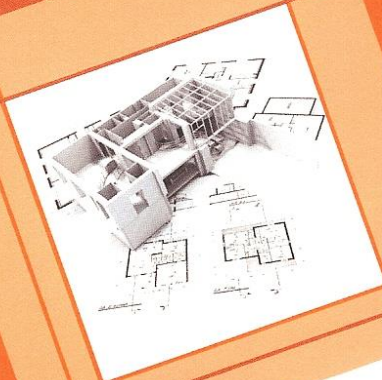
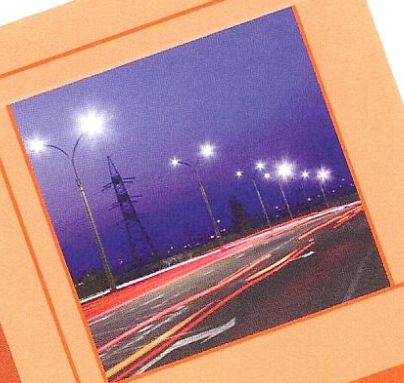
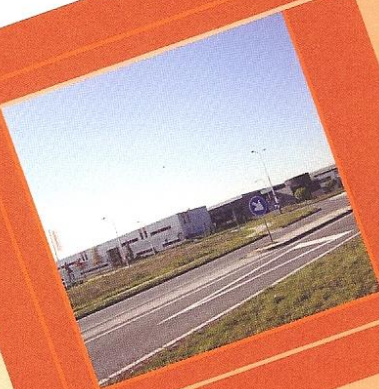
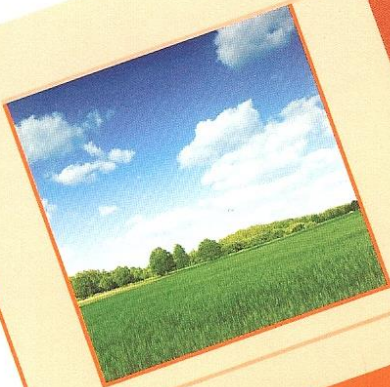




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Bestemmingsplan

Nutterseweg-Spölmanweg Oud Ootmarsum

Gemeente Dinkelland

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding planherziening	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
1.3	Bij het plan behorende stukken	11
1.4	Leeswijzer	11
HOOFDSTUK 2	GEBIEDSBESCHRIJVING	12
2.1	Beschrijving plangebied e.o.	12
2.2	Ruimtelijke structuren	12
2.2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur: stedenbouw en architectuur	12
2.2.2	Verkeersstructuur: ontsluiting en parkeren	13
2.2.3	Groenstructuur: landschap, groenvoorzieningen en water	13
2.3	Functionele structuur	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel 2009	15
3.2.2	Regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'	16
3.2.3	Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak	17
3.2.4	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009	17
3.2.5	Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009	19
3.2.6	Reconstructieplan Salland-Twente (2004), partiële herziening Reconstructieplan 2009	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Structuurvisie gemeente Dinkelland	21
3.3.2	Regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1e tranche'	22
3.3.3	Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (2007)	23
3.3.4	Woonvisie 2011+	23
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	25
4.1	Milieu	25
4.1.1	Bodem	25

4.1.2	Geluid	26
4.1.3	Luchtkwaliteit	27
4.1.4	Bedrijvigheid en geurhinder	29
4.2	Externe veiligheid	31
4.2.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	31
4.2.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	32
4.2.3	Kabels en leidingen	33
4.3	Waterhuishouding (waterparagraaf)	33
4.3.1	Inleiding	33
4.3.2	Waterbeleid	33
4.3.3	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	34
4.3.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem	35
4.3.5	Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied	36
4.3.6	Watertoetsproces	36
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.5	Flora en fauna	39
4.5.1	Flora en faunawet	39
4.5.2	Quickscan flora en fauna	39
4.6	Natuur en landschap	41
4.7	Obstakelbeheer-, radarverstoringengebieden en straalpaden	42
4.8	Duurzaam bouwen	42
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Ruimtelijke ontwikkeling	43
5.1.1	Huidige situatie varkenshouderij	43
5.1.2	Sloop stallen en erfverhardingen	44
5.1.3	Woningbouw	45
5.1.4	Overige projectonderdelen	46
5.2	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	46
5.3	Ontsluiting en parkeren	48
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Planmethodiek en structuur van de bestemming	49
6.3	Verbeelding	50
6.4	Planregels	50

6.4.1	Inleidende regels	50
6.4.2	Bestemmingsregels	50
6.4.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	51
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID		52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Handhaving	53
7.2.1	Algemeen	53
7.2.2	Visie handhaving plangebied	53
7.2.3	Middelen	53
7.3	Procedure	54
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		55
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Spölmanweg		55
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Nutterseweg		55
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Spölmanweg		55
Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek		55
Bijlage 5: Geuronderzoek Nutterseweg		55
Bijlage 6: Geuronderzoek Spölmanweg		55
Bijlage 7: Quicksan flora en fauna Nutterseweg		55
Bijlage 8: Rapportage flora en fauna Nutterseweg		55
Bijlage 9: Quicksan flora en fauna Spölmanweg		55
Bijlage 10: Inrichtingsplan RvR 2015		55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

Binnen de provincie Overijssel zijn reeds vele agrarische bedrijven gestopt en in de toekomst zullen dit er nog veel gaan doen. Bij deze bedrijven staan vaak oude en landschapsontsierende gebouwen die vaak niet meer doelmatig kunnen worden ingezet. Dit leidt op den duur tot verpaupering, verval en leegstand. Daarom is er gekozen voor een aanpak van deze problematiek die erop is gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden.

In maart 2005 heeft de Provincie Overijssel het beleid 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' vastgesteld. Dit houdt in dat een eigenaar van een erf met landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een bouwkaal deze gebouwen sloopt. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan gebouwen mag hij een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 75 m².

Maatschap Bruggink exploiteert een varkenshouderij (zeugenhouderij) aan - onder meer - de Nutterseweg 6-8 te Oud Ootmarsum, gemeente Dinkelland. Een ander deel van het varkenshouderijbedrijf van de maatschap Bruggink bevindt zich aan de Ottershagenweg te Oud Ootmarsum. Deze locatie biedt het bedrijf meer ruimte om te ondernemen. Men is dan ook voornemens om op de locatie aan de Nuttersweg te Oud Ootmarsum de veehouderij te staken, uitsluitend grondgebonden agrarische activiteiten te verrichten en de bestaande twee bedrijfswoningen als zodanig te handhaven. Nagenoeg alle stallen ten behoeve van de veehouderij zijn inmiddels gesloopt. Er is voor gekozen om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling waarmee er één nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd op een bouwkaal nabij het te beëindigen bedrijf (Spölmanweg (ong.)), waardoor er middelen vrijkomen om te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland maakt de verwezenlijking van het grondgebonden agrarische bedrijf aan de Nutterseweg 6-8 en de nieuwe burgerwoning aan de Spölmanweg (ong.) niet mogelijk doordat ter plaatse niet geëigende agrarische bestemmingen gelden.

De gemeente Dinkelland acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan dit project door de vaststelling van een planologisch-juridische regeling in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Het voorliggende bestemmingsplan "Nutterseweg-Spölmanweg Oud Ootmarsum" voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project. Het bestemmingsplan "Nutterseweg-Spölmanweg Oud Ootmarsum" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

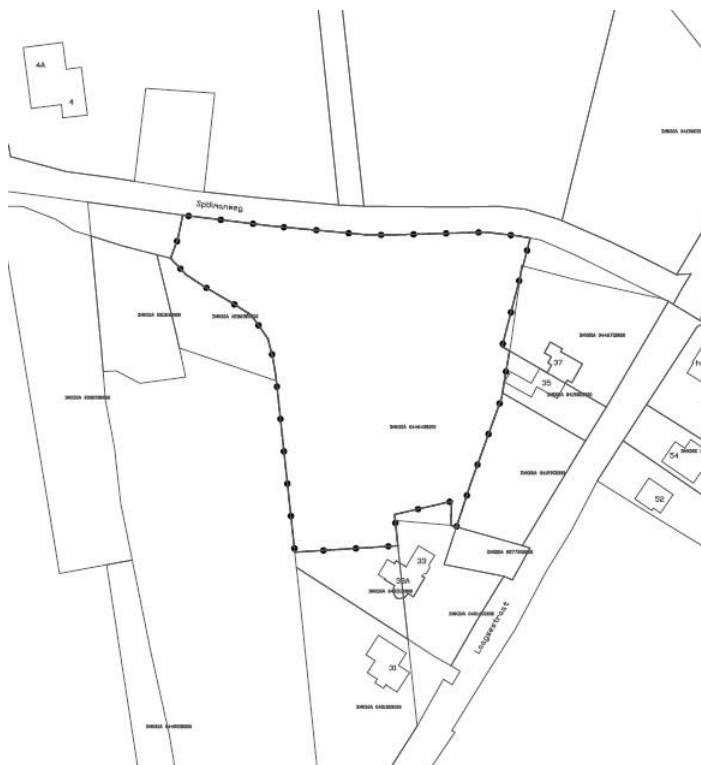
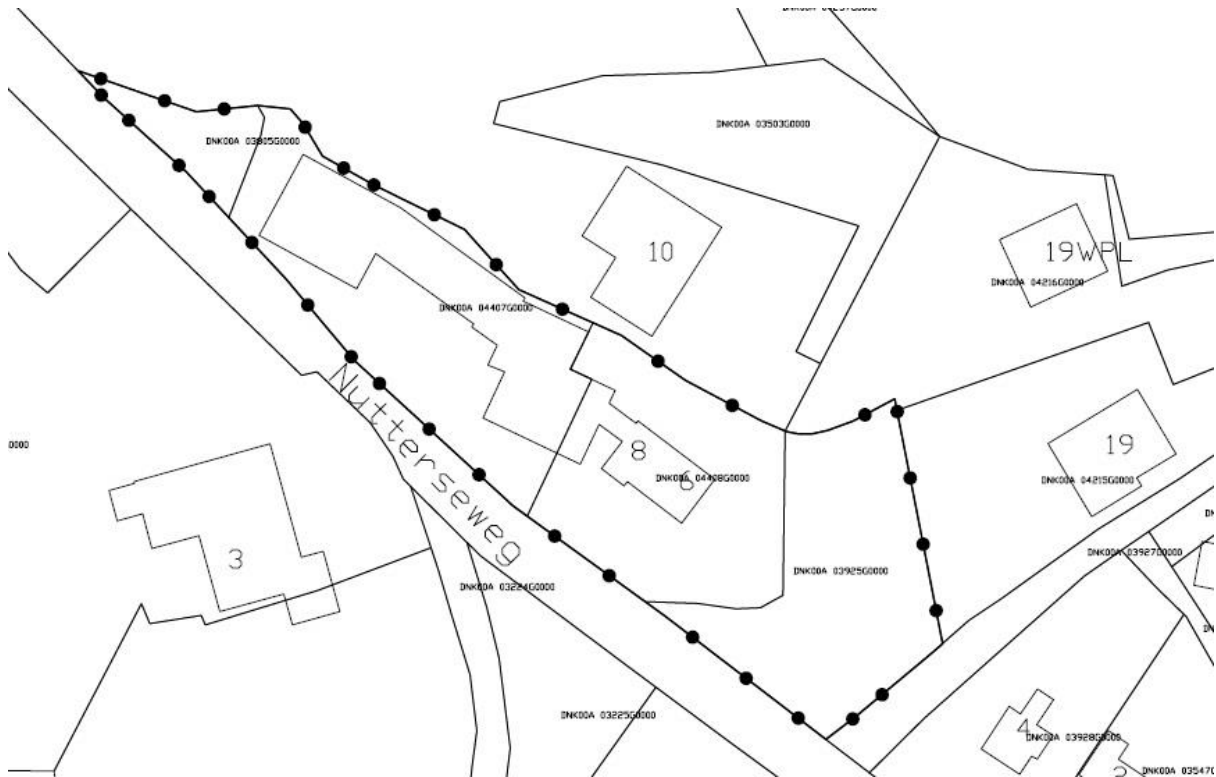
Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten noorden van de kern Ootmarsum van de gemeente Dinkelland. Het plangebied is verdeeld in 2 deelgebieden; het plandeel aan de Nutterseweg 6-8 en het plandeel aan de Spölmanweg (ong.). Beide plandelen liggen weliswaar in het buitengebied, maar wel in de nabijheid van de bebouwde kom van Ootmarsum (plandeel Nutterseweg) respectievelijk aansluitend aan een bebouwingslint vanuit de kruising Laagsestraat-Spölmanweg-Ottershagenweg (plandeel Spölmanweg).

