

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Partiële herziening Lemselsestraat ongenummerd (25A),
Gemeente Dinkelland**





Projectnummer/bestand

2011.110906

Project

Functiewijziging Lemselsestraat ongenummerd (25A) te Weerselo

Opdrachtgever

Mevrouw M.Z. Zwiep en de heer M.B.J. de Lat, Juralaan 2, 7577 MT Oldenzaal.

IMRO-IDN

NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELORvR-0401

Status

Ontwerp

Datum

06 september 2011

Auteur

Ing. W.B.A. Kooiker

Toelichting

Bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening, Lemselosestraat ongenummerd (25A), Gemeente Dinkelland

Planstatus: concept

Datum: 2011-09-06

Plan identificatie: NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELORvR-0401

1.	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding planherziening	6
	1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
	1.3 Bij het plan behorende stukken	7
	1.4 Leeswijzer	8
2.	Gebiedsbeschrijving	8
	2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
	2.2 Functionele structuur	8
3.	Beleidskader	9
	3.1 Rijksbeleid	9
	3.2 Provinciaal beleid	9
	3.2.1 Omgevingsvisie	9
	3.2.2 Reconstructie	10
	3.2.3 Landinrichting	10
	3.2.4 Waterbeheerplan	11
	3.2.5 Nationaal Landschap	11
	3.4 Gemeentelijk beleid	11
	3.4.1.1 Beleidsnotitie rood voor rood met gesloten beurs en nieuwe landgoederen	11
	3.4.1.2 Afweging met betrekking tot "rood voor rood".	12
	3.4.2 Welstandsnota	13
4.	Randvoorwaarden	13
	4.1 Milieu	13
	4.1.1 Bodem	13
	4.1.2 Geluid	13
	4.1.3 Luchtkwaliteit	14
	4.1.4 Bedrijvigheid	14
	4.2 Externe veiligheid	14
	4.2.1 Kabels en leidingen	14
	4.3 Waterhuishouding	14
	4.4 Archeologie	16
	4.5 Cultuurhistorie	16
	4.6 Flora en fauna	17
	4.7 Landschapswaarden	17
	4.8 Verkeer en infrastructuur	17
5.	Planbeschrijving	17
	5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	17

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet	18
5.3 Planaspecten	18
6. Planopzet	18
6.1 Feitelijke planopzet	18
6.2 Juridische planopzet	18
6.2.1 Planregels	18
7. Uitvoerbaarheid	18
7.1 Financiële haalbaarheid	18
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	19
7.2.2 Zienswijzenprocedure	19

Bijlagen:

Eindverslag inspraakprocedure.

1. Quicksan Flora- en faunawet door het bureau Tuitert natuuronderzoek, Pilotenlaan 101, 8017 GH Zwolle.
2. Rood voor Rood regeling Judith hoeve.
3. College besluit op het principe verzoek
4. akoestisch onderzoek door Buijvoets Bouw & Geluidsadviesing, Hyacinthstraat 101, 7572 BB Oldenzaal
5. Klick-melding kabels en leidingen
6. Het inrichtingsplan door bureau Cundall Tuin en Landschap ontwerp.
7. Watertoets waterschap Regge en Dinkel.

Planregels

1. Inleiding.

Met het voorliggende bestemmingsplan verleent de gemeente Dinkelland medewerking aan het bouwen van een woning met berging op het adres Lemselsestraat ongenummerd (25 A) te 7595 ML Weerselo.

1.1 Aanleiding planherziening.

Het perceel Lemselsestraat 25 A betreft een voormalig agrarisch perceel, volgens overlevering oorspronkelijk deel uitmakende van de voormalige boerderij, welke op het adres Lemselsestraat 27 was gelegen. Het perceel is in het verleden gebruikt als zomerverblijf waar, in een op het perceel gelegen stal, een paard werd gehouden en een "onderkomen" is ondergebracht voor "dagrecreatie". Op het perceel is lang geleden een vijver aangelegd, welke als gebiedsvreemd moet worden beschouwd en niet van nature waterhoudend is. Er zijn kerstbomen geplant, welke inmiddels tot bomen zijn uitgegroeid welke de natuurlijke vegetatie en de op het perceel gelegen oude boomgaard onderdrukken.

