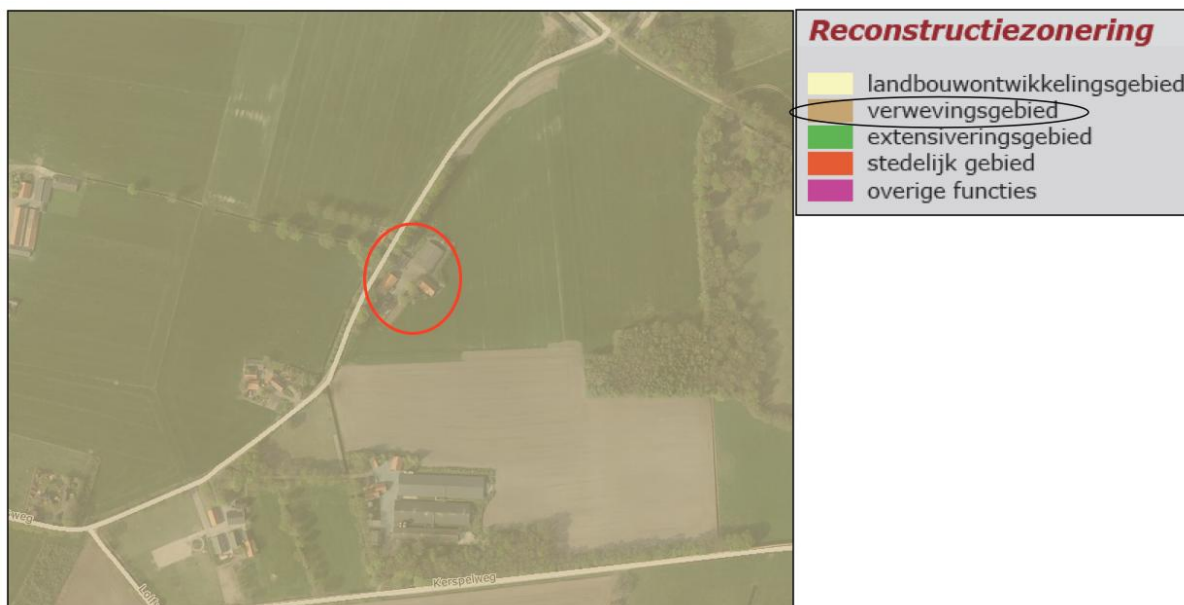
Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

Met het verdwijnen van de agrarische functie en het feit dat het aantal woningen niet toeneemt, kan gesteld worden dat van een toename van kunstlicht geen sprake is. Door het geheel op een adequate wijze landschappelijk in te passen wordt de lichtuitstraling op de omgeving juist beperkt. Geconcludeerd wordt dat de 'Lust- en leisurelaag' zich niet verzet tegen het voornemen.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 4.6).



Afbeelding 4.6: Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. De beleidsuitgangspunten ten aanzien van verwevingsgebieden verzetten zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dat de nieuwe bestemming van het plangebied geen belemmeringen oplevert ten aanzien van omliggende agrarische bedrijvigheid zal worden aangetoond in het volgende hoofdstuk.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten gebruik in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de gebiedszonering, zoals opgenomen in het Reconstructieplan Salland-Twente, zich tevens niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Onderhavig plangebied is gelegen in zowel de gemeente Dinkelland als Tubbergen. Medewerking aan het initiatief is gebaseerd op een integrale beleidsafweging, waarbij de ontwikkeling aan zowel het beleid van de gemeente Tubbergen als Dinkelland is getoetst. Hieronder worden de meest relevante beleidsstukken van beide gemeentes ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Dinkelland bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. 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 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.

4.3.1.3 Buitengebied

Dinkelland is een agrarisch-toeristische gemeente met tien kernen die veelal een eigen karakter hebben. Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

Het buitengebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied valt binnen ‘Deelgebied Oost’. Voor dit deelgebied zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër;
- Ontwikkeling ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure 'Bergvennen & Brecklen- kampse Veld' (146 hectare) en Dinkelland;
- Ontwikkeling groene bufferzone grensgebied Duitsland;
- Doorontwikkeling grensovergang Duitsland. Het beleid is gericht op het toestaan van functies die niet concurrerend zijn met de kernen Denekamp en Noord-Deurningen;
- Ruimte voor kassencomplexen.