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie A, nrs. 3805, 3925, 4407 en 4408 (plandeel Nutterseweg) en gemeente Denekamp, sectie A, nr. 4528 (plandeel Spölmanweg). Het plangebied heeft een totale omvang van 1.3533 ha (4622 m² (Nutterseweg) en 8911 m² (Spölmanweg)).



Luchtfoto's plangebied

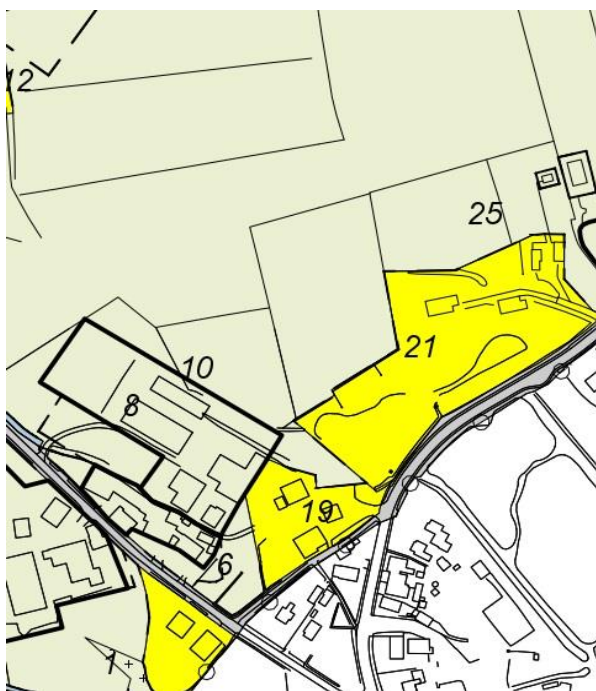
De kadastrale situatie is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en perceelsgrenzen. Verder is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van de plangebieden van het vigerende bestemmingsplan geen 'gaten' vallen.



Plangrens en kadastrale situatie

Voor het plangebied vigeerde voorheen het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Vaststelling Raad
Buitengebied 2010	<u>Plandeel Nutterseweg</u> - bestemming 'Agrarisch-2' (artikel 4) - aanduiding 'Bouwvlak' - functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf <u>Plandeel Spölmanweg</u> - bestemming 'Agrarisch-2' (artikel 4) - functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - uitgesloten boom- en sierteelt	18 februari 2010



afschrift plankaart BP Buitengebied 2010

De planregels van deze bestemming maakt alleen een agrarisch gebruik van gronden en opstallen mogelijk (uitgezonderd boom- en sierteelt) aan de Spölmanweg alsook uitsluitend de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden tenminste voorzien zijn van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf” aan de Nutterseweg. Het uitoefenen van een intensieve veehouderij zoals de zeugenhouderij van de initiatiefnemer valt hier onder.

De woonfunctie is alleen binnen het plandeel Nutterseweg toegestaan in de vorm van één agrarische bedrijfswoning per perceel. Burgerwoningen zijn binnen beide plandelen niet toegelaten. Hierdoor kan de bouw van een nieuwe Rood voor Rood - compensatie(burger)woning binnen het plandeel Spölmanweg alleen plaatsvinden indien de bestemming 'Agrarisch -2' wordt omgezet in een bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Agrarisch-2' kent in artikel 4.7 onder I een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6 Wro) om de bestemming 'Agrarisch-2' , uitsluitend voor zover voorzien van een bouwperceel, onder een aantal voorwaarden te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van een compensatie-woning in het kader van de uitvoering van Regeling 'Rood voor Rood'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is echter in het kader van dit plan niet bruikbaar omdat de compensatiewoning gerealiseerd wordt binnen het plandeel Spölmanweg. Op deze gronden binnen de bestemming 'Agrarisch- 2' is echter geen bouwperceel aanwezig. Verder kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden gebruikt ten behoeve van de bestemmingswijziging binnen het plandeel Nutterseweg omdat daar de RvR-compensatiewoning niet gerealiseerd wordt.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- een digitale en analoge verbeelding.

Verder maken de volgende onderzoeken integraal deel uit van de plantoelichting van dit bestemmingsplan:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Spölmanweg
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Nutterseweg
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Spölmanweg
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 5: Geuronderzoek Nutterseweg
- Bijlage 6: Geuronderzoek Spölmanweg
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna Nutterseweg
- Bijlage 8: Rapportage flora en fauna Nutterseweg
- Bijlage 9: Quickscan flora en fauna Spölmanweg
- Bijlage 10: Inrichtingsplan RvR 2015

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Hoofdstuk 2 beschrijft kort de feitelijke situatie van het plangebied en omgeving alsmede de ruimtelijk-functionele structuren daarin. Hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 bevatten het kader voor dit bestemmingsplan, dat gevormd wordt door het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3) en de randvoorwaarden op het gebied van de diverse milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Tezamen zijn deze bepalend voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridisch-planologisch systeem en op de diverse bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In hoofdstuk 7 volgt een korte verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het aspect handhaving.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving.

2.1 Beschrijving plangebied e.o.

Het plandeel Nutterseweg 6-8 betreft een grotendeels verhard agrarisch bedrijfsperceel. Hier bevinden zich twee agrarische bedrijfswoningen onder één kap. Verder bevonden zich tot voor kort de varkensstallen binnen het plandeel. Er is ca. 904 m² aan varkensstallen. Daartoe is door de initiatiefnemer op 29 augustus 2015 een sloopmelding ingediend. Deze is op 15 september 2015 geaccordeerd. Ter plaatse is nu nog een aanwezig een bedrijfsgebouw in de vorm van een schuur, welke gebruikt gaat worden voor het grondgebonden agrarische bedrijf.

Het plandeel Spölmanweg betreft agrarische gronden in de vorm van wei- en akkerland. Er is geen verharding of bebouwing aanwezig.

Het plangebied ligt weliswaar in het buitengebied, maar wel aan de rand van de bebouwde kom van Ootmarsum. De locatie van het bedrijf ligt aan de “toeristische” route vanuit Ootmarsum richting het springendal.

2.2 Ruimtelijke structuren

Het ruimtelijke beeld van het plangebied wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, de groen- en waterstructuur en de bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk.

2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur: stedenbouw en architectuur

De bebouwing in Ootmarsum is tot aan de Tweede Wereldoorlog voor een voor een groot gedeelte beperkt gebleven tot het gebied binnen de wallen. Alleen langs de invalswegen is oudere bebouwing te vinden. Deze linten maakten deel uit van de oude handelsroutes en vormden de basis voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. De eerste planmatige uitbreiding van Ootmarsum vond plaats in de jaren '30 en '40 van de vorige eeuw, vooral aan de oostzijde van de kern.

Ootmarsum is grofweg in drie soorten gebieden in te delen namelijk het woongebied, het centrum en het bedrijventerrein. Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud Ootmarsum. Het plandeel Nutterseweg 6-8 maakt echter door de smalle overgang tussen de woninguitbreiding van Ootmarsum en dit plandeel, ruimtelijk meer onderdeel uit van de entree naar Ootmarsum vanaf de noordzijde.

Deze entree is erg groen; aan weerszijden van de weg bevindt zich (erf)beplanting. De stallen op het erf vormen samen met de schuur aan de overzijde van de weg optisch een nauwe doorgang bij de entree. De smalle overgang tussen de uitbreiding van Ootmarsum en het cluster bestaat uit verschillende kleine groene percelen (boomgaard, bos, weide). Deze groene percelen maken de dorpsrand groen en aantrekkelijk omdat zij afwisseling en zichtlijnen bieden.

Het plandeel Spölmanweg is ruimtelijk wel een volwaardig onderdeel van het buitengebied. Dit plandeel sluit aan bij de bestaande bebouwingsconcentratie op de kruising Laagsestraat-Spölmanweg-Ottershagenweg in Oud Ootmarsum.

2.2.2 Verkeersstructuur: ontsluiting en parkeren

Het wegennet van de gemeente is in haar gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) onderverdeeld in ontsluitingswegen en erftoegangswegen. De bebouwingstructuur van Oud Ootmarsum, met uitzondering rondom het centrum, wordt vooral bepaald door de hedendaagse ontsluitingswegen van Ootmarsum. De twee belangrijkste ontsluitingswegen van Ootmarsum zijn de Nieuwe Almelosestraat-Rondweg- Denekamperstraat (N349) en de Almelosestraat-Oldenzaalsestraat - Rossummerstraat (N736).

Het plangebied en omgeving wordt ontsloten door de Nutterseweg, de Laagsestraat en de Spölmanweg. De Nutterseweg en Spölmanweg hebben verkeerskundig primair de functie van erftoegangswegen met een snelheidsregime van max.60 km/uur. Het profiel van deze wegen bestaat uit één asfaltverharde rijbaan. De Nutterseweg en Spölmanweg kennen geen afzonderlijke fiets- en voetpaden en ook geen openbare (langs)parkeervoorzieningen. Wel is openbare straatverlichting aanwezig.

De Laagsestraat is een invalsweg die Oud Ootmarsum aan de noordzijde ontsluit en de noordelijke entree van Oud Ootmarsum vormt.

2.2.3 Groenstructuur: landschap, groenvoorzieningen en water

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de zogenaamde Ootmarsumse stuwwal. Het betreft hier een landschappelijke eenheid in de vorm van een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen. Het landschap is hier kleinschalig en besloten.

De openbare groenstructuur in de omgeving manifesteert zich met een robuuste laanbeplanting aan weerszijde van de openbare wegen met bomen van 1^e en 2^e orde. De overige groenvoorzieningen bestaan uit particuliere erfbeplanting. Het plan brengt geen verandering in en heeft geen consequenties voor de bestaande openbare en particuliere groenstructuur.

Water is aanwezig binnen het noordelijk deel van het plandeel Nutterseweg 6-8 in de vorm van een grotendeels overkluisde watergang.

2.3 Functionele structuur

In functionele zin is het plangebied en haar omgeving primair te kwalificeren als een gemengd entreegebied (vanuit het noorden) van Oud Ootmarsum. Langs de noordelijke invalsweg (Laagsestraat) bevinden zich vooral agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven op het bedrijventerrein De Mors en woningen. Functies zoals detailhandel en horeca bevinden zich vooral in het verder gelegen historische centrum van Ootmarsum.

Het plangebied ligt aan de toeristische route vanuit Ootmarsum richting het Springendal. Gelet op de positionering van Ootmarsum als toeristische plaats en de daarmee gepaard gaande wensen qua profilering is het zeer wenselijk om het plangebied ruimtelijk meer kwaliteit te geven door de beëindiging van de intensieve veehouderij, de sloop van landschapsontsierende stallen, de bouw van een landelijke woning en de realisatie van een robuust landschapsplan ter plaatse.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die moet verschijnt voor de zomer van 2012. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig nationale landschappen. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden.