Opdrachtgever wil het perceel weer in haar oude glorie herstellen door de bouw van een karakteristieke Twentse woning met een inhoud van 750 m³ met een bijgebouw van 75 m² en daaromheen het perceel gedeeltelijk als historisch agrarisch erf inrichten en gedeeltelijk als boomgaard, groentetuin en kleinvee-weide.

Dit alles overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland.

Opdrachtgever heeft, nadat er door tussenkomst van de gemeente Dinkelland, afdeling vergunningen, op het plan een positief ambtelijke pre-advies is afgegeven, een Rood voor Rood bouwrecht gekocht van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is dit bouwrecht, door tussenkomst van de gemeente Losser, toegewezen voor de sloop van overvloedige veehouderij bedrijfsopstallen bij de Judith Hoeve te Losser (zie bijlage II, PDF-100006789-5-10).

Natuurmonumenten gaat deze Hoeve in de authentieke staat terugbrengen, in verband waarmee een tweede woning bij deze Hoeve landschappelijk, cultuurhistorisch en in verband met de beoogde natuurontwikkeling ter plaatse niet gewenst is.

Een ander agrarisch bouwblok, waarop de compenserende woning gebouwd zou kunnen worden, is binnen de gemeente Losser niet gevonden.

Opdrachtgever heeft bij brief van 11 november 2010 het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dinkelland verzocht op onderhavig plan een principe besluit te nemen, of zij al dan niet in kan stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse om de inrichting van het gebied en de bouw van een woning met bijgebouw, als boven omschreven, mogelijk te maken. Hierop heeft het college in haar vergadering van 08 februari 2011, nr D3, 2011 positief besloten (zie bijlage III).

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.

Het perceel Lemselsestraat 25 A ligt in het buitengebied van Weerselo, buurtschap Lemselo, aan de noordkant van Oldenzaal.

Op onderstaande luchtfoto is de situering van het plangebied weergegeven. Met de rode belijning is de begrenzing van het plangebied ingekaderd.



Luchtfoto: Ligging locatie Lemselsestraat (25 A), ten noorden van Oldenzaal, grenzend aan de wijk De Essen (bron: Google earth).

In het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland heeft het perceel de bestemming "agrarisch-1" zonder aanduiding "bouwperceel".

Het oprichten van een woning is op gronden van deze bestemming niet toegestaan.

In dit nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie gedeeltelijk de bestemming "agrarisch-1" zonder aanduiding "bouwperceel" en gedeeltelijk de bestemming "Wonen".

1.3 Bij het plan behorende stukken.

Bij dit bestemmingsplan horen de volgende stukken:

- Verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELORvR-0401, schaal 1:1.000) met renvooi;
- Regels.

Op de verbeelding zijn het plangebied en de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn de bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan te waarborgen.

Verder gaat dit bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. De toelichting beoogt een duidelijk beeld van het bestemmingsplan te geven en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt echter geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer.

Met de verbeelding en de regels kan worden herleidt welk gebruik de gemeente van de locatie voorstaat en middels dit bestemmingsplan wil waarborgen. In hoofdstuk 2 is verwoord hoe de locatie werd gebruikt ten tijde van het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 leest u aan welke beleidsregels het door de gemeente voorgestane gebruik is getoetst en in hoofdstuk 4 of de randvoorwaarden voldoen om het voorgestane gebruik toe te staan c.q. er randvoorwaarden gelden welke het voorgestane gebruik in de weg staan. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten, de planverantwoording en de economisch haalbaarheid van het project welke op basis van dit bestemmingsplan zal worden ontwikkeld, alsmede wordt verantwoording afgelegd inzake het gevoerde vooroverleg en de gegeven inspraakmogelijkheden alsmede de beoordeling van de binnengekomen inspraakreacties.