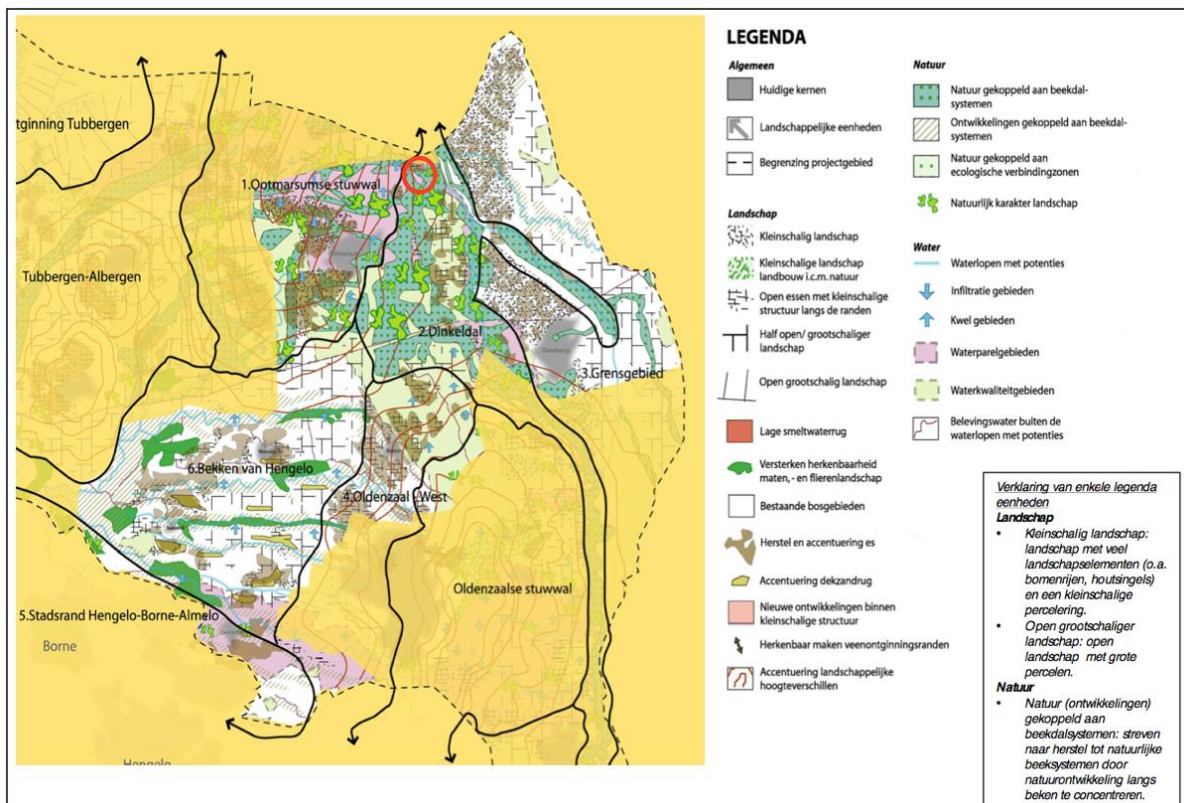
4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie gaat niet specifiek in op dergelijke (kleinschalige) ontwikkelingen. Voor de ruimtelijke inpassing van dergelijke ontwikkelingen is de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ontwikkeld als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen. In het hoofdstuk ‘Provinciaal beleid’ vindt een toetsing plaats aan de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