Voor wat betreft woningbouw blijft de belangrijkste beleidspijler de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hoofregel is en blijft dat woningbouw zoveel mogelijk binnen of grenzend aan stedelijk gebied moet plaatsvinden. Solitaire woningbouw in het buitengebied blijft onwenselijk. Echter het kabinet erkent ook dat bestaande woningen in het buitengebied een gegeven zijn. Deze woningen moeten als zodanig planologisch-juridisch worden geregeld. Handhaving van deze woningen is toegestaan, nieuwbouw in principe niet, tenzij de woningbouw in het buitengebied (onder strikte ruimtelijke voorwaarden) een bijdrage kan leveren aan ontstening, milieuverbetering en versterking van natuur en landschap. Met woningen die in het kader van de Regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' gebouwd worden, wordt door de provincie Overijssel en de Overijsselse gemeenten invulling gegeven aan deze ambitie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 leden 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar doorlopen moeten worden in het geval dat een bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling voorziet zoals de realisatie van woningbouw:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan het beoogde ruimtelijk-functionele programma ?
2. Is (een deel van) die regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied binnen de regio?
3. Voor zover de actuele regionale behoefte niet opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er andere multimodaal ontsloten locaties - of kunnen die gerealiseerd worden- buiten het bestaand stedelijk gebied ?

De realisatie van één RvR-woning is echter een dermate kleinschalige ontwikkeling dat - in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013¹ - beargumenteert kan worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

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 op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: 'het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast 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

¹ AbRvS 18-12-2013, zaaknr. 201302867/1/R.

- 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.

3.2.2 Regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan RvR mgb uit de getaxeerde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde van die gebouwen behouden.

Het gaat bij overige verbeteringen om aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuw groen. Dit kan op de betreffende locatie zelf of elders. Bij inzet elders moet in het gemeentelijke beleidskader zijn aangegeven hoe dit kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld middels het instellen van een gemeentelijk reconstructie- of plattelandfonds. De herziening Rood voor Rood met gesloten beurs is vastgesteld op 16 maart 2005 door de Provinciale Staten van Overijssel en is laatstelijk geëvalueerd en geactualiseerd in 2008. Het beleid kent diverse uitvoeringskaders, te weten:

- Rood-voor-rood algemeen met wel of niet terugbouwen op de kavel
- Rood-voor-rood met verplaatsing
- Rood-voor-rood met bedrijfsverplaatsing
- Rood-voor-rood met hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen

Rood-voor-rood algemeen houdt in dat bij de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing of 4.500 m² aan kassen er een woning mag worden gebouwd met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijbehorend bouwwerk van maximaal 75 m². Wanneer een veelvoud wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is een extra woning worden verkregen. In de situatie bij de initiatiefnemer zal het gaan om het realiseren van één compensatiewoning.

Voor dit plan geldt het uitvoeringskader Rood-voor-rood algemeen met wel of niet terugbouwen op de kavel. De compensatie met een bouwkavel voor een woning kan zowel op de erfkavel (slooplocatie) als elders plaatsvinden, indien door omstandigheden de compensatiewoning niet op de slooplocatie kan worden gerealiseerd. Compensatie in een landbouwontwikkelingsgebied is echter niet wenselijk. Het is mogelijk in landbouwontwikkelingsgebied en in de nabijheid van sterlocaties in verwevingsgebied ook de voormalige bedrijfswoning bij de sloop te betrekken. In die gevallen mag er, ter compensatie hiervan, elders een extra bouwkavel worden verkregen. Bij compensatie elders zal zo veel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande, eventueel speciaal hiertoe aangewezen, woonkernen of buurtschappen, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters).

In casu kan de nieuwe woonkavel niet gerealiseerd worden op de slooplocatie zelf vanwege belemmeringen voor het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Nutterseweg 10 (zie ook paragraaf 4.1.4 van deze plantoelichting). De nieuwe woonkavel bevindt zich echter in de onmiddellijke nabijheid van de slooplocatie. Deze woonkavel wordt gerealiseerd op een agrarische perceel (wei- en akkerland) aan de Spölmanweg. De nieuw te ontwikkelen woonkavel sluit direct aan bij het bestaande bebouwingscluster op de kruising Laagsestraat-Spölmanweg-Ottershagenweg. Het onderhavige plangebied is gelegen in een verwevingsgebied.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd: Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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.

Ontwikkelingsperspectieven

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

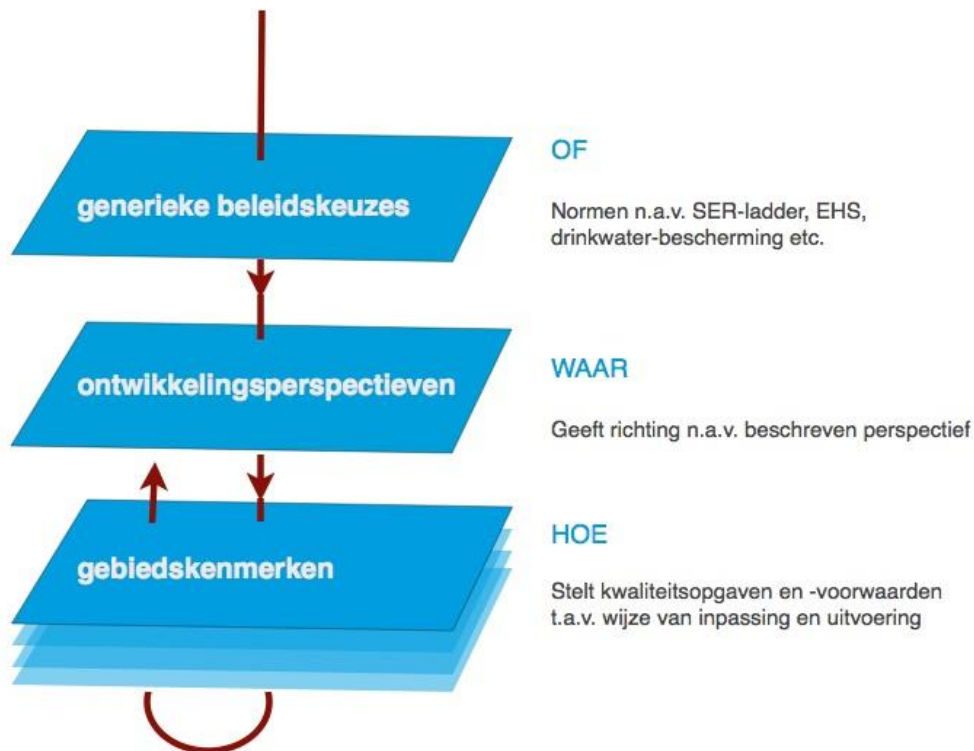
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

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.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel

3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete plan, de sloop van 904 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (varkensstallen) op een perceel aan de Nutterseweg 6-8 en de realisatie van een compensatiewoning, wordt getoetst aan de regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Rood voor Rood'. Op basis van deze regeling wordt op de locatie Nutterseweg 6-8 904 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De aan de Nutterseweg 6-8 gevestigde varkenshouderij wordt op deze locatie beëindigd. De sloop van deze landschapsontsierende bebouwing rechtvaardigt één compensatiekavel.

Zowel de compensatiewoning binnen het plandeel Spölmanweg als de overblijvende (burger)woningen binnen het plandeel Nutterseweg 6-8 worden op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast, waarbij ruimschoots aandacht is voor 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiertoe is door 'Het Oversticht-Ervenconsulent' een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin verbindingen worden gelegd tussen het landschap en de nieuwe ontwikkelingen ter plaatse. Het plan is hierdoor meer dan alleen een toevoeging van nieuw 'rood', er vindt namelijk ook een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls voor de groene omgeving.

Zoals uit de volgende paragrafen zal blijken, passen de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in voorliggend bestemmingsplan, in het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en wordt het plan volgens de 'Catalogus Gebiedskkenmerken' uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie is dat woningbouw zich primair moet ontwikkelen in bebouwd gebied. De Omgevingsverordening definieert 'bestaand bebouwd gebied' als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Betreffend plangebied is gelegen in de *groene omgeving*. In beginsel is de bouw van een woning hier niet mogelijk. Hiervan kan echter gemotiveerd worden afgeweken wanneer:

- er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen en;
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.

In dit geval is sprake van een vervangende woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit rood voor roodproject is in overeenstemming met het provinciaal beleid en daarmee in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

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

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente (2004), partiële herziening Reconstructieplan 2009

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 landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden en op sterlocaties in de verwevingsgebieden.

Het onderhavige plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. In verwevingsgebieden wordt zoveel mogelijk een verweving van functies nagestreefd. De bestaande landbouw/intensieve veehouderij kan er bestaan naast andere functies, waarbij de bescherming van de aanwezige waarden wordt meegenomen. In verwevingsgebieden dienen agrarische ontwikkelingen en andere (economische) ontwikkelingen samen voor te komen. Bestaande agrarische bedrijven mogen zich hier ontwikkelen, maar er liggen ook mogelijkheden voor woningbouw. In verwevingsgebieden is echter nadrukkelijk geen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen meer mogelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Dinkelland

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe.

Op 10 september 2013 is de Structuurvisie Dinkelland vastgesteld. Deze bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk betreft de Structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

Hoofdambitie van de (concept) 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 en verbeteren 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.

De Regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1e tranche' vormt een beleidsinstrument waarmee vooral de ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteit van het buitengebied verbeterd wordt (hoofdkeuze 3).

3.3.2 Regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1e tranche'

De komende jaren neemt het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen sterk toe. Dit kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering van het landelijk gebied. Eén van de instrumenten voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is 'Rood voor Rood'.

Het hoofddoel van de Regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs, 1^e tranche' van de gemeente Dinkelland (hierna ook te noemen: de Regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de uitgangspunten van het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de gemeentelijke welstandsnota.

De Regeling Rood voor Rood met gesloten beurs, 1^e tranche van de gemeente Dinkelland kent een groot aantal voorwaarden omtrent de relatie sloop en bouwkaal, de situering van de bouwkaal en de te leveren tegenprestatie. Verder bevat de Regeling ook regels omtrent het toepassingsbereik, het procedurele kader, uitvoerings -en financiële aspecten en de te voeren procedure om verzoeken om medewerking af te handelen.

Voor de complete inhoud van de Regeling wordt verwezen naar bijlage 1 van deze plantoelichting. Hierin is de Regeling – als integraal onderdeel van deze plantoelichting – opgenomen.

Het onderhavige plan is getoetst aan alle voorwaarden van de Regeling en voldoet hieraan. Het varkenshouderijbedrijf aan de Nutterseweg 6-8 wordt beëindigd. Er wordt ter plaatse van de Nutterseweg 6-8 904 m² aan landschapsontsierende stallen gesloopt. Deze stallen zijn allen met een bouwvergunning gebouwd vóór 1 januari 2004. Het zijn gebouwen zonder monumentale waarde. Ter compensatie daarvan wordt aan de initiatiefnemer één woonkaal toegekend.

Deze nieuwe woonkaal kan niet gerealiseerd worden op de slooplocatie zelf vanwege belemmeringen voor het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Nutterseweg 10 (zie ook paragraaf 4.1.4 van deze plantoelichting). De nieuwe woonkaal bevindt zich echter in de onmiddellijke nabijheid van de slooplocatie (de afstand bedraagt ca. 700 meter).

Deze woonkaal wordt gerealiseerd op een agrarische perceel (wei- en akkerland) aan de Spölmanweg. De nieuw te ontwikkelen woonkaal sluit direct aan bij het bestaande bebouwingscluster op de kruising Laagsestraat-Spölmanweg-Ottershagenweg. Verder past de beoogde woning zowel qua woningtypologie (vrijstaand) als bouwkundige vormgeving en -maatvoering bij de aangrenzende bestaande woningen. Ook de beoogde ruime kavelopzet c.q. lage bebouwingsintensiteit op de nieuwe woonkaal sluit aan bij de bestaande woonpercelen in de onmiddellijke omgeving.

Op deze woonkaal wordt één woning gerealiseerd met een inhoud van maximaal 750 m³ en – conform de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 - met een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijbehorend bouwwerken.