2. Gebiedsbeschrijving.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.

Het plangebied ligt in een jong ontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de rechte wegen en rationeel verkavelingspatroon. De erven zijn gericht op de wegen en hebben als erfmarkering strakke singels of houtwallen. De erven staan als begroeide blokken in het open landschap. Wegbeplanting of enkele solitaire bomen komen ook voor in dit type landschap.

Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de 'blokken' in het landschap. Het perceel is ingeklemd tussen een reeds bebouwd perceel, een perceel met kweekgroen en de provinciale weg, de N343. Het perceel heeft een kader van groen in de vorm van houtwallen en singles. Een vijver, gegraven circa dertig jaar geleden ligt achter op het perceel. De vijver is niet kenmerkend voor dit landschap en staat in de regel droog waardoor hij afbreuk aan het landschap doet. Op het perceel, vooral in de houtwallen, zijn een groot aantal fijnsparren. Deze soort hoort niet thuis in dit landschap en worden daarom gekapt. Een aantal fruitbomen staan aan de oostkant van het erf en zijn waardevolle elementen.

2.2 Functionele structuur.

Het perceel Lemselsestraat 25 A betreft een voormalig agrarisch perceel, volgens overlevering oorspronkelijk deel uitmakende van de voormalige boerderij, welke op het adres Lemselsestraat 27 was gelegen. Het perceel is in gebruik als zomerverblijf waar, in een op het perceel gelegen stal, een paard werd gehouden en een "onderkomen" is ondergebracht voor "dagrecreatie".

In het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland heeft het perceel de bestemming "agrarisch-1" zonder aanduiding "bouwperceel".

3. Beleidskader.

3.1 Rijksbeleid.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af door onder meer de vermindering van de productieondersteuning die past bij het streven naar een verdergaande liberalisering van de wereldmarkt.

Een aanzienlijk aantal bedrijfsgebouwen komt naar verwachting leeg te staan en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden neemt af.

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten vraagt het Rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

3.2 Provinciaal beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Daarmee is het Streekplan Overijssel 2000+ vervangen. In de Omgevingsvisie wordt een visie geschetst op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel met als horizon 2030. Hierin wordt aangegeven welke beleidsambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn, waaraan een uitvoeringsprogramma is gekoppeld.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- ✓ Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening
- ✓ Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet)
- ✓ Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer
- ✓ Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer
- ✓ Bodemvisie in kader van ILG-afspraken met het Rijk (Inrichting Landelijk Gebied en Wet Inrichting Landelijk Gebied)

De hoofdambitie van de provincie Overijssel is: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Verder staat in de omgevingsvisie het begrip 'Ruimtelijke kwaliteit' centraal. De provincie hanteert daarbij in de omgevingsvisie de volgende definitie: 'de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving'. Dit begrip komt aan de orde in tal van (ruimtelijke kwaliteits)ambities, thema's, ontwikkelingsperspectieven, enz. Voor onderhavige locatie geldt het ontwikkelingsperspectief 'Vitaal platteland, Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte' met nader gespecificeerde aanduiding 'Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie, landbouw-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in dit gebied versterkt.

Onderhavig plan sluit aan bij de beleidsambities 'Woonomgeving' en '(Binnen)steden en landschap' en is niet strijdig met de andere beleidsambities. Het draagt bij aan het ontwikkelingsperspectief 'Vitaal platteland - accent veelzijdige gebruiksruimte' vanwege de combinatie van wonen met hobbymatige agrarische activiteiten. Daarbij sluit het nieuwe, kleinschalige erf goed aan bij de lokale landschapkenmerken, welke ter plaatse ook weer in ere worden hersteld.