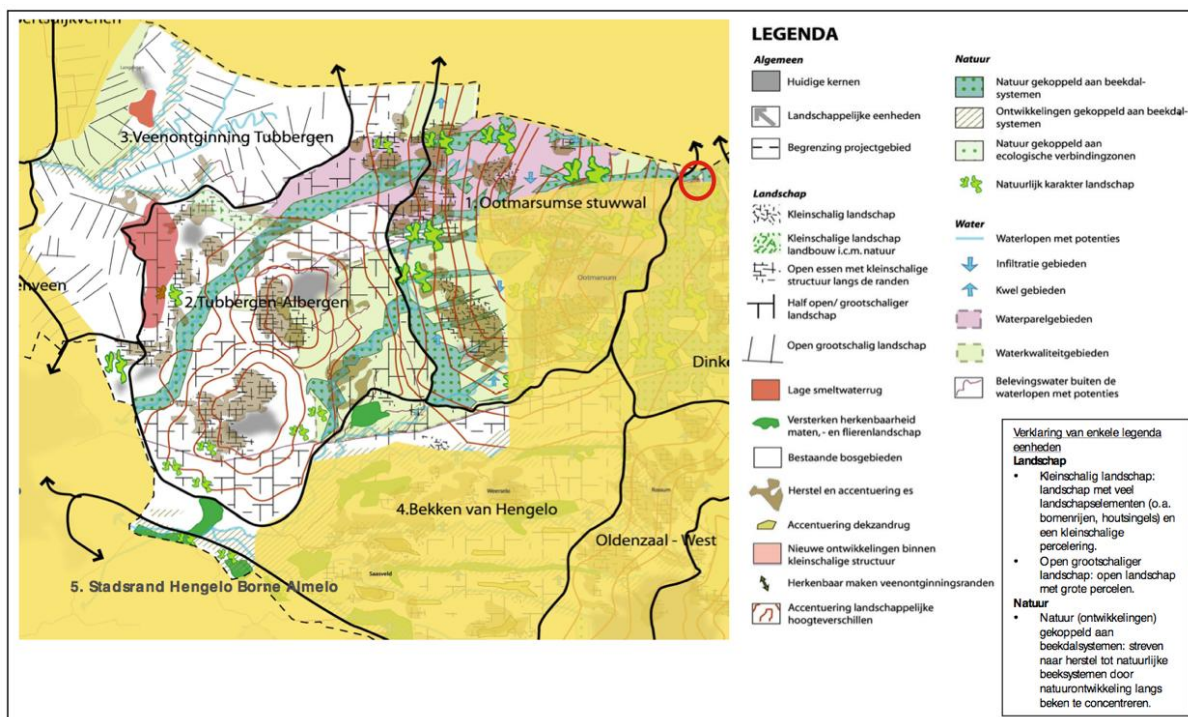
4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor Noord Oost Twente en de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt het LOP handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor een gemeente, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP. Het plangebied is deels gelegen binnen het gebied 'Dinkeldal' op basis van de gemeentelijke uitwerking voor de gemeente Dinkelland. In afbeelding 4.7 is dat weergegeven. Op basis van de gemeentelijke uitwerking voor de gemeente Tubbergen is het plangebied gelegen binnen het gebied 'Ootmarsumse stuwwal'. In afbeelding 4.8 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan gemeentelijke uitwerking Dinkelland (Bron: LOP NOTT)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan gemeentelijke uitwerking Tubbergen (Bron: LOP NOTT)

4.3.2.2 Deelgebied 'Dinkeldal' (gemeente Dinkelland)

Naar herstel van de Dinkeldalsysteem gaat vanuit het beleid al veel aandacht uit. Het LOP ondersteunt deze ontwikkeling. De boven- en middenloop van de Dinkel krijgen de ruimte voor natuurlijke dynamiek en meandering, binnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De benedenloop vormt een nat open inundatie- en retentiegebied waar het water wordt geborgen. De habitatgebieden Agelerbroek en Voltherbroek vormen aaneengesloten natuurgebieden.

De aandacht in het LOP gaat vooral uit naar behoud en herstel van de historisch landschappelijke waarden van het oude cultuurlandschap langs de randen van het Dinkeldal en rond Tilligte. Het betreffen waarden zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen) en de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient hier te worden gestimuleerd.

4.3.2.3 Deelgebied 'Ootmarsumse stuwwal' (gemeente Tubbergen)

Het oostelijk deel van de gemeente is gelegen op de Ootmarsumse stuwwal. De Ootmarsumse stuwwal is minder hellend en meer doorlatend dan de Oldenzaalse stuwwal. Hierdoor wordt deze stuwwal veelal gekenmerkt door een oud agrarisch cultuurlandschap bestaande uit grote escomplexen, die worden doorsneden door diepe beekdalen. Dit oud cultuurlandschap heeft naast historisch landschappelijke waarden tevens een hoge belevingswaarde en daartoe een grote toeristisch- recreatieve waarde (Ootmarsum en omgeving). Behoud en herstel van dit oude cultuurlandschap heeft dan ook prioriteit, zoals de grote open escomplexen (kransessen), de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen.

Op de stuwwal liggen waardevolle natuurgebieden zoals het Springendal en het dal van de Mosbeek. Het systeem van de Mosbeek en de Hollandergraven vormen het waterparelgebied. Herstel van de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier hoge prioriteit. De aaneengesloten diversiteit van natuur en landgoederen kan worden versterkt door de verwevenheid van landbouw, natuur en landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap, te versterken. Ook andere ontwikkelingen zijn, onder genoemde voorwaarden, welkom.