De woonkaal van 12 00 m² wordt bestemd als 'Wonen'. Ook (de percelen van) de voormalige agrarische bedrijfswoningen worden onder deze bestemming gebracht. Het overige deel van de oorspronkelijke bouwkaal blijft een agrarische bestemming houden (Agrarisch-2) maar dan wel zonder agrarisch bouwvlak. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' vervalt zodat de agrarische gronden niet meer gebruikt kunnen worden voor de exploitatie van een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf zoals een intensieve veehouderij. De bestemming 'Wonen' staat een woning toe met een bebouwde oppervlakte van max. 225 m². Daarvoor in de plaats is ruim 904 m² aan landschapsontsierende stallen gesloopt. Per saldo heeft er derhalve een aanzienlijke reductie van bouwoppervlak en volume (ontstening) in het buitengebied plaatsgevonden.

Voor beide plandelen is een inrichtingsplan opgesteld die alle voormalige agrarische gronden landschappelijk in hun omgeving inpassen. Dit landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd en maakt er integraal onderdeel van uit. Ook de nieuwe woonkavel wordt voorzien van een specifieke landschappelijke inpassing. De nieuwe woning zelf zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het bepaalde in het bovengenoemde landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied zal daarbij een belangrijk toetsingskader vormen.

De initiatiefnemer heeft een planschaderisico-overeenkomst met de gemeente Dinkelland afgesloten waarin is afgesproken dat mogelijk optredende planschade niet voor rekening van de gemeente Dinkelland komt, maar voor zijn rekening.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (2007)

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Noordoost Twente en Twenterand.

De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

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

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de Ootmarsumse stuwwal. Het betreft hier een landschappelijke eenheid in de vorm van een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van het oude cultuurlandschap. Het gaat om de grote open escomplexen (kransessen), compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van de essen. Waardevolle natuurgebieden zijn het Springendal en het Dal van de Mosbeek. Landschappelijk zijn dit jonge bos- en heideontginningen.

Voor deze natuurgebieden geldt de beleidsrichting herstel van de bronnen, het vasthouden van water en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het overgangsgebied tussen de stuwwal en het beekdal van de Dinkel is een open agrarisch productielandschap. Landschappelijke is dit een jong ontginningslandschap. Het landschapsbeleid is gericht op ruimte voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw en het behouden van de openheid.

3.3.4 Woonvisie 2011+

Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de 'Woonvisie 2011+' vastgesteld. Het college van gedeputeerde staten van Overijssel heeft in februari 2012 haar instemming op de 'Woonvisie 2011+' gegeven. In de Woonvisie wordt het volgende toekomstbeeld van de gemeente Dinkelland geschetst: "Om in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente te kunnen zijn, worden de komende jaren gezamenlijk met de meest bij het wonen betrokken partijen, de volgende doelen nagestreefd:

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

De Woonvisie 2011+ hanteert als beleidsuitgangspunt dat het in principe niet is toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop zijn nieuwe burgerwoningen die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de Rood-voor-Roodregeling. De aan de orde zijn extra woning aan de Spölmanweg betreft zo’n Rood-voor-roodcompensatiewoning, zodat deze extra woningbouw past binnen deze woonvisie.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van burgerwoningen. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Econsultancy BV te Doetinchem twee onderzoeken verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit binnen het plangebied. Het vooronderzoek is hierbij verricht conform de NEN 5725 en het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Plandeel Spölmanweg

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat dit plandeel onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Plandeel Nutterseweg

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat dit plandeel onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond tot gemiddeld 1,3 m -mv bestaat uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. Vanaf gemiddeld 1,3 m -mv bestaat de ondergrond voornamelijk uit klei. De bovengrond is plaatselijk zwak puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De puinhoudende bovengrond is licht

verontreinigd met lood en zink. In de zintuiglijk schone bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen, waarvoor Econsultancy vooralsnog geen verklaring heeft.

De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging van het plangebied. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen.

Ten aanzien van eventueel bij bouwwerken vrijkomende grond geldt, dat indien de grond elders zal worden gebruikt, deze te allen tijde onderzocht dient te worden conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit om zo de definitieve hergebruiksmogelijkheden vast te stellen. Wanneer de grond vrijkomt binnen een locatie en in een later stadium onbewerkt weer binnen hetzelfde perceel wordt hergebruikt, geldt geen aanvullende onderzoeksinspanning.

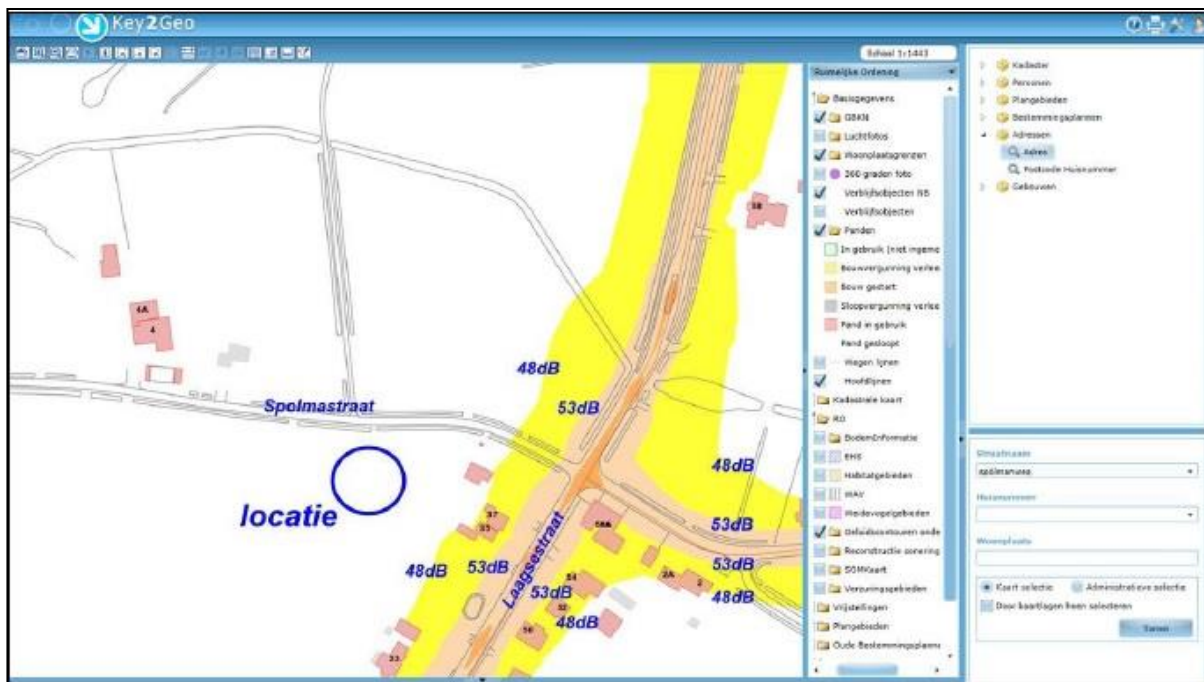
Voor de volledige inhoud van de onderzoeken wordt verwezen naar de rapportages die als bijlagen 1 en 2 integraal onderdeel uitmaken van deze plantoelichting.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). De maximale ontheffingsmogelijkheid voor de vaststelling van een hogere grenswaarde ten behoeve van nieuw(e)woningbouw in buitenstedelijk gebied bedraagt maximaal 53 dB.

Plandeel Spölmanweg

Het plandeel Spölmanweg ligt binnen de geluidzones van de Spölmanweg en de Laagsestraat. Econsultancy BV heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï van beide wegen op de beoogde RvR-woning. Uit het onderzoek blijkt dat er geen significante verkeersintensiteit op de Spölmanweg aanwezig is, zodat hier geen 48 dB contour te berekenen is. Verder blijkt dat de 48 dB contour ten gevolge van de Laagsestraat geen overlap kent met het plangebied. De Otterhagenweg (verlengde van de Spölmanweg) kent met de 48 dB contour geen overlap met het plangebied.



geluidscontouren Spolmanweg-Laaagsestraat-Ottershagenweg

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaai.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 3 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

Plandeel Nutterseweg

De bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Voor deze bestaande woningen is geen akoestisch onderzoek nodig.

In Ootmarsum zijn geen spoorwegverbindingen en geen gezoneerde industrieterreinen zoals bedoeld in art. 40 Wgh aanwezig zodat geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai en industriellawaai niet aan de orde is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer) introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan valt met 3 woningen (waarvan 1 nieuwbouw en 2 bestaand) ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Dit plan is met zijn beoogde woningbouwontwikkeling te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit van het plangebied ten gevolge van nabijgelegen veehouderijen

Naast de mogelijke aantasting van de luchtkwaliteit als gevolg van het plan dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied als gevolg van andere omliggende functies geschikt is voor de beoogde woonfuncties. Het betreft hier in casu met name de fijn stof (PM₁₀)-emissie door de eigen veehouderijtak binnen het plandeel Nutterseweg 6-8 en de meest nabijgelegen veehouderij van derden aan de Nutterseweg 10.

Met gebruikmaking van het door InfoMil beschikbaar gestelde programma ISL3a is in een luchtkwaliteitsonderzoek een model opgezet voor de verspreiding van fijn stof voor de onderhavige inrichting. Het onderzoek is uitgevoerd voor het jaar 2015. De resultaten zijn per rekenpunt getoetst aan de Wet luchtkwaliteit.

De algemene uitgangspunten van het onderzoek zijn:

- In de landbouwsector is voornamelijk de emissie van fijn stof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Emissies van de overige stoffen, waaraan volgens de Wet luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn voor onderhavig bedrijf verwaarloosbaar.
- De stallen zijn de belangrijkste bron van fijn stof (PM₁₀) emissie;
- In acht name van de wettelijke grenswaarden PM₁₀ (zie afbeelding onder):

Grenswaarden fijn stof (PM ₁₀)		
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005 ¹⁾
Daggemiddelde concentratie ²⁾	50 µg/m ³	2005 ¹⁾
1) Uitstel mogelijk tot 2011		
2) Maximaal 35 overschrijdingen jaarlijks toegestaan		

Wettelijke grenswaarden

Nutterseweg 10

De bronbijdrage fijn stof veroorzaakt door de inrichting i.c.m. de achtergrondconcentratie op de woningen aan de Nutterseweg 8 en 6 bedraagt in de vigerende situatie slechts $20,36\mu\text{g}^2$. De door ISL3A berekende achtergrondconcentratie zonder de bronbijdrage van deze inrichting bedraagt ter plaatse $20,30\mu\text{g}$. (Zie hiervoor de BLK-bestanden in de bijlagen). Procentueel bedraagt de bronbijdrage fijn stof in de vigerende situatie slechts 0,3%.

Nutterseweg 8 en 6

De bronbijdrage fijn stof veroorzaakt door de inrichting zelf i.c.m. de achtergrondconcentratie op de eigen woningen bedraagt in de vigerende situatie slechts $20,87\mu\text{g}^3$. De door ISL3A berekende achtergrondconcentratie zonder de bronbijdrage van deze inrichting bedraagt ter plaats $20,30\mu\text{g}$. (Zie hiervoor de BLK-bestanden in de bijlagen). Procentueel bedraagt de bronbijdrage fijn stof in de vigerende situatie slechts 0,3%.

De hoogste belasting betreft dus de belasting die het eigen bedrijf veroorzaakt. Echter deze belasting zal door de beëindiging van het agrarische bedrijf volledig verdwijnen. Hierdoor zal het bedrijf aan de Nutterseweg 10 de hoogste belasting op de woningen aan de Nutterseweg 8 en 6 hebben en daarmee leidend zijn. De belasting die het bedrijf van de Nutterseweg 10 heeft op de woningen aan de Nutterseweg 8 en 6 ligt ruimschoots onder de beide gestelde maximale jaar- en daggemiddelde grenswaarden. Verder blijkt uit het onderzoek dat er geen overschrijdingen van het aantal overschrijdingsdagen van de daggemiddelde concentratie plaatsvinden. De woningen zelf hebben geen bijdragen aan de emissie van fijn stof. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 4 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.1.4 Bedrijvigheid en geurhinder

Inleiding

Uit de meest recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat de Afdeling de omgekeerde werking van de geurcontour heeft verlaten. De geurcontouren alleen worden niet langer als keiharde grenzen beschouwd om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat bij ggo's, zoals woningen. De geldende geurnorm is nu slechts één van de factoren die bepalen of er sprake is van zo'n aanvaardbaar woon-en leefklimaat. De Afdeling betreft nu nadrukkelijk ook andere omstandigheden bij het uiteindelijke oordeel over het woon-en leefklimaat bij ggo's en of bestemmingsplannen die deze ggo's mogelijk maken al dan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (vgl. artikel 3.1 Wro).

² Genoemde absolute waarden zijn nog niet gecorrigeerd voor de zeezoutcorrectie. De gecorrigeerde en nog lagere waarde is weergegeven in het bijgevoegde BLK bestand.

³ Genoemde absolute waarden zijn nog niet gecorrigeerd voor de zeezoutcorrectie. De gecorrigeerde en nog lagere waarde is weergegeven in het bijgevoegde BLK bestand.

In het kader van dit bestemmingsplan zal beoordeeld moeten worden of ter plaatse van de bedrijfswoningen Nutterseweg 6-8 en de beoogde RvR-woning aan de Spölmanweg een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Hiertoe is door middel van geuronderzoeken die Avenue Adviseurs te Roden in opdracht van de initiatiefnemer heeft verricht, zowel de voorgrond –als achtergrondgeurbelasting voor beide plandelen in kaart gebracht.

Plandeel Nutterseweg 6-8

Uit het onderzoek naar geurhinder in het plangebied aan de Nutterseweg 6-8 in Oud-Ootmarsum blijkt dat de voorgrondbelasting in zowel de bestaande als de toekomstige situatie bepalend is voor de mate van geurhinder. De maatgevende veehouderij is de veehouderij aan de Nutterseweg 10 in Oud-Ootmarsum. De voorgrondbelasting veroorzaakt door deze veehouderij is in zowel de bestaande als de toekomstige situatie gelijk, omdat in de bestaande situatie sprake is van een overbelaste situatie; er vindt een overschrijding van de geurnorm plaats op de woning aan de Laagsestraat 19 in Oud-Ootmarsum en de woning aan de aan de Meijerstraat 23. Laatstgenoemde woning ligt ten opzichte van de veehouderij in lijn met de her te bestemmen woningen aan de Nutterseweg 6-8. De belangen van de veehouderij aan de Nutterseweg 10 en andere veehouderijen worden daarom geenszins geschaad. Wat betreft de bestaande woningen Nutterseweg 6 en 8 zelf, het volgende. Dit zijn en blijven agrarische bedrijfswoningen. Een bestaande situatie dat qua woon- en leefklimaat niet verandert.

In het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen voor geur van het houden van dieren. Deze eisen zijn gebaseerd op de Wgv. De voorgrondbelasting bedraagt 18,3 ouE/m³ op de betreffende woningen. Het percentage geurgehinderden bij deze belasting is 29-30 %. Hoewel volgens de richtwaarden uit de tabel van het RIVM sprake is van een 'slecht woon- en leefklimaat', wordt ruimschoots voldaan aan de maximale norm van 35 ouE/m³, artikel 6 Wgv (bandbreedte voor afwijkende waarde voor de geurbelasting) en kan het woon- en leefklimaat conform de Wgv als acceptabel worden beschouwd.

Behalve het percentage geurgehinderden, is ook het absolute aantal geurgehinderden van belang. Bescherming van de bebouwde kom heeft meer effect op het absolute aantal gehinderden dan bescherming van het buitengebied. Bijvoorbeeld: 29 % hinder in het plangebied met bijvoorbeeld 5 bewoners betekent dat 1 à 2 mensen hinder ondervinden, terwijl 29 % hinder in een gebied met 300 inwoners betekent dat 87 mensen hinder ondervinden.

Tot slot wordt vermeld dat zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting op de her te bestemmen woningen aan de Nutterseweg 6-8 in de toekomstige situatie met 14,5 respectievelijk 3,0 ouE/m³ afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit komt doordat de veehouderij haar activiteiten grotendeels beëindigd, zodat die geurbelasting grotendeels komt te vervallen. Het woon- en leefklimaat zal in dat opzicht aanzienlijk worden verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Hoewel de toekomstige situatie voor de 'omgekeerde werking' wettelijk gezien niet beoordeeld hoeft te worden geeft dit wel voor deze situatie wel een zeker beeld dat het percentage gehinderden in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

Tenslotte is hierbij nog van belang dat het voor toekomstige kopers en bewoners volstrekt helder is, gezien de ligging in de nabijheid van andere veehouderijen, welke keuze zij maken en wat zij van hun woon-en leefomgeving kunnen verwachten.

Plandeel Spölmanweg (ong)

Uit het onderzoek naar geurhinder in het plangebied aan de Spölmanweg in Oud-Ootmarsum blijkt dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting gelijk en niet van betekenis is.

	Geurbelasting	Geurhinder	VROM	RIVM	Wgv	Aantal*
Voorground	< 1,5 ou _E /m ³	< 5 %	< richtwaarde	zeer goed	≤ 14 ou _E /m ³	0,25
Achtergrond	2,8 ou _E /m ³	< 5 %	> richtwaarde	zeer goed	-	0,25

*) uitgaande van een 'eengezinswoning'

Tabel: beoordeling geurbelasting [ouE/m³] <> geurhinder [%]

Met een hinderpercentage van 5 %:

- wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 12 % gehinderden uit de brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995, die is opgenomen in de Nederlandse EmissieRichtlijn lucht (NeR);
- is volgens de 'milieukwaliteitscriteria' van het RIVM sprak van een zeer goede milieukwaliteit;
- is het absoluut aantal gehinderden niet van betekenis;
- wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke waarden voor de geurbelasting uit artikel 3 van de Wgv.

De maatgevende veehouderij voor de voorgrondbelasting is de veehouderij aan de Ottershagenweg 3 in Oud-Ootmarsum. Omdat er al woningen tussen (en op veel kortere afstand van) deze veehouderij en het plangebied liggen, worden de belangen van de veehouderij bij realisatie van de woning in het plangebied daarom geenszins geschaad.

Voor de volledige inhoud van de geuronderzoeken van Avenue Adviseurs wordt verder verwezen naar de rapportages die als bijlagen 5 en 6 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10⁻⁶/jr**.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde RvR-woning is te kwalificeren als een kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Overijssel liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

4.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} /jr. en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR. Conform deze circulaire hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is nog volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen moeten uiteindelijk resulteren in een nieuw beleidskader in de vorm van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De uitgangspunten van het huidige beleid blijven overeind, de wijzigingen zitten voornamelijk in de ontwikkeling die bekend staat onder het Basisnet. Het basisnet geeft meer duidelijkheid over het plafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de diverse wegen, spoorlijnen en waterwegen. Afhankelijk van de maximum omvang van het transport, kunnen mogelijk beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van deze transportassen.

De gemeente Dinkelland heeft gemeentelijk beleid ten aanzien van externe veiligheid opgesteld (Beleidsnota Extern veiligheidsbeleid "Hoe veilig wil de gemeente Dinkelland zijn?", vastgesteld 20 maart 2007). Hieruit blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente plaatsvindt over de weg. Hierbij bestaan geen risicovolle aandachts- of knelpunten.

4.2.3 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Uit informatie van de N.V. Nederland Gasunie en de Risicokaart Overijssel blijkt dat circa 1 km ten oosten van het plangebied (ten oosten van de kern Oud Ootmarsum) een hogedruk aardgasleiding met een doorsnede van 12,75 inch en met druk van 66 bar is gelegen. Andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water komen niet voor.

In geval van aardgastransportleidingen en vervoer van brandbare vloeistoffen door buisleidingen gelden de zoneringsafstanden uit de Bevb. Er geldt zowel een toetsingsafstand waarbinnen de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden afgewogen, als een bebouwingsafstand waarbinnen de realisatie van kwetsbare objecten niet is toegestaan. Binnen deze contour mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Het plangebied is circa 1 km verwijderd van deze hoge druk aardgasleiding en bevindt zich daardoor ruim buiten de bebouwings- én toetsingsafstanden van deze leiding.

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

4.3 Waterhuishouding (waterparagraaf)

4.3.1 Inleiding

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).

4.3.2 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.

4.3.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich een oppervlaktewater in de vorm van een **watergang (34-0-5-1)**. Deze watergang staat op de legger van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterloop heeft een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het landelijke gebied. De waterloop is ter plaatse van het plangebied grotendeels ondergronds gelegen.

Belangrijk voor het behoud van de afvoerfunctie is dat de beschermingszone (5 meter) van deze waterloop wordt gerespecteerd. Binnen deze zone is het onder andere verboden om bouwwerken op te richten en beplantingen aan te brengen. In overleg met het waterschap is het echter mogelijk om voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten een watervergunning te krijgen.

Grondwater

Volgens het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 31 m +NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 29,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,5$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 28 Oost (schaal 1:50.000), in oostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied.

De grondwaterstand kent lokaal grote verschillen vanwege aanwezige kleilagen of juist het ontbreken daarvan. Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. Het plangebied heeft geen speciale status als grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de actuele grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit zullen zich naar verwachting geen problemen voordoen.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het totale plangebied bedraagt ca. 13.533 m² en betreft voor het plandeel Nutterseweg een grotendeels volledig verhard agrarisch bedrijfsperceel. Hier bevinden zich twee agrarische bedrijfswoningen onder één kap. Verder bevinden zich diverse agrarische bedrijfsgebouwen (stallen) binnen het plangebied, welke deels aaneengebouwd zijn. Het plandeel Spölmanweg is een volledig onverhard agrarisch gebied (wei- en akkerland).

Het plan voorziet in de sloop van ca. 904 m² aan stalruimte, hetgeen inmiddels is gebeurd. Verder wordt een gebied van ca. 1700 m² – waar zich nu nog de genoemde stallen en erfverharding bevinden – grotendeels omgezet in een onverharde groene functie in de vorm van een boomgaard. Aan de Spölmanweg is verder de bouw van een vrijstaande woning van ca. 150 m² en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 100 m² gepland.

De omvang van het afvoerend verhard oppervlak als gevolg van dit plan, neemt per saldo sterk af. Hierdoor is deze planontwikkeling niet alleen hydrologisch neutraal, maar is ook hydrologisch positief, d.w.z. dat als gevolg van deze planontwikkeling de hoeveelheid te verwerken hemelwater afneemt.

Ter plaatse van de Nutterseweg is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

4.3.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Regge en Dinkel. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Dinkelland als het waterschap dient binnen het plangebied een **duurzaam waterhuishoudkundig systeem** gerealiseerd te worden. Het beleid van het waterschap Regge en Dinkel is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan. Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande **beleidsregels**.

Algemeen

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

Afvalwater

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

Hemelwater

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot -wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Grondwater

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

Oppervlaktewater

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

4.3.5 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, berging en afvoer

In het plan wordt ervoor gekozen om het huishoudelijk afvalwater en de schone hemelwater gescheiden te verwerken. Het huishoudelijk afvalwater van zowel de nieuwe woning als dat van de bestaande twee woningen binnen de boerderij zal op de gemeentelijke riolering geloosd worden.

Voor wat betreft de verwerking van het schone hemelwater vanaf de daken van de bestaande woonbebouwing en vanaf de erfverharding van het *plandeel Nutterseweg 6-8* is ervoor gekozen om dit hemelwater te bergen en af te voeren via de - achter de bestaande bebouwing gelegen - **watergang 34-0-5-1**. Dat zal gebeuren via een buis-en leidingstelsel.

Het hemelwater dat valt ter plaatse van de te realiseren boomgaard, zal daar in de bodem infiltreren en bovengronds kunnen afvloeien naar de aanwezig watergang. Ter plaatse van de nieuwe RvR-woonkavel aan de *Spölmanweg* zal het hemelwater vanaf de daken en de erfverharding ter plaatse in de tuin en de omringende agrarische gronden infiltreren. Zie verder ook paragraaf 5.2 van deze plantoelichting.

4.3.6 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 zogenaamde normale procedure van de watertoets is toegepast. Vooroverleg met en advies van het waterschap Regge en Dinkel maakt onderdeel uit van de watertoets. Deze waterparagraaf met het daarin opgenomen voorstel voor een duurzame waterafhandeling is beoordeeld door het waterschap.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. cultuurhistorische landschappen;
3. archeologische waarden;
4. molenbiotoop.

Ad 1 en 4.

Binnen het plangebied zelf en de directe omgeving hiervan zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel windmolens of molenbiotopen aanwezig.

Ad 2.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de Ootmarsumse stuwwal. Het betreft hier een landschappelijke eenheid in de vorm van een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen.

Door de al vroege bebouwing van de locatie heeft zich een landschap gevormd wat door de loop der jaren door de ontwikkeling van de agrarische bedrijven is gewijzigd tot een relatief moderne en versnipperd bebouwde omgeving. Desondanks betreft de verdere omgeving met name aan de zijde van het buitengebied een voornamelijk eslandschap. Door uitvoering van het onderhavige plan zal een aanzienlijk deel van de bebouwing in deze overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied verdwijnen. Hierdoor zal de locatie een opener karakter krijgen hetgeen meer overeenkomstig is met de situatie uit het verleden.

Ad 3.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

De gemeente Dinkelland heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Het rapport is opgesteld door RAAP en geeft voor het grondgebied de verwachtingswaarde voor archeologische resten aan. Aan de hand van deze kaart kan bepaald worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Plandeel Nutterseweg

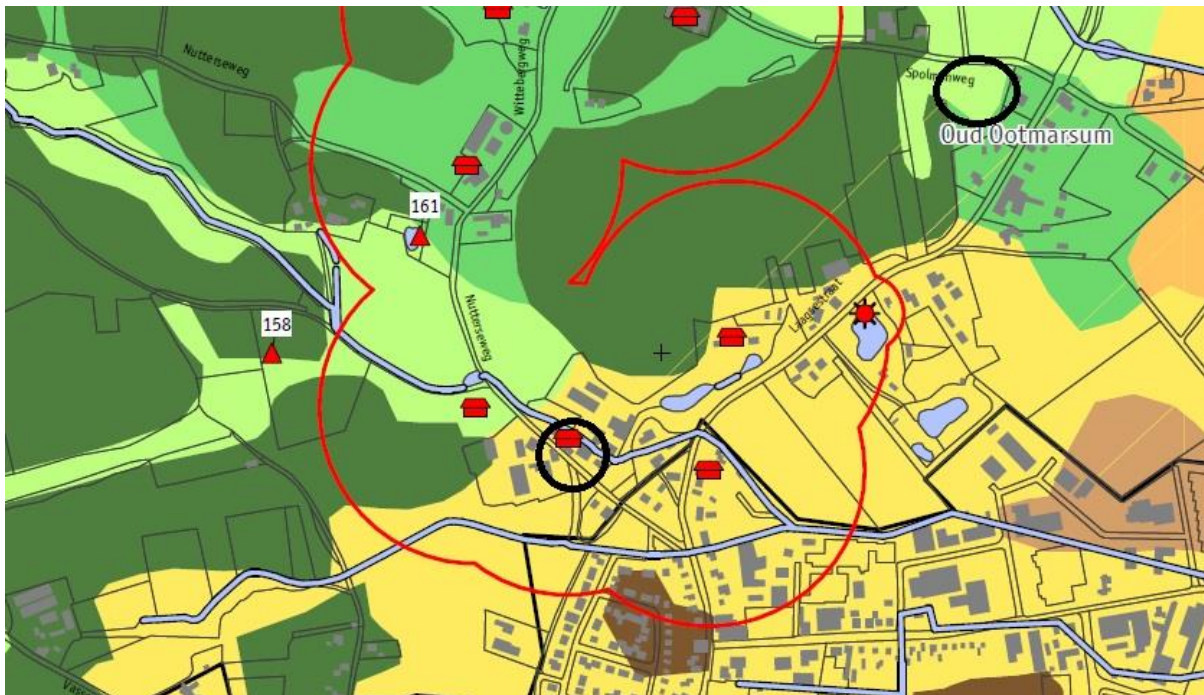
Dit plandeel valt binnen het gebiedstype 'beekdalen en overige laagtes'. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische waarde voor alle periodes. Deze gebieden zijn bij bodemingrepen dieper dan 40 cm vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Binnen het plandeel bevindt zich wel een

archeologisch relevant erf. Om dit erf bevindt zich een bufferzone, waarbinnen een hoge archeologische verwachting bestaat voor resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Binnen deze bufferzone is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Binnen dit plandeel wordt echter niet gebouwd. De ruimtelijke ontwikkeling blijft beperkt tot de sloop van de stallen. Dit leidt wel tot het roeren van de bodem, echter alleen voor wat betreft de verwijdering van de fundering en mestkelders. Ter plaatse van deze gronden is de bodem al geroerd en verstoord.

Plandeel Spölmanweg

Dit plandeel valt binnen het gebiedstype 'diepe erosiedalen met natte, zandige bodem'. Ook voor deze gebieden geldt een lage archeologische waarde voor alle periodes. Deze gebieden zijn bij bodemingrepen dieper dan 40 cm vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Indien desondanks tijdens de bouw van de beoogde RvR-woning archeologische vondsten plaatsvinden zal de initiatiefnemer dat – conform de verplichting uit art. 53 Monumentenwet 1988 – melden aan het bevoegd gezag.



Archeologische verwachtings- en advieskaart (plangebied zwart omcirkeld)

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Flora en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang⁴
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort⁵.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

4.5.2 Quickscan flora en fauna

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Econsultancy BV te Doetinchem twee quickscans verricht naar de eventuele aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied e.o. en de eventuele gevolgen van het plan voor dergelijke flora en fauna.

Plandeel Nutterseweg

Waarnemingen en te verwachten soorten

De varkensstallen zijn toegankelijk voor algemene broedvogels. Door de aanwezigheid van opgaande begroeiingen als fruitbomen en sierbeplanting is het plangebied geschikt voor algemeen voorkomende broedvogels. In de meest noordelijk gelegen stal / voormalige open kapschuur is een kerkuilennestkast aangetroffen. De kast blijkt echter niet in gebruik door een kerkuil. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die er op duiden dat het plangebied een functie heeft of kan hebben voor andere vogelsoorten, zoals steenuil, waarvan het nest jaarrond beschermd is. Op basis van inspectie en de minimale geschiktheid van de zolderruimte en de ongeschiktheid van de te slopen bebouwing is het redelijkerwijs uit te sluiten dat vleermuizen van het plangebied gebruik maken als verblijfplaats. Het plangebied is een geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen. De plannen zullen geen aantasting vormen van dit foerageerhabitat. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van gebruik door steenmarter aangetroffen. Verder is het plangebied geschikt voor een aantal algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren. Algemene amfibieën en vissen kunnen onderkomen vinden in de watergang. Incidenteel kunnen amfibieën (landhabitat) voorkomen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, en nu de varkensstallen buiten het broedseizoen zijn gesloopt, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Aanbevolen wordt om werkzaamheden rond de waterloop uit te voeren in de periode tussen 15 juli en 1 november, dat wil zeggen na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën, zodat zij elders een heenkomen kunnen vinden.

Noodzaak tot nader onderzoek en aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Econsultancy heeft dit onderzoek recentelijk op zijn actualiteitswaarde beoordeeld en heeft geconcludeerd dat alle onderzoeksresultaten nog actueel en geldend zijn. Op 26 maart 2015 heeft Econsultancy e.e.a in een briefrapportage neergelegd.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek en de briefrapportage wordt verwezen naar de rapportages die als bijlagen 7 en 8 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

Plandeel Spölmanweg

Econsultancy heeft ook een quickscan verricht naar eventuele gevolgen van de woningbouw op de locatie Spölmanweg voor beschermde flora en fauna. De aanwezigheid van geschikt habitat op deze onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel.

In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	mee	nee	nee	-
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	mogelijk (verlichting)	nee	nee	Bomenrij niet verlichten.
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		0,7 km	nee	nee	nee	-
EHS		0 km	nee	nee	nee	-

Tabel Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie Spölmanweg alleen voor vleermuizen een geschikt habitat vormt en niet voor andere dieren en planten. De beoogde woningbouwontwikkeling leidt echter niet tot verstoringen voor de vleermuizen indien de beoogde bommenrij – onderdeel van de beoogde landschappelijke inpassing van het woonperceel (zie ook paragraaf 5.2 van deze plandoelichting) – niet verlicht wordt. Verlichting daarvan is geen onderdeel van de landschappelijke inpassing en is ook nimmer aan de orde geweest.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 9 integraal onderdeel uitmaakt van deze plandoelichting.

4.6 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plan heeft dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van deze gebieden.

Ook voor plannen buiten Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied (in de gemeente Dinkelland betreft het hier het Natura 2000-gebied 'Springendal'), moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten. Het plangebied is ca. 1,1 km buiten het Natura 2000-gebied 'Springendal' gelegen. Verder is het plan met één nieuwe Rood voor Rood woning en de splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen ruimtelijk en programmatisch zodanig kleinschalig dat het plan geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van 'Springendal' heeft.

Oud Ootmarsum is gelegen op de stuwwal Ootmarsum-Uelsen. De stuwwallen zijn in het landschap herkenbaar als hoge en lagere heuvelcomplexen en worden versneden door enkele goed ontwikkelde dalen. De vorm van de stuwwal van Ootmarsum is in de eerste plaats door de stuwing van het landijs bepaald. Het stuwwalcomplex vormt voor een uitbreiding in noordelijke en noordwestelijke richting een zwaarwegende belemmering. Ten oosten van de stuwwal strekte zich een brede gordel met lage of zelfs moerassige gronden uit. Zo bood het geaccidenteerd landschap met de vele vochtige gronden een natuurlijke bescherming. Dit landschapsbeeld is herkenbaar wanneer er gekeken wordt naar de Rondweg. Langs de Rondweg liggen op enkele plaatsen nog open natte groene weiden.

Het landschap in de directe omgeving van de bebouwde kom heeft een matig open karakter als gevolg van het reliëf met steilrandjes en de afwisseling op korte afstand van opgaand bos met heide, hakhout, singels, houtwallen, knotbomen en enkele beekjes. Te midden van het overwegend besloten en kleinschalige landschap liggen de grotere open akkercomplexen (essen) en de jonge heideontginningen uit de 19de en begin 20ste eeuw. Ook de landschappelijke kwaliteiten spelen een rol van betekenis. Dit geldt met name ten zuidwesten van Ootmarsum, gelet op de daar gelegen waardevolle essen.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de Ootmarsumse stuwwal. Het betreft hier een landschappelijke eenheid in de vorm van een oud agrarisch cultuurlandschap (essen- en kampenlandschap) bestaande uit grote escomplexen die worden doorsneden door diepe beekdalen. Het landschap is hier kleinschalig en besloten.

4.7 Obstakelbeheer-, radarverstoringsgebieden en straalpaden

Aan de zuidzijde van de gemeente Dinkelland grenst vliegveld Twente. Vliegveld Twente is een voormalige vliegbasis van de Koninklijke Luchtmacht. Het luchtvaartterrein is nu in gebruik voor chartervluchten. De veiligheidszone rond het luchtvaartterrein ligt deels in de gemeente Dinkelland en dit geldt ook voor de invloedssfeer en de invliegfunnels van het luchtvaartterrein.

Door de ligging van het luchtvaartterrein liggen twee soorten verstoringsgebieden in de gemeente. Dit zijn de volgende gebieden:

- het obstakelbeheersgebied van vliegveld Twente. Het gaat daarbij om enerzijds het obstakelvrije vlak van de invliegfunnel en het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) en anderzijds om het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS);
- het verstoringsgebied van het radarstation vliegveld Twente.

Het plangebied is evenwel buiten deze beide verstoringsgebieden gelegen. Over het plangebied is verder ook geen straalpad van telecomaandieners gelegen.

4.8 Duurzaam bouwen

In de gemeente Dinkelland wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Ruimtelijke ontwikkeling

5.1.1 Huidige situatie varkenshouderij

Maatschap Bruggink exploiteerde een varkenshouderij (zeugenhouderij) aan de Nutterseweg 6-8 te Oud Ootmarsum. Voor deze locatie is op 13 april 1992 een revisievergunning in het kader van artikel 8.4 Wet milieubeheer (oud) verleend. De vigerende vergunde situatie wordt binnen onderstaande tabel weergegeven.

Locatie: Nutterseweg 6 / 8,7637 PK Oud Ootmarsum

Vigerende situatie: 13-4-1992

nr stal	emissie punt	RAV code*	omschrijving GL	diersoort	# dieren	kg NH3 / dier*	Oue / dier**	totaal NH3	totaal Oue	fijnstof / dier***	totaal fijnstof (g/s)
A	A	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	67	4,2	18,7	281,4	1252,9	208	0,00044
B	B	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	13	8,3	27,9	107,9	362,7	208	0,00009
C	C	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	12	8,3	27,9	99,6	334,8	208	0,00008
D	D	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	15	8,3	27,9	124,5	418,5	208	0,00010
E	E	d 1.2.100	overige huisvestingssystemen	Kraamzeugen	26	8,3	27,9	215,8	725,4	208	0,00017
E	E	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	54	4,2	18,7	226,8	1009,8	208	0,00036
F	F	d 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	Guste en Dragende zeugen	54	4,2	18,7	226,8	1009,8	208	0,00036
F	F	d 2.100	overige huisvestingssystemen	Dekberen	3	5,5	18,7	16,5	56,1	208	0,00002
						TOTAAL		1299,3	5170	0,001609	

* De vermelde codes en normen zijn genomen uit de Regeling ammoniak en veehouderij, laatst gewijzigd 29 juni 2010

** De vermelde normen zijn genomen uit de Regeling geurhinder en veehouderij, laatst gewijzigd 29 juni 2010

*** De vermelde normen komen uit de door VROM gepubliceerde lijst Emissiefactoren fijn stof voor veehouderij, laatst gewijzigd maart 2010.

Vergunde situatie

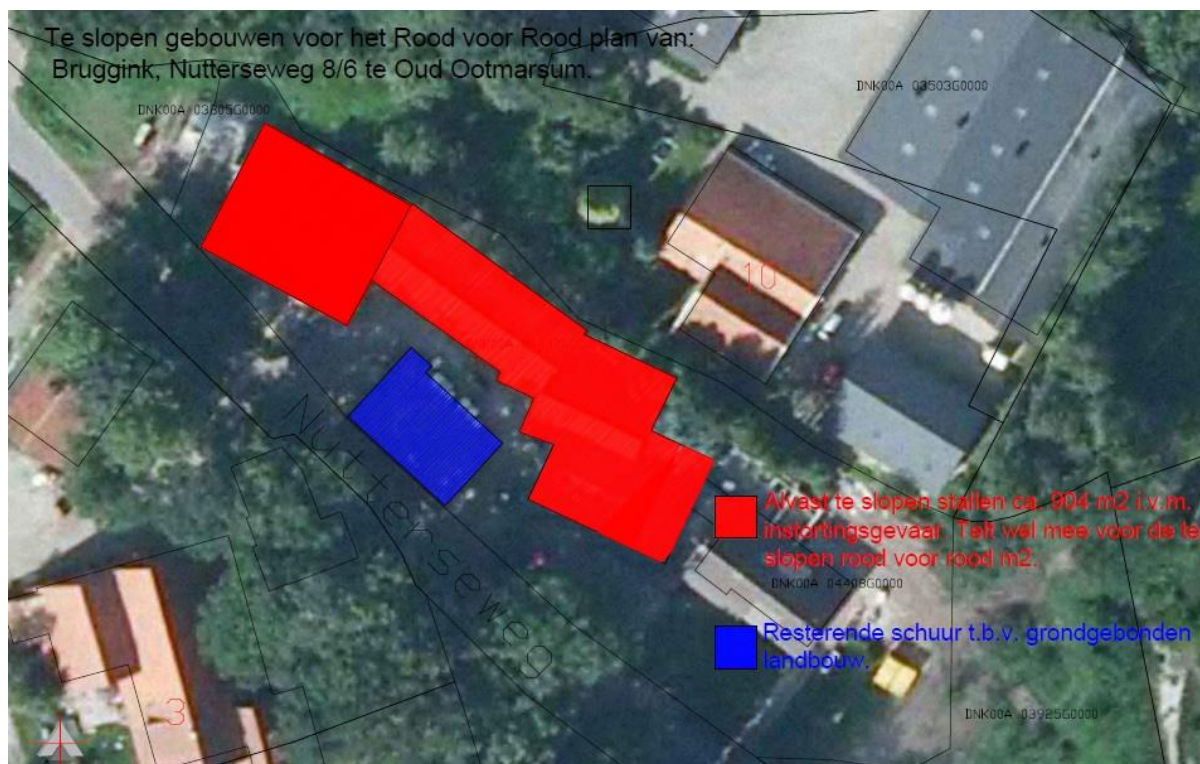
Het bedrijf bevindt zich op de huidige locatie in het kader van het Reconstructieplan "Salland-Twente" in een verwevingsgebied. Een ander deel van het varkenshouderijbedrijf van de maatschap Bruggink bevindt zich aan de Ottershagenweg te Oud Ootmarsum. Deze locatie biedt voor het bedrijf meer ruimte om te ondernemen. Men is dan ook voornemens om op de locatie aan de Nutterseweg te Oud Ootmarsum de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij te staken. Om verpaupering van het erf tegen te gaan wordt er voor gekozen om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling zodat er een bouwkaal gerealiseerd kan worden waardoor er middelen vrijkomen om te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Voor deze locatie is medio maart 2010 een actieplan ammoniak ingediend waarin beschreven staat hoe het bedrijf voornemens is om te gaan voldoen aan het besluit huisvesting ammoniak en veehouderij. In het actieplan welke door de gemeente Dinkelland akkoord is bevonden is weergegeven dat het bedrijf voornemens is om de bedrijfsactiviteiten te gaan beëindigen op deze locatie. In relatie tot het betreffende plan zal uiterlijk voor 1-1-2020 de milieuvergunning ingetrokken moeten zijn of het bedrijf zal aangepast moeten worden om te voldoen aan het besluit huisvesting. De voornemens in dit plan zijn dus in overeenstemming met de geplande uitvoering in het kader van Rood voor Rood. Bij uitvoering van de geplande overeenkomst voor Rood voor Rood zal de milieuvergunning ruim voor deze tijd zijn ingetrokken.

5.1.2 Sloop stallen, erfverhardingen en nieuw agrarisch bedrijf

De maatschap Bruggink heeft de huidige varkensstallen gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling. De oppervlakte van de gesloopte varkensstallen bedraagt ca. 904 m².

In de Rood voor Rood regeling is opgenomen dat er minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden. Met het slopen van ca. 904 m² aan sterk verouderde en landschapontsierende varkensstallen zal ruimschoots aan dit criterium voldaan worden. In de onderstaande afbeelding zijn de te slopen varkensstallen in rood aangegeven.



Te slopen stallen

Alle verhardingen rondom de te slopen stallen zullen volledig worden verwijderd. Het betreft voornamelijk verhardingen uitgevoerd met betonklinkers maar ook met betonplaten. Achter de stallen stonden nog een tweetal voormalige mestbakken t.b.v. de opslag van vaste mest. Ook deze zijn verwijderd.

Na de sloop van de varkensstallen - en daarmee de beëindiging van de varkenshouderij (niet-grondgebonden agrarisch bedrijf) - zal de agrarische functie ter plaatse van het plandeel Nutterseweg worden voortgezet in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daartoe zal één bedrijfsgebouw (schuur) worden gehandhaafd. Ook zullen de bestaande twee bedrijfswoningen ten behoeve van dit nieuwe agrarische bedrijf gehandhaafd blijven. De schuur, geringe erfverharding t.b.v. deze schuur en de bedrijfswoningen zullen op een gekoppeld bouwvlak aanwezig zijn en blijven.

5.1.3 Woningbouw

Plandeel Spölmanweg

De op de inrichtingsschets weergegeven woning en het bijbehorend bouwwerk zullen in een vroegtijdig stadium als vooroverlegplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De compensatiekavel zal een grootte krijgen van 1.200 m². De woning die gebouwd zal gaan worden heeft een inhoud van 750 m³ en de grootte van het bijbehorend bouwwerk is 100 m². Dit betreft de inhoudsmaat van de compensatiewoning welke in het kader van de Rood-voor-rood regeling mag worden herbouwd. Het bijbehorend bouwwerk zal een totaal oppervlak krijgen van 100 m² in plaats van de 75 m² zoals dit is weergegeven in de Rood voor Rood regeling. Met het maximum oppervlak aan bijbehorend bouwwerken van 100 m² zal aansluiting worden gezocht bij het vigerende bestemmingsplan buitengebied zoals dit is vastgesteld in de gemeente Dinkelland.



Compensatiekavel

Plandeel Nutterseweg

De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden gehandhaafd. In de plaats van de berging naast de huidige bedrijfswoningen wordt een nieuwe garage-berging aan deze bestaande bedrijfswoningen geplaatst. Dit om het aanzicht van de bedrijfswoningen en de verloren woonruimte weer te herstellen. Deze aanpassing is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied en valt dus ook buiten de rood voor rood regeling. Het is hier benoemd om inzichtelijk te maken dat het aanzicht van de bedrijfswoningen ondanks de sloop van de varkensstallen mee in overweging is genomen.

5.1.4 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop het onderhavige plan ook betrekking heeft betreffen het bouwrijp maken van het plangebied, de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, parkeerplaatsen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen, de ten behoeve van de woning noodzakelijke kabels en leidingen, groen- en speelvoorzieningen.

5.2 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Plandeel Nutterseweg 6-8

Het landschapsplan doet in alle volledigheid recht aan de planologische meest optimale invulling. De bestaande stallen zullen nagenoeg volledig verdwijnen waardoor er een opener geheel en een geleidelijker overgang tussen het stedelijke gebied en het buitengebied ontstaat. Door de slooplocatie / erf (plandeel Nutterseweg 6-8) in te richten als weide met een aantal bomen zal er een natuurlijke omgeving ontstaan welke aan zal sluiten op de directe omgeving. Verder zal door de renovatie van de resterende schuur dit gebouw niet langer een landschapsontsierend element zijn. Hierdoor zal de sloop van de landschapsontsierende bebouwing (stallen) almede de herinrichting nog beter tot zijn recht komen.

Het plandeel Nutterseweg 6-8 ligt verder aan de “toeristische” route vanuit Ootmarsum richting het springendal. Gelet op de positionering van Ootmarsum als toeristische plaats en de daarmee gepaard gaande wensen qua profilering is het zeer wenselijk om een dergelijke locatie goed landschappelijk in te laten passen. Tevens bevindt de locatie zich in een gebied wat een geleidelijke overgang vormt van het landelijke buitengebied van Oud Ootmarsum/Nutter en het stedelijke gebied van Ootmarsum. De betreffende locatie is dan ook zeer in het “oog springend” en daarmee is verpaupering van de bestaande gebouwen op deze locatie het minst wenselijk. Mede op basis van bovenstaande is deze locatie bij uitstek geschikt voor het kader Rood voor Rood. Bij bovengenoemde is tevens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht verwerkt.



landschappelijke inpassing Nutterseweg 6-8

Plandeel Spölmanweg

De geleidelijke overgang en het goed inpassen van het de compensatiekavel in het landelijk gebied staan centraal in het gehele plan. De nieuwbouw Rood voor Rood locatie bevindt zich op een rustiger locatie waardoor deze minder in het oog springend is ten opzichte van de slooplocatie. Voor deze nieuwe Rood voor Rood locatie is een inrichtingsschets opgesteld. Deze inrichtingsschets is voorgelegd aan het kwaliteitsteam (Q-team). De taak van het Q-team is het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Het Q-team heeft daarin een adviserende rol ten behoeve van de indiener van het plan. Het Q-team heeft een advies uitgebracht. De geadviseerde wijzigingen zijn doorgevoerd op de inrichtingsschets. Zo is onder andere een erfbos opgenomen in het plan en is er iets meer afstand tot de bestaande bebouwing gecreëerd. De uiteindelijke inrichtingsschets is wederom voorgelegd aan het kwaliteitsteam en nadien akkoord bevonden. De landschappelijke inpassing van de nieuwbouw locatie is mede door de inbreng van het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland gewaarborgd.



landschappelijke inpassing Spölmanweg

Beplantingsplan

De toegepaste beplanting is geheel inheems en is opgenomen in het bij de inrichtingsschets gevoegde beplantingsplan. Op de slooplocatie aan de Nutterseweg 6-8 zal een weide worden gerealiseerd met een aantal solitaire eiken. Dit conform het advies van de ervenconsulent. Op de nieuwbouw Rood voor Rood locatie zal minder aanplant worden toegepast, dit in verband met de aanwezigheid van reeds veel bestaand groen in combinatie met een verder open landschap.

De aanplant die zal geschieden betreft een aantal solitaire inheemse bomen en een erfbosje. De aanplant zal geschieden conform het uitgebrachte advies van het kwaliteitsteam.

De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is als een juridische verplichting binnen de planregels geborgd.

De inrichtingsschets, het advies van de ervenconsulent van het Oversticht en het advies van het kwaliteitsteam zijn verwerkt in het zogenoemde Inrichtingsplan Rood voor Rood dat als bijlage 10 onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

5.3 Ontsluiting en parkeren

Het plan wordt gerealiseerd langs de Spölmanweg en de Nutterseweg te Oud Ootmarsum. De hoofdontsluitingen van deze plandelen zal ook plaatsvinden via deze wegen. Deze wegen hebben een verkeerskundige functie als erftoegangswegen in het buitengebied (maximum snelheid 60 km/u). Het profiel van deze wegen is hierop afgestemd.

De verkeersaantrekkende werking van het plan bestaat hoofdzakelijk uit bewoners -en bezoekersverkeer van de aan de orde zijnde 3 woningen. Op basis van kencijfers uit het ASVV 2004 van het CROW kan bij één grondgebonden eengezinswoning worden uitgegaan van gemiddeld 6 gemotoriseerde verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbijdrage op de Spölmanweg en Nutterseweg is zodanig marginaal dat dit opgaat in de heersende verkeersintensiteiten op deze wegen.

Op grond van de door de gemeente gebruikte parkeerkecijfers geldt een parkeernorm van 2 pp/per woning op eigen terrein. Binnen het plangebied c.q. binnen de beoogde woonpercelen is ruimschoots genoeg ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te voldoen.

Door z'n verkeerskundige kleinschaligheid heeft het plan geen of nauwelijks consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de digitale eisen uit het 'Handboek bestemmingsplannen gemeente Dinkelland (2010). De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

6.2 Planmethodiek en structuur van de bestemming

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. De bestemming kent de volgende opbouw:

Doeleinden- / bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Nadere eisen

Hierin wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders, na afweging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing. De eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

Afwijken van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

Afwijken van de gebruiksregels

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

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi. De schaal waarop de analoge verbeelding is getekend is 1:1000.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.

6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

6.4.1 Inleidende regels

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de **Begrippen (artikel 1)** wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de **Wijze van meten (artikel 2)** worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

6.4.2 Bestemmingsregels

Dit plan kent twee (enkel)bestemmingen, namelijk **Agrarisch-2 (artikel 3)** en **Wonen (artikel 4)**.

Agrarisch-2

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' bestaan uit een combinatie aan functies. Deze gronden zijn in gebruik voor het uitoefenen van de agrarische functie in combinatie met het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. De bescherming van het landschap is nevensgeschikt aan het agrarisch gebruik. Voor een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om structurele veranderingen op het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen.

Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor grondgebonden agrarische bedrijven. Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Daar waar in de bestaande situatie reeds twee of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, wordt deze bestaande situatie in de bestemming geregeld. Wat de toekenning van een bouwvlak betreft, zorgen de planregels voor maatwerk. Er wordt een gekoppeld bouwvlak ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen en het bestaande bedrijfsgebouw (schuur) gelegd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op het beoogde Rood-voor-rood woonperceel aan de Spölmanweg. Onder de woonfunctie vallen woonhuizen, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Extra functies ten behoeve van het wonen mogen in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken plaatsvinden.

Bij alle woonfuncties is de mogelijkheid opgenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. De begripsbepalingen bepalen de reikwijdte van de functies. Voorts zijn in de specifieke gebruiksbepalingen de objectieve begrenzingen van de functies bepaald, om in ieder geval te waarborgen dat de functies altijd ondergeschikt blijft aan het wonen. Ten behoeve van deze functies mag geen extra bebouwing worden opgericht. De functies moeten binnen de bestaande bouw mogelijkheden van de bestemming worden uitgeoefend. Via een omgevingsvergunning is voorts combinatiegebruik met bescheiden vormen van logiesverstrekking mogelijk.

In een hoofdgebouw is een burgerwoonfunctie toegestaan. Een woning mag maximaal 750 m³ zijn. Woningen kleiner dan 750 m³ mogen tot die maat uitbreiden. In het buitengebied zijn situaties aanwezig waar sprake is van inwoning. Dit is toegestaan bij woningen. Per bestemmingsvlak mag maximaal 1 woonhuis (het hoofdgebouw) met maximaal 1 woning aanwezig zijn.

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 100 m². Hierbij geldt dat de maximale oppervlakte ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt. Er is in uitzonderingsgevallen een afwijking mogelijk tot 200 m², indien die extra ruimte noodzakelijk is voor het stallen van materieel dat noodzakelijk is voor het onderhoud van minimaal 5000 m² eigen grond, buiten het erf, en/of het stallen van dieren.

Een bijbehorend bouwwerk van 100 m² mag, in de vorm van een aan- of uitbouw, bij het woonhuis worden getrokken en in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen. Wanneer deze situatie plaatsvindt mogen daarna geen andere bijbehorende bouwwerken meer worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld wanneer een garage wordt toegevoegd aan het woonhuis en wordt ingericht als leefruimte binnen het huis, mag geen nieuwe garage achter de woning worden gebouwd.

6.4.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In de Algemene regels zijn opgenomen de **anti-dubbelregel**, de **algemene bouwregels**, de **algemene gebruiksregels**, de **algemene afwijkingsregels** en de **overige regels**. In de Overgangs- en slotregels zijn het **overgangsrecht** en de **slotregel** opgenomen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Rood-voor-rood regeling heeft een financiële paragraaf die de investering in de ruimtelijke kwaliteit dient te bevorderen. Verder is er middels een rekenmodule weergegeven hoe de investering in de ruimtelijke kwaliteit bepaald dient te worden. Een deelnemer aan de regeling mag op de waarde van de compensatiekavel een aantal zaken in mindering brengen. Het betreft hier onder andere de sloopkosten, 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, asbestsaneringskosten, kosten voor landschappelijke inpassing en advieskosten. Het resterende dient vervolgens te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt van de Rood-voor-rood regeling is het investeren in ruimtelijke kwaliteit op het perceel zelf. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat zoals hieraan voorafgaand omschreven uit meerder componenten. Uit de hier opvolgende calculatie blijkt dat er op de locaties aanzienlijk meer geïnvesteerd zal worden in ruimtelijke ontwikkeling dan dat de waardestijging van de compensatiekavel te weeg brengt. Hierdoor zijn er geen financiële middelen voorhanden en noodzakelijk te storten in het gemeentelijke plattelands- en/of reconstructiefonds.

Omschrijving			
Bouwrijpe woningbouwkavel (1200 m2)			€ 159.500,00
Af: huidige waarde kavel (1200 m2)	€	18.000,00	
Af: Bouwrijpmaken	€	-	€ 18.000,00
* Waarde bouwrecht			€ 141.500,00
Af: Sloopkosten (904 m2)	€	22.600,00	
Af: 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	39.741,90	
Af: Asbestsaneringskosten	€	22.385,00	€ 84.726,90
Investeren in ruimtelijke kwaliteit			€ 56.773,10
Af: Advies en plankosten	€	25.000,00	
Af: Landschappelijke inrichting (1)	€	31.823,00	
Af: Landschappelijke inrichting (2)	€	27.285,50	€ 84.108,50
Nog te investeren in plattelandfonds			€ 27.335,40-

investeringen plattelandfonds (bron: Inrichtingsplan Rood voor Rood, febr. 2015)

De realisatie van het plan geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij in principe niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Er zal verder een planschadeovereenkomst worden gesloten met initiatiefnemer, maar geen exploitatieovereenkomst. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro

7.2 Handhaving

7.2.1 Algemeen

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het betreft hier handhaving en toezicht op de naleving van de voorschriften in het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Het betreft hier de volgende factoren:

- Voldoende kenbaarheid van het plan.
- Voldoende maatschappelijk draagvlak.
- Een inzichtelijke en realistische regeling.
- Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

7.2.2 Visie handhaving plangebied

Handhaving kan preventief en repressief gebeuren. De gemeente Dinkelland staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe “handhaven, tenzij” leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder “tenzij” wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen jaarlijks keuzes moeten worden gemaakt omtrent prioritering in norm en tijdsvolgorde. Hieruit volgt de volgende werkwijze: stellen van prioriteiten, actief onderzoeken en controleren, en snel ten uitvoer leggen van handhavingsbesluiten.

7.2.3 Middelen

Voor het actieve handhaven heeft de gemeente Dinkelland de volgende middelen tot haar beschikking:

- voorlichting;
- treffen van (fysieke) maatregelen die gewenst gedrag bevorderen;
- toezicht;
- sanctionering;
- tenuitvoerlegging sancties.

7.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 juni 2015 zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door de buurman van het perceel Nutterseweg 6-8 (hierna ook te noemen: reclamant). Ter tegemoetkoming aan deze zienswijze is conform het vigerende Rood voor Rood-beleid de ontmengingsregeling toegepast. Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet in een agrarische bestemming met een “specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf” voor het perceel Nutterseweg 6-8 in plaats van een woonbestemming, zoals was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Één schuur zal blijven staan en worden opgeknapt om het grondgebonden gedeelte van het agrarische bedrijf voort te zetten. Daarnaast is de kavelgrootte van de RvR-woning in overeenstemming met het Rood voor Rood-beleid aangepast naar 1200 m² in plaats van de kavelgrootte van 1000 m² in het ontwerpbestemmingsplan. Door beide wijzigingen zijn zowel de verbeelding als de planregels aangepast.

De reclamant heeft zijn zienswijze inmiddels ingetrokken. Op 26 januari 2016 heeft de raad van Dinkelland het bestemmingsplan, met in acht name van de bovenbeschreven wijzigingen, vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Spölmanweg

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Nutterseweg

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Spölmanweg

Bijlage 4: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 5: Geuronderzoek Nutterseweg

Bijlage 6: Geuronderzoek Spölmanweg

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna Nutterseweg

Bijlage 8: Rapportage flora en fauna Nutterseweg

Bijlage 9: Quickscan flora en fauna Spölmanweg

Bijlage 10: Inrichtingsplan RvR 2015