3.2.2 Reconstructie.

De provincie Overijssel heeft in september 2004 het Reconstructieplan Salland- Twente vastgesteld. In dit reconstructieplan is een indeling gemaakt in drie deelgebieden, te weten Salland, Zuidwest-Twente en Noordoost-Twente. De gemeente Dinkelland ligt in het deelgebied Noordoost-Twente. Voor het deelgebied is in het reconstructieplan een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Aangegeven wordt dat de oplossing van de ruimtelijke, milieutechnische, economische en sociale opgaven voor Noordoost-Twente in hoofdlijn ligt in:

- het ruimtelijk scheiden van een aantal functies, die elkaars ontwikkeling frustreren, én;
- het meervoudig grondgebruik in gebieden met een stapeling van functies

De reconstructiezonering geeft een indeling weer in landbouwonontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. De locatie ligt, gelet op het hierbij behorende kaartfragment van de Reconstructiekaart, binnen het verwevingsgebied. Het verwevingsgebied is volgens de wet het ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling volledig in overeenstemming is met het verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.3 Landinrichting.

In oktober 1998 is door gedeputeerde staten het Landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke vastgesteld. De locatie ligt niet binnen een landinrichtingsgebied.

3.2.4 Waterbeheerplan

De gemeente Dinkelland valt volledig binnen de grenzen van het Waterschap Regge en Dinkel. Voor haar gebied heeft het Waterschap een beheerplan opgesteld. De doelstellingen van het Waterschap zijn de volgende:

- zorgen voor veiligheid en beperken van overlast;
- bevorderen van de integratie van waterbeleid in ander beleid;
- verzorgen van het juiste grond- en oppervlaktewaterregime;
- herstellen en veiligstellen van het Twentse 'visitekaartje';
- meer aandacht schenken aan 'water in de stad';
- versterken van het waterketenbeheer;
- vergroten van de toegankelijkheid van het waterbeheer.

De Waterschapsdoelstellingen kunnen slechts worden verwezenlijkt als het aspect 'water' wordt geïntegreerd in het ruimtelijke ordeningsbeleid en het milieubeleid van de diverse partners. De opdracht waar het Waterschap de komende jaren voor staat, is de veerkracht van het water terugbrengen. Dit is mogelijk door een meer natuurlijk watersysteem te realiseren. Het water moet weer opnieuw de ruimte krijgen, wat ten goede komt aan natuur en landschap.

Het Waterschap richt zich op de realisatie van waterparels, stroomgebieden van beken die dankzij een zeer rijke flora en fauna van groot belang zijn voor de natuur.

Verder zal het Waterschap zich onder andere bezighouden met het terugdringen van drainage en ontwatering. Op dit gebied is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van buisdrainage en het dempen en graven van perceelssloten. Tot voor kort werd dit in het gemeentelijke bestemmingsplan geregeld, maar op dit punt wordt de Keur van het Waterschap Regge en Dinkel geactualiseerd. In de Keur wordt opgenomen dat deze activiteiten alleen zijn toegestaan met een keurontheffing indien het gaat om natuurgerichte waterhuishouding. Het gaat daarbij om de gebieden waarvoor in de partiële herziening Ruimte en Water van de provincie en het waterbeheer de natuurdoelen ondersteunt.

De nieuwe invulling van de agrarische kavel staat het waterbeheer als hier bedoeld niet in de weg. De ontwikkeling zal voldoen aan de eisen die gesteld worden aan de opvang en afvoer van vuil en schoon water.

3.2.5. Nationaal Landschap.

Het tot voor kort geldende beleid ten aanzien van Nationale landschappen wordt niet verder toegepast. Voor zover de gemeente onderdelen van dit beleid nog voorstaat past het plan binnen deze visie, daarbij overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel al een lange periode aanwezig is en dat de gewenste ontwikkeling binnen de normen blijft van het provinciale beleid met betrekking tot niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid.