Op de overgang van de stuwwal naar het Dinkeldal ligt een open agrarisch productielandschap. Hier wordt de ruimte gegeven aan ontwikkeling van grondgebonden landbouw. Behoud van de openheid is belangrijk, zodat dit landschap een open overgangszone vormt tussen de dichtere randen van het oud cultuurlandschap en het halfopen beekdal van de Dinkel.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het “Landschapsontwikkelingsplan (LOP)”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Voor alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsimpuls levert aan de groene omgeving en in overeenstemming is met de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting op een bestemmingsplan dient een beschrijving te 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 wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 Onderzoeksresultaten geluid

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is.

5.1.2.2 Industrielawaai

Wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving geen bedrijvigheid aanwezig is die de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling belemmert. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waarbij onder meer het aspect geluid aan bod komt.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

De te verplaatsen woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de geluidszone van de Goudkampsweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Gezien het feit dat de Goudkampsweg een weg betreft met een zeer beperkte verkeersintensiteit en het gegeven dat de te verplaatsen woning op een afstand van circa 30 meter uit de weg van de Goudkampsweg wordt gerealiseerd, zal de gevelbelasting minder dan 48 dB bedragen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Kruse Milieu uit Geesteren heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in de volgende paragraaf behandeld. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het in bijlage 2 opgenomen verkennend bodemonderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het voornemen heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Daarbij komt dat het aantal woningen niet toeneemt. Het aantal verkeersbewegingen neemt zelfs af door de amovering van een agrarisch bedrijf.

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.

De voorgenomen functie wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

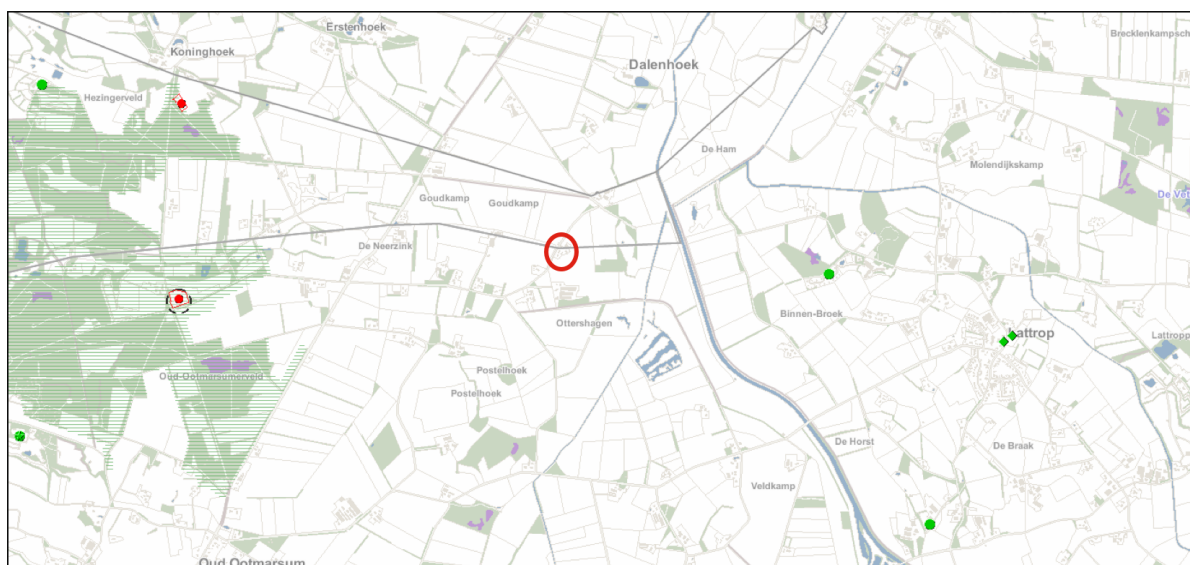
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico’s Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in 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

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en is derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten

5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Derhalve wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aangetast. De hobbymatige agrarische activiteiten zijn dusdanig kleinschalig van omvang dat deze in het kader van deze toetsing achterwege kunnen blijven.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen. Het betreffen hier zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter (in geval van intensieve veehouderij) en 30 meter (in geval van het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren) voor het aspect geluid. De werkelijke afstand (gemeten van de rand van het agrarisch bouwvlak tot een het bestemmingsvlak 'Wonen') en aan te houden richtafstanden tot verschillende (agrarische) bedrijven in een straal van 250 meter rondom het plangebied wordt in de volgende tabel weergegeven.