3.4.1.1 Beleidsnotitie "Rood voor rood met gesloten beurs en nieuwe landgoederen".

Het college van Gedeputeerde staten van Overijssel heeft beleid geformuleerd op het gebied van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarbij het mogelijk is oude agrarische gebouwen te slopen en ter compensatie van de sloopkosten en kosten van natuurontwikkeling en landschapsverbetering de bouw van een of meerdere nieuwe woningen mogelijk te maken. Deze regeling wordt "Rood voor

rood met gesloten beurs" genoemd. Een partiële herziening van het streekplan 2000 + is daarvoor in maart 2005 door provinciale staten van Overijssel vastgesteld. De provincie heeft bij toepassing van deze regeling een aantal uitgangspunten/randvoorwaarden gesteld, waarbij de gemeente Dinkelland in de Beleidsnotitie "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland" heeft aangesloten. De voor dit plan relevante provinciale randvoorwaarden zijn de volgende:

- de regeling heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende agrarische bedrijven en is van toepassing op legale bebouwing die is opgericht voor 1 januari 2004;
- voor sloop van minimaal 850 m² kan een woning worden teruggebouwd als de sloopkosten dit rechtvaardigen;
- de compensatie moet in redelijke en toetsbare verhouding staan tot de kosten van het slopen van bebouwing;
- de meerwaarde van de compensatiewoning ten opzichte van de sloopkosten moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en aanleg van nieuw groen;
- in alle gevallen moet het vrijkomende perceel een passende herbestemming krijgen in een herziening van het bestemmingsplan en dient de milieuvergunning te worden aangepast of ingetrokken.

In de regeling "Rood voor rood met gesloten beurs" van de gemeente Dinkelland is daarbij verder hoofdstuk 2.2. van belang, waarin de basis is gelegd voor het verplaatsen van een bouwrecht, welke door deelname aan rood voor rood is toegekend, naar een locatie elders, waar geen sprake is van aantasting van waarden.

3.4.1.2 Afweging met betrekking tot "rood voor rood".

Dit bestemmingsplan vloeit voort uit de toepassing van de zogenaamde. 'rood voor rood-regeling', zoals deze door Natuurmonumenten is ingediend bij de gemeente Losser en door deze gemeente is toegewezen voor de sloop van overtollige veehouderij bedrijfsopstallen bij de Judith Hoeve te Losser (zie bijlage II). Natuurmonumenten gaat deze Hoeve in de authentieke staat terugbrengen, in verband waarmee een tweede woning bij deze Hoeve landschappelijk, cultuurhistorisch en in verband met de beoogde natuurontwikkeling ter plaatse niet gewenst is. Een ander agrarisch bouwblok, waarop de compenserende woning gebouwd zou kunnen worden, is binnen de gemeente Losser niet gevonden.

De 'rood voor rood-regeling', geeft derhalve het handvat aan de ruimtelijke afweging die voor medewerking aan dit plan gemaakt wordt.

Nu voor de locatie Judith Hoeve is vast komen te staan dat het bouwen van een tweede woning op deze locatie landschappelijk, cultuurhistorisch en in verband met de beoogde natuurontwikkeling ter plaatse niet gewenst is, wil Natuurmonumenten dit bouwrecht verplaatsen naar een locatie waar geen sprake is van aantasting van waarden (lid d). Een dergelijke locatie heeft opdrachtgever in eigendom en is bereid daarvoor het bouwrecht van Natuurmonumenten over te nemen tegen de waarde welke in de rood voor rood regeling met de gemeente Losser is opgenomen, en welke waarde Natuurmonumenten gaat herinvesteren in nieuwe natuur.

Voor de locatie Lemselosestraat 25 A kan geconcludeerd worden dat daar in het verleden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ernstig zijn aangetast, welke waarden opdrachtgever

voornemens is in combinatie met het bouwrecht te herstellen. Zo snijdt het mes voor “het algemeen belang” aan twee kanten.

3.4.2 Welstandsnota.

Het buitengebied van de gemeente Dinkelland komen verschillende landschapstypen voor. Elk landschapstype heeft zijn eigen bodemsamenstelling en beplanting. De gemeente Dinkelland streeft naar een toeristisch-recreatief attractief buitengebied, waarbij behoud en versterken van kenmerken en karakteristieken een belangrijk beleidsuitgangspunt is.

Voor de bebouwing in het jongontginningslandschap (G6.2 welstandsnota), waarin het perceel Lemselosestraat 25 A is gelegen, is gekozen voor een BASIS niveau van Welstand. Het landschap is veel later ontgonnen dan de overige landschappen binnen de gemeente, de bewoning is dan ook later tot stand is gekomen. Met als gevolg dat de bebouwing geen specifieke kenmerken hebben en geen tot weinig relatie met de cultuurhistorie. Bouwplannen in deze gebieden dienen vergezeld te gaan van een erfbeplantings- en inrichtingsplan. In het hiervoor gevraagde advies van het Oversticht wordt geconcludeerd dat Het erfinrichtingsplan voort bouwt op de aanwezige karakteristieken van het perceel, en daardoor zal bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4. Randvoorwaarden.

4.1 Milieu.

Wet milieubeheer: Gezien de grote afstand tot omliggende landbouwbedrijven hebben deze bedrijven geen negatief effect op de beoogde woonbestemming. Omgekeerd heeft het plan, mede gezien het feit dat andere woningen dichterbij liggen, geen beperkend effect op landbouwbedrijven.

4.1.1 Bodem.

Een bodemonderzoek is verplicht, indien de beoogde bouw of verbouw vergunningsplichtig is. Voor de locatie zal vergunning worden gevraagd voor een gebouw, bestemd voor langdurig gebruik van mensen (meer dan 2 uur per persoon per dag).

Ter plaatse wordt een nieuwe woning gebouwd. Een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaande aan het verlenen van een omgevingsvergunning (bouwvergunning). Het historisch gebruik geeft op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat de bodem en/of het grondwater verontreinigd is.

4.1.2 Geluid.

De locatie is gelegen nabij de N 343, wegvak Oude Ootmarsumsestraat (N736) – Deurningerstraat (N738). Voor de locatie is een akoestisch onderzoek verricht door Buijvoets Bouw & Geluidsadviesing, Hyacinthstraat 101, 7572 BB Oldenzaal (bijlage IV). Op basis van de huidige verkeersgegevens en de toekomstprognose per 2017 op basis van het verkeersmodel NRM 3.0. bedraagt op een afstand van 61 meter uit de as van de weg de geluidbelasting op een hoogte van 4,5 meter 56 dB, aflopend naar 53 dB en minder op de achterzijde van het perceel. Op een afstand van 84 meter uit de as van de weg bedraagt de geluidbelasting op een hoogte van 1,5 meter 53 dB, aflopend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager

dan de grenswaarde van 58 dB. De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 56 dB. Voor de woning moet een hogere waarde worden aangevraagd.

Er is sprake van het criterium een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, waardoor het mogelijk is een hogere waarde ten gevolge van verkeerslawaaï vast te stellen. Het inrichtingplan/de landschappelijke inpassing is op de ligging van deze geluidcontouren afgestemd.

4.1.3 Luchtkwaliteit.

Op 15 november 2008 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Getoetst aan deze wet wordt geconcludeerd dat binnen de bestemmingen, welke aan het plangebied worden gegeven geen activiteiten plaats vinden welke van meetbare invloed zijn op de luchtkwaliteit in de omgeving en op de luchtkwaliteit in het algemeen. Ook doen zich geen ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden.

4.1.4 Bedrijvigheid.

De bestemming van het plangebied is "wonen" en "agrarisch-1". De aan deze bestemmingen gerelateerde bedrijvigheid wordt door de regels beperkt tot een aan huis gebonden beroep. Daar er op de bestemming "Agrarisch-1" geen bouwblok wordt bestemd beperkt de bedrijvigheid zich hier tot een grondgebonden gebruik, welke een hobbymatig karakter niet te boven gaat.

4.2 Externe veiligheid.

De bestemming van het plangebied heeft geen gevolgen naar het omliggende gebied voor waar het de externe veiligheid betreft. Er vindt geen opslag en transport van brandbare, explosieve of giftige stoffen plaats. De ontsluiting met voertuigen naar de openbare weg blijft hetzelfde als in de huidige situatie en ook de verkeersbewegingen nemen niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de Circulaire Risiconormering Vervoer, de Nota Risiconormering Vervoer en de risicokaart van Overijssel leiden de voorgestane bestemmingen op de locatie niet tot een groepsrisico.

4.2.1 Kabels en leidingen.

Nabij de locatie loopt een gastransportleiding van de N.A.M. Uit de in bijlage V opgenomen Klikmelding blijkt dat deze leiding niet door het perceel loopt en op een dusdanige afstand is gelegen dat deze leiding niet in haar gebruik wordt beperkt/bebouwing op het perceel niet mogelijk zou zijn. Tevens blijkt dat in de berm tussen de Lemselsestraat en het onderhavige perceel de leidingen voor de nutsvoorzieningen aanwezig zijn en er een drukriolering is gelegen. Op het perceel zelf zijn geen leidingen gelegen.

4.3 Waterhuishouding.

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende

oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via

- een gescheiden stelsel:

Vuil water wordt via de drukriool afgevoerd; hemelwater wordt geïnfiltreerd

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

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

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

4.4 Archeologie.

Het perceel maakt volgens de archeologische atlas van de gemeente Dinkelland (blad 35) onderdeel uit van een dekzandhoogte en – ruggen, waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt en onderzoek noodzakelijk is voor een plangebied welke groter is dan 2.500 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Nu de oppervlakte van de bebouwing minder dan 2.500 m² bedraagt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie.

Het plangebied ligt in een jong ontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de rechte wegen en rationeel verkavelingspatroon. De erven zijn gericht op de wegen en hebben als erfmarkering strakke singels of houtwallen: De erven staan als begroeide blokken in het open landschap. Wegbeplanting of enkele solitaire bomen komen ook voor in dit type landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de 'bebouwde blokken' in het landschap. Het perceel is ingeklemd tussen reeds bebouwde percelen welke als lintbebouwing langs de Lemselsestraat kunnen worden getypeerd.

4.6 Flora en fauna.

De Flora- en faunawet (2002) richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. Op basis van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen na te gaan of er mogelijke nadelige consequenties zijn voor het beschermde inheemse soorten.

In verband hiermee is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door het bureau Tuitert natuuronderzoek, Pilotenlaan 101, 8017 GH Zwolle. Van dit onderzoek is verslag gedaan in het rapport "Natuurwaardenonderzoek perceel Lemselosestraat te Oldenzaal" (d.d. 17 oktober 2010). De scan analyseert in hoeverre het plangebied van betekenis is als leefgebied voor plant- en diersoorten en beschrijft de eventuele effecten van de ruimtelijke ingreep op deze plant- en diersoorten.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van nadelige effecten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het genoemde rapport (bijlage I).

Voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming kan opgemerkt worden dat in de nabije omgeving geen sprake is van beschermde natuurgebieden waarop het plan een negatief effect heeft. Ook ligt het perceel Lemselosestraat 25 buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

4.7 Landschapswaarden.

Het te bouwen woonhuis met schuur hebben een landschappelijk passende stijl, waardoor deze tevens qua situering aansluiten bij de bestaande lintbebouwing langs de Lemselosestraat. Het geheel krijgt de uitstraling van een agrarisch erf. Dat wordt mede tot uitdrukking gebracht in de erfinrichting. De bestaande loofbomen worden gehandhaafd, er worden nieuwe inheemse bomen bijgeplant, de boomgaard wordt gerevitaliseerd en er komt een moestuin en een siertuin dat overgaat in het landschap. De bestrating zal bestaan uit gebakken klinkers.

Het inrichtingsplan is verwoord en gevisualiseerd in een daarvoor opgesteld plan door bureau Cundall Tuin en Landschap ontwerp (bijlage VI).

4.8 Verkeer en infrastructuur.

De ontsluiting met voertuigen naar de openbare weg blijft hetzelfde als in de huidige situatie en ook de verkeersbewegingen nemen niet toe ten opzichte van de bestaande situatie.

5. Planbeschrijving.

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.

Voor waar het de planregels betreft worden de planregels (voorschriften) van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Dinkelland gevolgd, omdat de locatie ook in dit buitengebied is gelegen.

De verbeelding (plankaart) maakt duidelijk voor welke gronden dit bestemmingsplan van toepassing is en welke bestemmingen op basis van het plan gelden. In dit geval gaat het om de bestemmingen "wonen" en "agrarisch-1". Concreet betekent dat de hiervoor geldende bestemming "agrarisch-1" gedeeltelijk is komen te vervallen en nu bestemd is, gedeeltelijk als "agrarisch-1" en gedeeltelijk als "wonen".

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet.

De begrenzing van de voor dit gebied nieuwe bestemmingen is tot stand gekomen door globaal het gebied dat beoogd is als woonerf (woongerelateerde bebouwing, erf en tuin) te bestemmen als "wonen". Het overige deel zal een agrarisch gebruik krijgen, waarbij met de bestemming is aangesloten op de bestemming van het naastgelegen gebied: "agrarisch-1".

5.3 Planaspecten.

Op de grond met de bestemming "wonen" wordt één woning toegestaan en door de maatvoering te begrenzen tot het de maatvoeringen van het nu beoogde bouwplan (incl. de te bouwen schuur), blijft de hoeveelheid bebouwing op deze locatie binnen de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied 2010.

De schuur zal worden gebruikt voor stalling van auto en landbouwwerktuigen, welke laatste dienen voor hobbymatige agrarische doeleinden. Gezien het hobbymatige karakter van het gebruik van de landbouwvoertuigen past dit onder de bestemming "wonen".

6. Planopzet.

6.1 Feitelijke planopzet.

Dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en een plankaart (met tekeningnr. XXXX), en gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken zijn opgenomen.

6.2 Juridische planopzet.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

6.2.1 Planregels.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen gebruikt en zoals omschreven in het handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Dinkelland.

7. Uitvoerbaarheid.

7.1 Financiële haalbaarheid.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat hier sprake is van een particulier initiatief. De kosten die verbonden zijn aan dit bestemmingsplan en het bouwplan zijn voor rekening voor de aanvrager. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege gelaten. Inzake de inpassing in de regeling Rood voor rood met gesloten beurs is het

bestemmingsplan met Rood voor rood regeling van de Judith Hoeve bijgevoegd waarin de herinvestering van de vrijkomende gelden in nieuwe natuur en landschap is verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

VROM-inspectie

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve is er over dit plan geen vooroverleg met de provincie Overijssel vereist.

Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 november 2011 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Eindverslag inspraakprocedure.

1. Quicksan Flora- en faunawet door het bureau Tuitert natuuronderzoek, Pilotenlaan 101, 8017 GH Zwolle.
2. Rood voor Rood regeling Judith hoeve.
3. College besluit op het principe verzoek
4. akoestisch onderzoek door Buijvoets Bouw & Geluidsadviesing, Hyacinthstraat 101, 7572 BB Oldenzaal
5. Klick-melding kabels en leidingen
6. Het inrichtingsplan door bureau Cundall Tuin en Landschap ontwerp.
7. Watertoets waterschap Regge en Dinkel.