Adres	Omschrijving op basis van Bedrijven en milieuzonering	Cat.	Afstanden in meters					
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Goudkampsweg 6	Fokken en houden van varkens	4.1	200	30	50	0	200 (geur)	90 m
Goudkampsweg 11	Fokken en houden van pluimvee (opfokkippen en mestkuikens)	4.1	200	30	50	0	200 (geur)	100 m
Goudkampsweg 13	Fokken en houden van overige graasdieren (paardenhouderij)	3.1	50	30	30	0	50 (geur)	200 m

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan aan de aan de aan te houden richtafstanden. Omliggend bedrijvigheid wordt niet gehinderd als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten

In artikel 3, lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tot de meest nabijgelegen veehouderijen bedraagt respectievelijk 90, 100 en 200 meter, waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter. Ter plaatse van de woningen wordt op deze wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. De ontwikkeling heeft, gezien de grote onderlinge afstand en het feit dat aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan, eveneens geen extra belemmeringen voor bestaande veehouderijen als gevolg.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

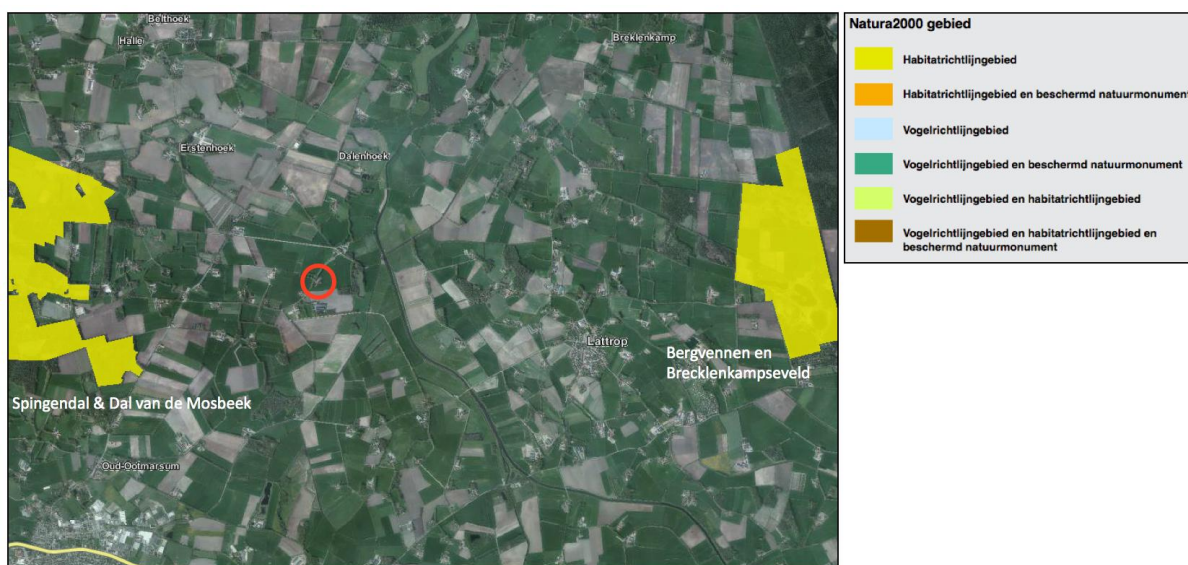
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet heeft Natuurbank Overijssel onderzocht welke natuurwaarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloedt. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer afstand. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ten westen van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Bergvennen en Brecklenkampse Veld' is gelegen ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,9 kilometer. De ligging van het plangebied ten opzichte van voorgenoemde Natura 2000-gebieden wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



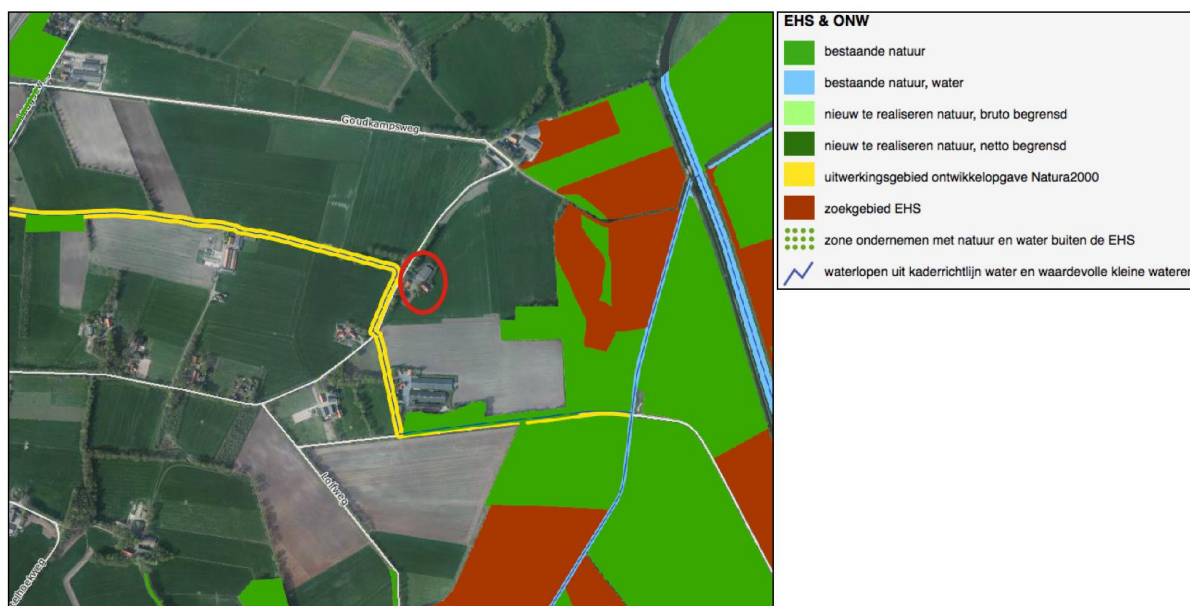
Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling alsmede de invulling van het tussengelegen gebied worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uitgesloten. Door de (planologische) beëindiging van de agrarische activiteiten ter plaatse betekent de ontwikkeling een verbetering voor wat betreft de depositie op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 EHS

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.

De dichtstbijzijnde gronden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen op een afstand van circa 175 meter. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur.

De locatie ligt nabij een ‘uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000’. In dit gebied worden maatregelen genomen die nodig zijn om de achteruitgang van natuurwaarden in Natura 2000 gebieden te voorkomen en op langere termijn de doelen voor de Natura 2000 gebieden te realiseren. Deze opgave vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. Er zijn op voorhand geen natuurdoelen vastgesteld voor het uitwerkingsgebied. De exacte uitwerking van de vastgestelde maatregelen moet nog plaatsvinden.

Zolang gronden binnen de ‘uitwerkingsgebieden’ niet zijn ingericht of aangekocht ten behoeve van de EHS, blijft agrarisch gebruik mogelijk binnen de gebiedskenmerken en binnen overige vigerende regelgeving. Tevens worden bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden niet ingeperkt zolang de gronden niet zijn aangekocht of functiewijziging ten behoeve van de EHS nog niet heeft plaatsgevonden.

5.7.3 Soortenbescherming

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.

Er broeden geen vogels in de gebouwen in het onderzoeksgebied. Er komen in het gebied mogelijk enkele algemene flora- en faunasoorten voor die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geldt voor het beschadigen, vernielen, verwonden en/of doden van deze soorten een algemene vrijstelling. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht. De soorten zijn mobiel of komen in zeer lage dichtheden in het onderzoeksgebied voor. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden niet noodzakelijk geacht. Alleen het oude hoofdgebouw vormt een mogelijke verblijfplaats van één of enkele (dwerg)vleermuizen. Het uitgevoerde onderzoek (visuele inspectie) kan daarover niet met zekerheid uitsluitel geven. Door de sloop van dit gebouw wordt het functionele leefgebied niet aangetast omdat de te handhaven woning mogelijk ook als verblijfplaats fungeert. Vleermuizen hebben normaal een netwerk van verblijfplaatsen om niet afhankelijk te zijn van één verblijfplaats. In het kader van de algemene zorgplicht dient het hoofdgebouw gesloopt te worden buiten de periode dat vleermuizen in winterslaap verkeren. Het onderzoeksgebied vormt geen essentieel onderdeel van het foerageergebied of vliegroute van vleermuizen.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

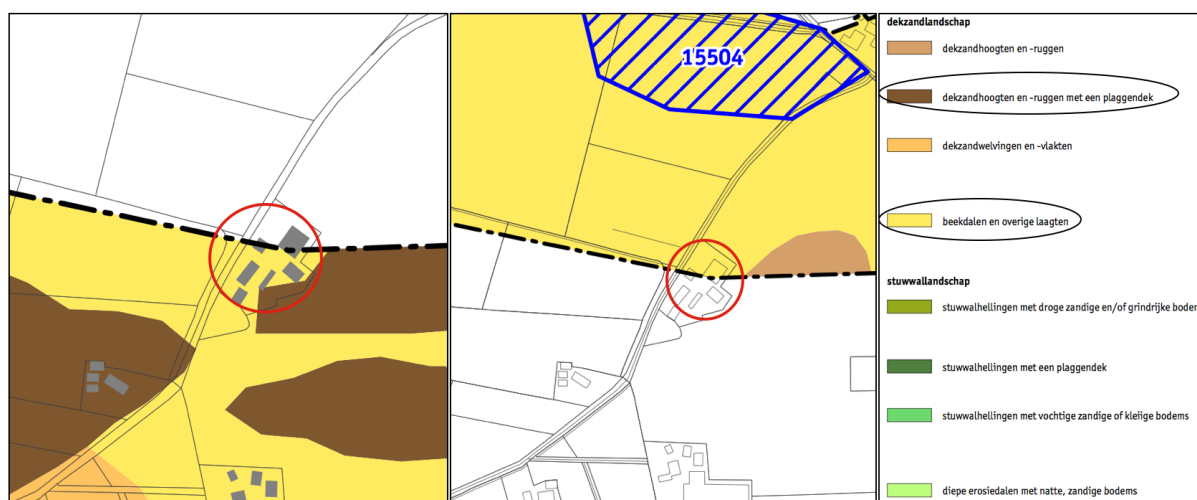
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Dinkelland en Tubbergen beschikken over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaarten (Bron: Gemeenten Dinkelland en Tubbergen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaarten blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen in het gebied 'beekdalen en overige laagten' en voor een klein deel in het gebied 'dekzandhoogten en – ruggen met plaggendek'.

Voor het gebied 'beekdalen en overige laagten' geldt een lage archeologische verwachtingswaarde uit alle perioden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

Het gebied 'dekzandhoogten en – ruggen met plaggendek' heeft een hoge verwachtingswaarde voor alle perioden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

De bodemingrepen vinden plaats binnen het gebied dat is aangemerkt als ‘beekdalen en overige laagten’. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde en het feit dat de bodemingrepen ruim onder de voorgenoemde waarden blijven, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

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

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van (negatieve effecten op) cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en 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 Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied 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).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende 'Standaard Waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in de omgeving van het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In vergelijking met de huidige situatie neemt de oppervlakte aan verharding af. Dit betekent dat er geen extra waterberging gecreëerd moet worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afval- en hemelwater

Het afvalwater wordt via het rioolsysteem aangesloten op de meest nabijgelegen bestaande riolering. Het planvoornemen brengt geen toename qua hoeveelheden afvalwater met zich mee. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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 (begrippen 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.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- IV. Wijzigingsbevoegdheid: middels een bevoegdheid van het college is het mogelijk om een aanduiding of bestemming te wijzigen.

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

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 bestemmings- of wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmings- of wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

‘Agrarisch – 1’ (Artikel 3)

De tot ‘Agrarisch -1’ bestemde gronden zijn nu in gebruik als grasland en derhalve dienovereenkomstig bestemd. Deze bestemming kent geen bouw mogelijkheden voor gebouwen. Enkel bouwwerken, geen

gebouwen zijnde zijn hier toegestaan. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een maximum bouwhoogte van 2 meter opgenomen.

‘Wonen’ (Artikel 4)

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

Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woonhuizen toegestaan waarbij is bepaald dat het hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand binnen een bestemmingsvlak mag worden opgericht, waarbij het aantal niet meer mag bedragen dan 1 woning. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woning’ wordt de bouw van een woning niet toegestaan. De maximale inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. De goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 en 9 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en maximaal 60°. Bijbehorende bouwwerken zijn qua oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling gelimiteerd in de regels.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een overeenkomst afgesloten voor tegemoetkoming in schade. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft het plan akkoord bevonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf