

Bestemmingsplan “Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 53”

Gemeente Dinkelland

Vastgesteld



Projectnummer 2017.0071

Project Oldenzaalsestraat 53, Denekamp

Opdrachtgever Bouwbedrijf Ottenhof

IMRO-idn NL.IMRO.01774.BUIBPOldenzstr53-vg01

Datum 19 september 2017

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
1.5 Opbouw toelichting	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Beeldkwaliteit	9
3.2 Bebouwing	10
3.3 Landschappelijke inpassing	10
4. BELEID	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	25
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1 Milieuzonering	30
5.2 Geurhinder	31
5.3 Geluid	32
5.4 Bodem	34
5.5 Luchtkwaliteit	35
5.6 Externe veiligheid	36
5.7 Water	37
5.8 Ecologie	40
5.9 Erfgoed en archeologie	43
5.10 Verkeer en parkeren	44
5.11 Besluit milieueffectrapportage	45
6. JURIDISCHE PLANOPZET	48
6.1 Opzet van het plan	48
6.2 Wijze van bestemmen	50
6.3 Gebruiksregels parkeren	51

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1 Kostenverhaal	53
7.2 Financiële haalbaarheid	53
8. PROCEDURE	54
8.1 Vooroverleg	54
8.2 Vaststellingsprocedure	54
8.3 Beroep	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	56
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsparagraaf	57
Bijlage 2 Landschapsplan	58
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	59
Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek	60
Bijlage 5 Watertoets	61
Bijlage 6 Quicksan flora en fauna	62

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Oldenzaalsestraat 53 in Denekamp, staat een vervallen gebouw met een vernieuwde tuin. Dit gebouw heeft in het verleden een hotelfunctie en later een restaurantfunctie gehad. In 2011 is voor dit perceel een bestemmingsplan vastgesteld voor het realiseren van een kantoor. Het bestaande gebouw zou daarbij worden gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. Er is echter nooit invulling gegeven aan deze bestemming doordat er geen exploitant is gevonden voor een kantoorfunctie. Het gebouw staat inmiddels al jaren leeg en door het gebrek aan een concrete vervolgfunctie wordt er niet of nauwelijks onderhoud gepleegd, dit komt de uitstraling van het gebouw en bijbehorend perceel niet ten goede.

Inmiddels heeft zich een gegadigde aangediend voor het perceel. Deze gegadigde wenst op het perceel een ruime vrijstaande woning te realiseren. Het vervallen gebouw zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Als onderdeel van de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld, aan de hand van dit plan wordt het perceel landschappelijk ingepast waardoor ook landschappelijk gezien er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woning juridisch planologisch mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aange-toond dat het planvoornemen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

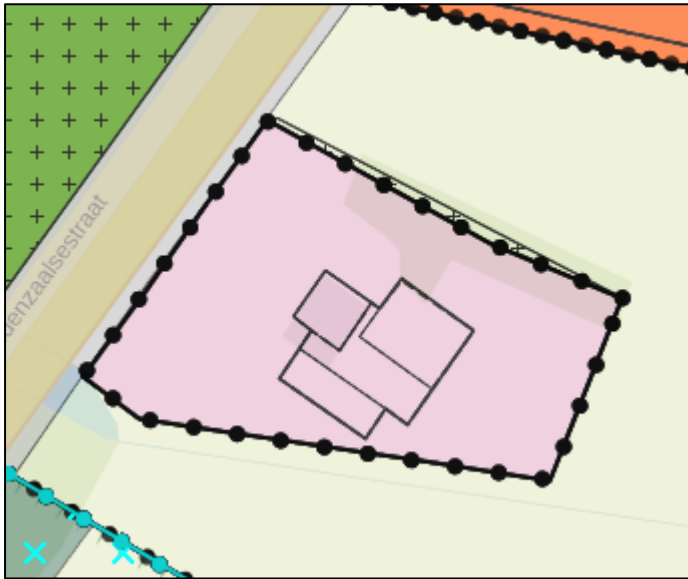
Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Denekamp aan de Oldenzaalsestraat 53 en is kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, sectie P, nummer 37. Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door de Oldenzaalsestraat en aan de zuidzijde door de Kampbeek. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Afbeelding 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Publieke dienstverlening op de kaart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan komt overeen met het plangebied van het geldend bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Oldenzaalsestraat 53 Denekamp" (vastgesteld op 19 september 2011). Dat bestemmingsplan is specifiek voor dit perceel opgesteld, waarmee het plangebied de bestemming 'Kantoor' heeft gekregen. Hiermee is het in 2011 mogelijk gemaakt om op dit perceel een kantoor te realiseren. Afbeelding 1.2 geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer.



Afbeelding 1.2: Verbeelding bestemmingsplan Oldenzaalsestraat 53 Denekamp (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de realisatie van een kantoor is tot op heden geen exploitant gevonden. Er is nu een gegadigde die een woning op het perceel wil realiseren. Het realiseren van een woning is niet toegestaan binnen de bestemming 'Kantoor'. Daarom is voor deze ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van de gewenste woning juridisch planologisch mogelijk.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Oldenzaalsestraat 53" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, plan idn. NLIMRO.1774.BUIBPOldenzstr53-vg01;
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt de 'Planbeschrijving', dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, ten zuiden van de kern Denekamp. Het landschap van de gemeente Dinkelland wordt gekenmerkt door de stuwwal met beekdalen en het dal van de Dinkel. Hierdoor is een afwisseling in reliëf ontstaan. De meanderende Dinkel ligt op een afstand van ongeveer 300 meter van het plangebied. Tegen het plangebied aan loopt de Kampbeek. Deze beek loopt langs de zuidgrens van het plangebied.

Het in het plangebied aanwezige gebouw heeft lange tijd dienst gedaan als Hotel Kampbeek. Daarna is het een aantal jaren in gebruik geweest als restaurant. Inmiddels staat het gebouw enkele jaren leeg en door vandalisme en gebrekkig onderhoud is het gebouw in verval geraakt. Het gebouw bestaat uit twee lagen met mansardekap en heeft/had enkele karakteristieke kenmerken van een landhuis. Het gebouw heeft een oppervlak van bijna 400 vierkante meter met daaronder een kelder.

Het perceel heeft een vernieuwde tuin met hoog opgaande in- en uitheemse bomen. Deze tuin wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kampbeek waarlangs een onderhoudspad loopt. Afbeelding 2.1 geeft de huidige situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Econsultancy)

Aan de oost- en noordzijde liggen weilanden en verder naar het noorden ligt café-restaurant Wubbenhof, met daarachter het dorp Denekamp. Behalve landbouw, veeteelt en natuur liggen links en rechts van de Oldenzaalse-/Denekamperstraat ook enkele landhuizen en landgoederen (o.a. Singraven) en horecagelegenheden (waaronder hotel-restaurant Dinkeloord), waardoor de omgeving een hoge toeristische waarde heeft. Deze bebouwing ligt op enige afstand van elkaar, waardoor er vanaf de Oldenzaalsestraat waardevolle doorkijkjes zijn naar het achterliggende gebied.

3. PLANBESCHRIJVING

In het plangebied wordt het bestaande gebouw gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd. De gemeente heeft voor de gewenste nieuwbouw een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in paragraaf 3.1. Na deze paragraaf wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op de nieuw te realiseren bebouwing. Deze nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, hiervoor is een landschapsplan¹ voor het perceel opgesteld. In paragraaf 3.3 wordt aan de hand van dit landschapsplan ingegaan op de landschappelijke inpassing van het perceel, het complete landschapsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

3.1 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling is een separate beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, deze paragraaf is opgenomen als bijlage. Onderdelen van de beeldkwaliteitsparagraaf worden in deze paragraaf beschreven. De beeldkwaliteitsparagraaf vormt een aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit 2016 van de gemeente Dinkelland en vormt het welstandsbeleid in het kader van de Woningwet voor deze locatie. De opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf gaat dan ook boven de Nota Omgevingskwaliteit wanneer sprake mocht zijn van tegenstrijdigheden of onduidelijkheden.

Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling vormt de typologie van een buitenhuis. Deze bebouwing kenmerkt zich door de landschappelijke, voornamelijk uitstraling en een heldere en afleesbare hoofdopzet met een dominante kap. Het materiaal- en kleuren-palet zorgt ervoor dat het gebouw wordt opgenomen tegen de achtergrond van het landschap. De gebouwen hebben een ambachtelijke uitstraling met veel aandacht voor detail. Op alle onderdelen is sprake van een hoogwaardig uitvoeringsniveau.



Afbeelding 3.1: Referentieafbeelding nieuwe bebouwing

De buitenhuizen staan op grote en ruimtelijke kavels die zodanig zijn ingericht dat ze een natuurlijke en streekeigen overgang vormen naar het landschap. Het tuinontwerp zorgt ervoor dat de woningen worden ingebed in het landschap. Vaak is de voorruimte aan de zijde van de provinciale weg herkenbaar door de formelere inrichting.

¹ H. Zontjes Bureau voor Tuin en Landschap, Landschapsplan Kampbeek, d.d. 16 maart 2017

3.2 Bebouwing

De nieuwe bebouwing wordt centraal in de 'groene kamer' gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit een grote statige woning met een bijzondere architectuur en een vrijstaand bijgebouw. De woning krijgt afmetingen van 20 x 12,50 meter met daaraan vast een aan-/uitbouw met plat dak die uitkomt op het terras aan de achterzijde. Het vrijstaande bijgebouw wordt aan de noordzijde naast de woning gerealiseerd.

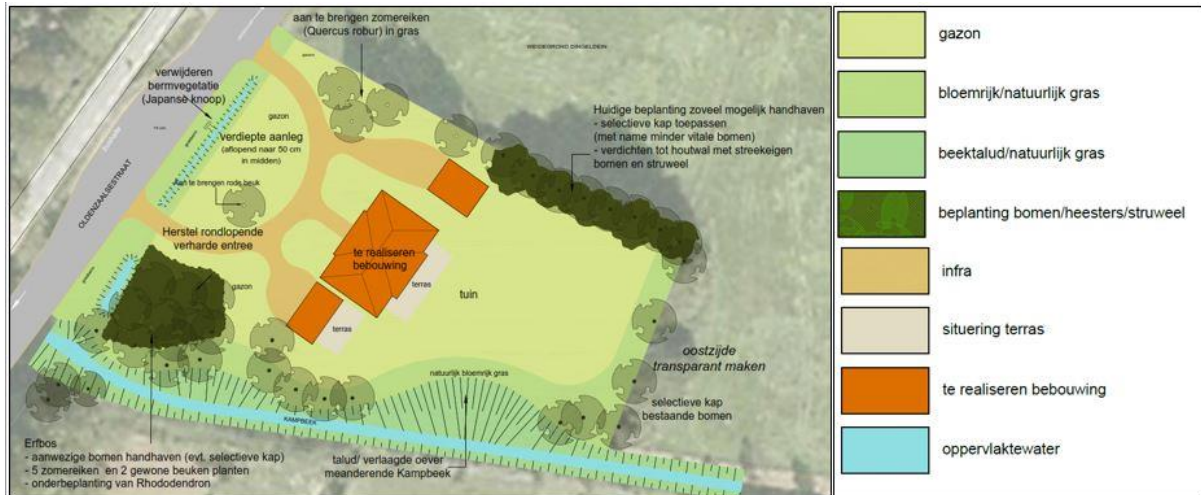
Door de afmetingen van de woning, de grote ramen en het grote dakvlak krijgt de woning de allure van een landhuis. De woning krijgt een maximale goothoogte van 7,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Bovenop het dak komt een torentje tot een hoogte van ongeveer 20 meter. De woning krijgt een schilddak met ter plaatse van de entree een aankapping en in het midden een torentje op het dak. Boven de entree wordt de goothoogte omhoog gebracht tot maximaal 7,5 meter, aan weersijden hiervan ligt de goothoogte lager dan 7,50 meter. Hiermee wordt extra aandacht gelegd op de entree. Deze grootsheid van de entree is passend bij de allure van een landhuis. Aan het hoofdgebouw wordt een aan-/uitbouw van één bouwlaag met een plat dak gerealiseerd. Afbeelding 3.2 geeft het vooraanzicht van de nieuwe woning weer.



Afbeelding 3.2: Vooraanzicht nieuwe woning (bron: Leferink Architecten)

3.3 Landschappelijke inpassing

In het inrichtingsplan wordt onderscheidt gemaakt tussen een representatieve voorzijde, een gecultiveerde inrichting rond de toekomstige bebouwing en op de overgang naar het omringende landschap een meer natuurlijke inrichting. Bij de terreininrichting wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het handhaven van de bestaande terreinhoogtes. Hieronder volgt een beschrijving van de uit te voeren inrichtingsmaatregelen. Een uitsnede van het landschapsplan is opgenomen als afbeelding 3.1, voor een meer gedetailleerde tekening wordt verwezen naar de bijlage.



Afbeelding 3.1: Uitsnede landschapsplan (bron: H. Zontjes Bureau voor Tuin en Landschap)

3.3.1 Voorzijde gebouw

Het voorterrein wordt overwegend sober en open ingericht met veel gazon en enkele opgaande loofbomen. Door een zekere openheid zal het gebouw goed tot zijn recht komen. De aanwezige bomen langs de beek in de zuidwesthoek worden gehandhaafd en aangevuld met een aantal zomereiken en winterlinden met daaronder een grote groep Rhododendrons.

Aan de noordzijde van het hoofdgebouw wordt een aantal eiken geplant, waarbij doorzicht vanaf de weg vanuit Denekamp en vanuit het perceel naar het noorden gehandhaafd wordt. De Japanse Knoopvegetatie in de berm van de Oldenzaalsestraat dient te worden verwijderd. De rondlopende verharde entree voor het gebouw langs wordt in de oorspronkelijke staat hersteld.

3.3.2 Beek

De bestaande bomenrij zal op een aantal plaatsen onderbroken worden door selectieve kap. Door op twee plaatsen de oevers op een natuurlijke manier flauwer te maken en te verlagen zal een fraai zicht vanuit de toekomstige woning op de beek worden gerealiseerd, waardoor de beleving van de beek aanzienlijk wordt versterkt.

3.3.3 Noord- en ooststrand

De bestaande opgaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden met het plan. Wel wordt een selectieve kap toegepast op de minder vitale bomen. Het selecteren van deze bomen zal in het veld geschieden door een deskundige. Na het dunnen dient de opgaande beplanting op een deel van de noordgrens aangevuld te worden met inheems en gebiedseigen bosplantsoen. In het beplantingsplan (opgenomen als bijlage bij het Landschapsplan) is hiertoe een aantal soorten opgenomen.

Op de overgang naar de weilanden aan de oostzijde is het wenselijk dat het beeld transparanter wordt, zodat er vanuit het woonhuis zicht is op het achtergelegen landschap. De natuurlijke strook bloemrijk gras langs de beek wordt langs de oostgrens doorgetrokken tot aan de houtwal in de noordoosthoek.

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

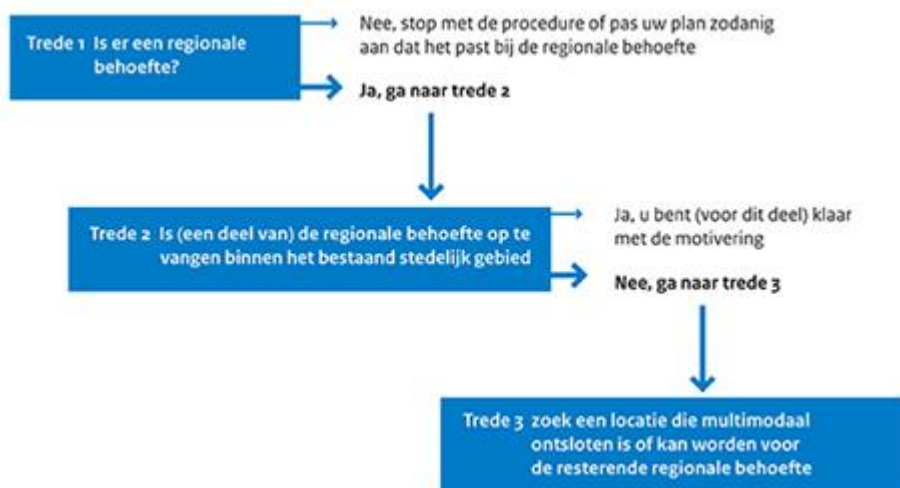
De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling van één woning derhalve niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 12 april 2017, schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond

milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 april 2017). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden in de paragrafen 4.2.4 t/m 4.2.6 toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen van de Omgevingsverordening Overijssel van belang:

- 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie);
- 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- 2.1.5, lid 1, 2 en 3 (Ruimtelijke kwaliteit);
- 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- 2.2.2, lid 1, 2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen);
- 2.6.4 (Nationaal landschap).

Op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls groene omgeving) wordt in paragraaf 4.2.7 nader ingegaan. De overige artikelen worden hierna behandeld.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. De lokale behoefte is weergegeven in de gemeentelijke Woonvisie 2016 (zie paragraaf 4.4.1). De realisatie van de woning in het plangebied past binnen de gemeentelijke woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma. Gelet op het feit dat wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie is de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen 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.*

Tot slot is in dit kader het begrip 'bestaande erven' relevant, dit begrip luidt: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 2 van de Omgevingsverordening

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'groene omgeving'. Het plangebied voldoet, gelet op de ter plaatse geldende bestemming 'Kantoor' en de binnen deze bestemming geboden gebruiks- en bouw mogelijkheden, aan het begrip 'bestaande erven'. In dit geval wordt voor de bouw van een woning een 'bestaand erf' benut. Hierbij wordt de geldende bestemming 'Kantoor' gewijzigd in een bestemming 'Wonen – Landhuis', de uitoefening van een zelfstandig kantoor is na deze bestemmingswijziging niet meer mogelijk. De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt leidt dan ook niet tot extra ruimtebeslag in de 'groene omgeving'. Voorliggend plan voldoet aan artikel 2.1.3, lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

De nieuwe ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft de bouw van één nieuwe woning die landschappelijk wordt ingepast. Door de sloop van het vervallen gebouw en de uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied en de omgeving aanzienlijk versterkt. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken vervalt de bestemming 'Kantoor', deze bestemming wijzigt in de bestemming 'Wonen - Landhuis'.

Voor een nadere toelichting op de (landschappelijke) inrichting wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en het als bijlage opgenomen landschapsplan. Voor de toets aan het ontwikkelingsperspectief en aan de geldende gebiedskenmerken wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 4.2.5 en 4.2.6. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2, lid 1, 2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen)

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 4.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook de gemeente Dinkelland. Aan het RWP liggen woningbouwonderzoeken ten grondslag die in dit kader voldoende actueel zijn. Het RWP en de daarin gemaakte afspraken geven derhalve een voldoende actueel beeld van de woningbouwbehoefte. Doordat in het geval van de gemeente Dinkelland sprake is van gesloten woonafspraken, mag conform lid 3 tot maximaal 100% worden voorzien in de woningbehoefte.

Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Dinkelland doorvertaald naar haar eigen woonvisie. De bouw van één vrijstaande woning binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie (zie ook paragraaf 4.4.1). Gelet op het feit dat de gemeente heeft ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.6.4 (Nieuwe ontwikkelingen)

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente' zijn:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4 van de Omgevingsverordening

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Noordoost – Twente'. Zoals eerder omschreven zorgt voorliggend plan voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied en omgeving. Een vervallen gebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt een nieuw gebouw. De vernieuwde tuin krijgt een nieuwe inrichting die passend is bij de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de kernwaarden en kwaliteiten van de omgeving. Met deze kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de omgeving, wordt bijgedragen aan een verbetering en versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap – 'Noordoost – Twente'.

4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Zoals op afbeelding 4.3 is te zien, behoort het plangebied tot de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap”.



Afbeelding 4.3: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief staat de ambitie 'Voortouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden, net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven, de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt op een locatie waar op basis van het geldend bestemmingsplan nog een kantoorgebouw gerealiseerd kan worden. Door de bouw van de woning komt de kantoorbestemming te vervallen. Binnen het mixlandschap worden o.a. ontwikkelingsmogelijkheden voor de functie 'wonen' geboden,

mits dit past binnen de ruimtelijke kwaliteitsambities. Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 wordt met de landschappelijke inpassing van de woning rekening gehouden met en ingespeeld op de kwaliteiten van het omliggende landschap. Gesteld wordt dat het plan bijdraagt aan de provinciale ruimtelijke kwaliteitsambities en in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

1. Natuurlijke laag

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Dekzandvlakte en ruggen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt de begroeiing rond de Kampbeek zodanig aangepast dat dit beter bij het landschap past en de beek beter zichtbaar wordt. Verder wordt het perceel omringd door houtwallen/bomenrijen. Dit zijn elementen die kenmerkend zijn voor oude hoevenlandschappen en worden versterkt met het voorliggende plan. Geconcludeerd kan worden dat met het landschapsplan rekening is gehouden met de gebiedskenmerken passende bij de natuurlijke laag van dekzandvlakten en ruggen.

2. *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is dan ook bij uitstek een gebruikslandschap. Het is de inzet alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt moet investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot. Behoud en ontwikkeling van duurzame landbouw voor een gezond bodem- en watermilieu in een vitaal en aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.5 is het plangebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als het 'Oude hoevenlandschap'.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven dat werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Doorwerking plangebied

Voor voorliggend plangebied is een landschapsplan opgesteld. Zoals hiervoor en in paragraaf 3.3 beschreven, wordt met dit landschapsplan rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Deze kenmerken worden beter zichtbaar gemaakt en versterkt met voorliggend plan. Voor een nadere toelichting op de te treffen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

3. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Denekamp. Het plangebied zelf kent daarom op basis van de 'Stedelijke laag' geen gebiedskenmerken of andere bijzondere eigenschappen. Deze laag wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

4. Lust- en leisurelaag

Het plangebied kent op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Lust- en leisurelaag' de aanduiding 'Donkerte', zie afbeelding 4.6.



Afbeelding 4.6: Lust- en leisurelaag (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Donkerte

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In deze gebieden wordt ingezet op enkel de minimaal noodzakelijk toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd op een locatie waar voorheen een hotel/restaurant was gevestigd en volgens de vigerende planologische situatie een kantoor mogelijk is. Aangenomen kan worden dat bij een hotel/restaurant in de avond- en nachturen langer sprake is van (kunst)verlichting dan bij één woning. In vergelijking met een kantoorgebouw zal het lichtgebruik niet veel verschillen. Een kantoor zal over het algemeen wel verlicht zijn in de avond- en nachturen in verband met veiligheid op momenten dat niemand aanwezig is.

Gesteld kan worden dat in vergelijking met de situatie van jaren geleden toen er nog een restaurant en/of hotel aanwezig was, er een verbetering optreedt. In vergelijking met de vigerende planologische situatie, zal er geen tot weinig verschil optreden, waardoor het ten minste net zo donker blijft in het plangebied als in de vigerende planologische situatie.

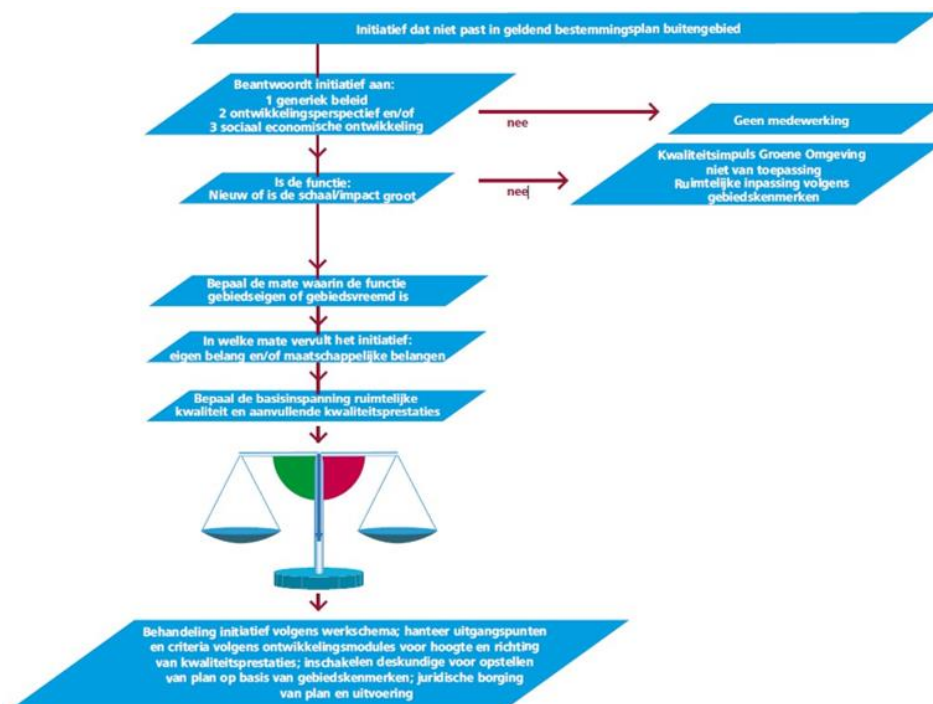
4.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

Middels het processchema in afbeelding 4.7 kan inzicht worden verkregen in de hoogte van de te leveren kwaliteitsprestaties (gebiedseigen/gebiedsvreemd; schaal/impact; eigen belang/maatschappelijk belang).



Afbeelding 4.7: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Doorwerking plangebied

Generiek beleid, ontwikkelingsperspectief en/of sociaal economische ontwikkeling

Zoals gebleken uit 4.2.4 is het initiatief in overeenstemming met het generiek beleid. Eén van de basisprincipes van de provincie is dat er ruimte is voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Zoals blijkt uit het vorenstaande, de toelichting op artikel 2.1.5 en het als bijlage opgenomen landschapsplan is sprake van een ontwikkeling die passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de ter plaatse geldende gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Kantoor' verwijderd, dit betekent dat nadat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld geen kantoor meer gerealiseerd kan worden. In plaats hiervan worden de gronden bestemd als 'Wonen - Landhuis'. Zoals in 4.2.4 al toegelicht is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Ook het totaal te verhardende oppervlakte neemt niet toe. Aanvullend wordt opgemerkt dat het gebruik ten behoeve van het wonen minder intensief is, met name het aantal verkeersbewegingen neemt aanzienlijk af (zie ook paragraaf 5.10), dan het gebruik van het perceel ten behoeve van een kantoor. Dit bestemmingsplan voldoet derhalve ook aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Schaal en impact

De omvang van de ontwikkeling op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing of situatie kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.

Om een goede vergelijking te kunnen maken van de schaal en impact op de omgeving is een vergelijking van het vigerende bestemmingsplan met dit bestemmingsplan van belang. Het bestemmingsplan bepaalt immers wat er maximaal mogelijk is in het plangebied. Indien zowel het vigerende als dit bestemmingsplan in acht wordt genomen dan kan niet anders geconcludeerd worden dan dat zowel de schaal als impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling minimaal vergelijkbaar is met de schaal en impact op basis van het vigerende bestemmingsplan en wellicht zelfs minder. In het vigerende bestemmingsplan heeft het hele plangebied namelijk de bestemming 'Kantoor'. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied volledig de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van het perceel wordt echter minder intensief omdat een kantoorfunctie aanzienlijk meer verkeersbewegingen genereert dan één vrijstaande woning. Qua gebruik kan dan ook worden gesteld dat de impact kleiner is dan de vigerende planologische situatie. Daarnaast zal er vanwege de landschappelijke inpassing minder verharding mogelijk zijn in het plangebied, dan binnen de vigerende planologische situatie mogelijk was.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffekten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals ook is gebleken uit 4.2.5 is het plangebied gelegen in het mixlandschap. Wonen wordt binnen dit ontwikkelingsperspectief gezien als één van de gebruikers binnen het gebied. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een gebiedseigenfunctie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorbeelden hiervan zijn het in stand houden van een landgoed en een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf.

De realisatie van de woning betreft een eigen belang, hier is in principe geen maatschappelijk belang mee gediend. Een onderdeel hiervan betreft echter de landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast wordt bestaande vervallen bebouwing geamoveerd. Hoewel sprake is van een eigen belang, kan wel gesteld worden dat de sloop van het vervallen gebouw en de landschappelijke inpassing bijdraagt aan het maatschappelijk belang. Het aanzicht van het plangebied, gelegen nabij de entree tot Denekamp, wordt immers aanzienlijk verbeterd. Dit draagt in positieve zin bij aan de aantrekkelijkheid van het omliggende gebied.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

In paragraaf 3.2 is beschreven hoe de woning landschappelijk wordt ingepast. Zoals in het voorgaande al is aangegeven, is de schaal en impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling vergelijkbaar met de schaal en impact op basis van het geldend bestemmingsplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om naast de landschappelijke inpassing van de percelen nog aanvullende landschapsmaatregelen elders te treffen. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.2.8 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Dinkelland leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%

Tabel 4.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Dinkelland 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent de gemeente Dinkelland een netto woningvraag van 620 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in de gemeente nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 325 woningen.

Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering. Deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat de gemeente Dinkelland met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 48% van de woningvraag voor de komende 10 jaar.

Doorwerking plangebied

De gemeente Dinkelland hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonaafspraken. Doordat de gemeentelijke woonvisie echter later is vastgesteld dan het RWP is in de woonvisie sprake van een meer actueel woningbouwprogramma. De woning in het plangebied past binnen het RWP en zoals uit paragraaf 4.4.1 blijkt, past deze woning ook binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hier wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan het RWP

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie 2016+, Een uitdaging om het mooier te maken

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 21 juni 2016 de "Woonvisie 2016+, Een uitdaging om het mooier te maken" vastgesteld. In deze visie op het wonen in Dinkelland worden de ontwikkelingen geschetst tot eind 2020 met een doorkijk tot 2025. De visie is opgesteld met in achtneming van de Regionale Woon Programmering. De uitdaging om het mooier te maken, is in de woonvisie vertaald in de volgende ambities op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid:

Kwaliteit:

- in stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden;
- verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad;
- gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving.

Beschikbaarheid:

- nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten;
- nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader;
- flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen;
- nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens.

Betaalbaarheid:

- beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk;
- voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen;
- onderzoek naar de blijverslening;
- in het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen.

In de Woonvisie is tevens per kern aangegeven wat de bestemmingsplancapaciteit is. Daarnaast is aangegeven dat in het buitengebied van Denekamp voor de periode van 2015-2024 een reservering van plannen is opgenomen van 5% van de totale plancapaciteit. Dit komt neer op een reservering van 11 woningen.

Doorwerking plangebied

De vrijstaande woning in het plangebied valt onder de reservering van 11 woningen in het buitengebied van Denekamp en past hiermee binnen de Woonvisie 2016+ van de gemeente Dinkelland.

4.4.2 Structuurvisie

Algemeen

In september 2013 is de Structuurvisie gemeente Dinkelland vastgesteld. Deze visie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. De gemeente heeft in deze visie de ambitie uitgesproken zich te willen profileren als een toeristisch agrarische gemeente met de volgende kenmerken:

- kleinschaligheid;
- twents landschap;
- ruimte voor de boer;
- versterken toeristische sector;
- wonen en (be)leven.

Wonen

De gemeente wil dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente Dinkelland. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is de kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. In de structuurvisie wordt onder andere aangegeven dat er behoefte is aan luxueuze woningen en bouwkvavels.

Buitengebied

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gelden de volgende basis principes:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
3. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit;
4. de principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast;
5. de grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de ontwerpingrediënten die daarbij gehanteerd worden, worden ontleend aan de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Catalogus gebiedskenmerken van de omgevingsvisie of aan een verfijning daarvan op gebiedsniveau van de gemeente;
6. er is ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de gebiedskenmerkencatalogus wordt uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt in het buitengebied. Daarvoor wordt een bestaand gebouw met vervallen uitstraling geamoveerd. Voor de vernieuwde tuin wordt een plan opgesteld en uitgevoerd voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Met voorliggend plan vindt een kwaliteitsverbetering plaats voor het plangebied en de omgeving. Het betreft een kleine ontwikkeling, waardoor geen grootschalige investering hoeft te worden gedaan in de omgevingskwaliteit.

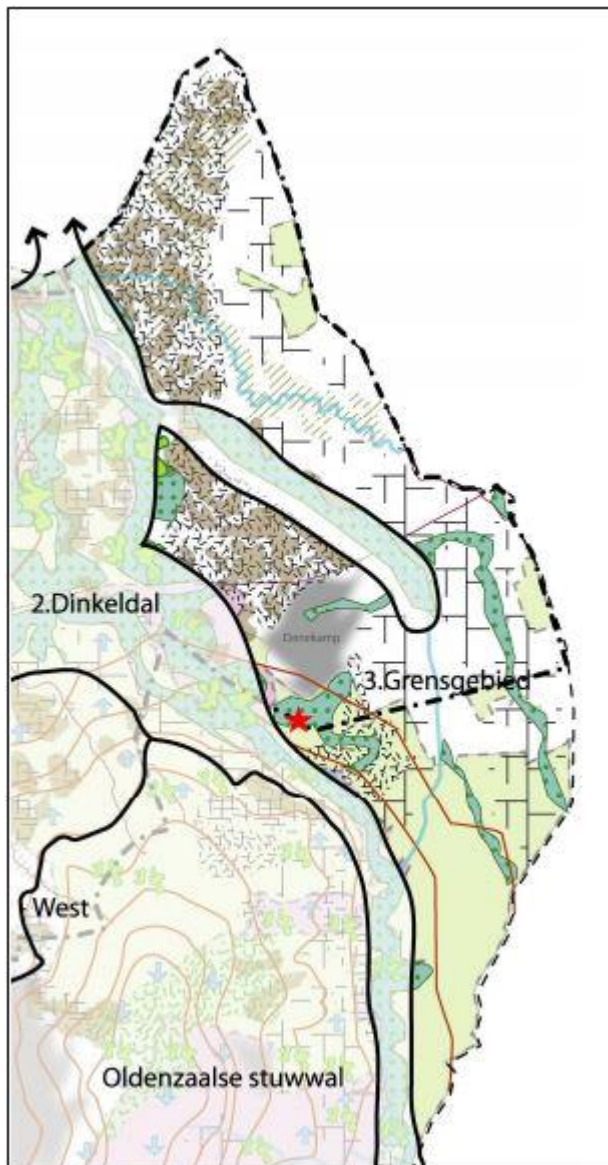
De nieuwe woning die wordt gerealiseerd, betreft een ruime woning met een luxueuze uitstraling. Hiermee wordt aangesloten bij de woningvraag zoals aangegeven in de structuurvisie.

4.4.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland

Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP ligt het plangebied in het gebied 'Grensgebied', dit is weergegeven op afbeelding 4.9.



Afbeelding 4.9: Uitsnede 'Grensgebied' Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Deelgebied Grensgebied

De ontwikkelingsrichting voor het deelgebied Grensgebied is het behoud van landschapswaarden. Aandachtspunten en kansen, met inachtneming van vigerend beleid zijn:

- behoud van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- stimuleren groene en blauwe diensten;
- ruimte bieden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen op bestaande erven.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt een bestaand vervallen gebouw gesloopt, daarvoor in de plaats komt een nieuwe woning. De ver-
ruigde tuin wordt aangepakt en het perceel wordt ingepast in het landschap, zie paragraaf 3.2. Met de inrichting van het erf

wordt rekening gehouden met de landschapselementen die kenmerkend zijn voor het plangebied en de omgeving. Met de erfbeplanting wordt hierbij aangesloten en er wordt rekening gehouden met naastgelegen Kampbeek. Voorliggend plan is in overeenstemming met het Landschapsonwikkelingsplan gemeente Dinkelland.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.1.2 Beoordeling

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

Interne werking

Het dichtstbijzijnde bedrijf is 't Wubbenhof, dit is een zalencentrum/restaurant/café. Dit bedrijf ligt op een afstand van ongeveer 40 meter van het plangebied. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', wordt een dergelijk bedrijf gerekend tot de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand van 't Wubbenhof tot de nieuwe woning van ongeveer 40 meter, wordt ruimschoots aan de gestelde richtafstand voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ongeveer 180 meter, ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf. Bij agrarische bedrijven gelden de grootste richtafstanden veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven. Hier wordt in de paragraaf 5.2 nader op ingegaan. Het aspect geur wordt in dit kader buiten beschouwing gelaten. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt bij veehouderijen een maximale grootste richtafstand (ongeacht welk type veehouderij) van 50 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het agrarisch bouwperceel bedraagt ruim 180 meter. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Externe werking

De nieuwe functie waarin dit plan voorziet, de functie 'wonen', wordt niet gezien als milieubelastende functies voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Aangezien in het kader van milieuzonering wordt voldaan aan de richtafstanden, worden naastgelegen bedrijven niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door de planologische wijziging naar een woonbestemming in het plangebied.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Geurhinder

5.2.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

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

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.2.2 Beoordeling

De woning in het plangebied betreft een geurgevoelige object als bedoeld in de Wgv. Er dient derhalve beoordeeld te worden of in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven niet belemmerd worden als gevolg van het plan. Andersom dient ook beoordeeld te worden of ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven is het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf gelegen op een afstand van 180 meter. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf waarvoor een vaste afstand geldt. Aangezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Overige agrarische bedrijven in de omgeving zijn gelegen op een afstand van meer dan 380 meter van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse van agrarische bedrijven. Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en agrarische bedrijven zal ter plaatse van de nieuwe woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Gemeentelijk geluidsbeleid

In 2008 is door de gemeenteraad van Dinkelland de nota Gebiedsgericht geluidsbeleid vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. In de nota worden onder andere hoofd- en ontheffingscriteria genoemd voor het verlenen van een hogere waarde.

5.3.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Oldenzaalsestraat. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd². De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

² Buijvoets bouw- en geluidsadvisering, Akoestisch onderzoek woning Oldenzaalsestraat 53 te Denekamp, 24 februari 2017

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het wegverkeerslawaai op de Oldenzaalsestraat. Op de voorgevel wordt ook de maximaal hogere grenswaarde van 53 dB overschreden. Omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is om de woning op grotere afstand van de weg te realiseren, moet de voorgevel als 'dove gevel' worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen verblijfsruimten aan de voorgevel en/of geen bewegende delen in de voorgevel van verblijfsruimten zijn toegestaan. Het realiseren van een dove gevel is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

De voorkeursgrenswaarde op de zijgevels wordt overschreden, de maximale hogere waarde van 53 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn vanuit financieel of landschappelijk oogpunt niet gewenst. Daarom wordt een hogere grenswaarde verleend als gevolg van de geluidsbelasting op de zijgevels ten gevolge van de Oldenzaalsestraat. Hierbij zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk.

Gemeentelijk geluidsbeleid

In de onderzoeksrapportage is getoetst aan de hoofd- en ontheffingscriteria zoals gesteld op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid. Gebleken is dat het beoogde plan voldoet aan één van de ontheffingscriteria en de voorwaarden uit het geluidsbeleid waardoor voor de zijgevels een hogere waarde van 53 dB kan worden verleend.

Voor wat betreft het toepassen van een dove gevel wordt in het geluidsbeleid aangegeven dat de gemeente in beginsel geen dove gevels wil toelaten uit het oogpunt van leefbaarheid. In bijzondere situaties zijn echter maximaal twee dove gevel toelaatbaar.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat is bekeken of de woning verder van de weg geplaatst kan worden. Om een afname van 2 dB te kunnen bewerkstelligen moet de woning minimaal 20 meter naar achteren worden verschoven. De gemeten geluidsbelasting op de voorgevel is maximaal 59 dB. Dit betekent dat de woning minimaal 60 meter naar achter verplaatst zou moeten worden. Daar is geen ruimte voor in het plangebied. Daar komt bij dat het verder naar achteren verplaatsen van de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. Er is juist bewust voor gekozen om de woning op nagenoeg dezelfde locatie als het huidige gebouw te bouwen zodat de stedenbouwkundige opzet van bebouwing langs de Oldenzaalsestraat intact blijft. Gelet hierop is in dit geval sprake van een bijzondere situatie en kan de voorgevel worden uitgevoerd als dove gevel.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

De voorgevel van de woning wordt uitgevoerd als 'dove gevel' en voor de zijgevels wordt een hogere waarde verleend. Deze hogere grenswaarde is verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.4.2 Beoordeling

Algemeen

In het plangebied is in 2010 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Omdat dit onderzoek niet meer voldoende actueel is, is met een actualiserend bodemonderzoek⁴ de kwaliteit van de bovengrond opnieuw onderzocht. De conclusie van dit actualiserende bodemonderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die als bijlage is opgenomen.

Conclusie actualiserend bodemonderzoek

De bovengrond bevat geen parameters in verhoogde gehalten. Dit betekent dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond ten opzichte van de in 2010 aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond niet is verslechterd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond vormt overeenkomstig het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

De fijne fractie van de bovengrond bevat geen asbest. De milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond ten aanzien van asbest vormt derhalve geen belemmering.

5.4.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

³ Lycens Milieu & Ruimte BV, Verkennend bodemonderzoek Oldenzaalsestraat 53 te Denekamp, 19 mei 2010

⁴ Lycens B.V., Actualiserend bodemonderzoek Oldenzaalsestraat 53 te Denekamp, 17 maart 2017

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.5.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van één nieuwe woning. In vergelijking met de lijst categorieën van gevallen, is de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, qua aard en schaal beduidend kleinschaliger. Er kan derhalve op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat sprake is van een plan dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daar komt bij dat er bij een vergelijking van de vigerende planologische situatie met de toekomstige situatie sprake zal zijn van een afname van 109 verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.10), aangezien in de toekomstige situatie één woning is toegestaan in het plangebied.

Daarnaast wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit luchtkwaliteit

5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

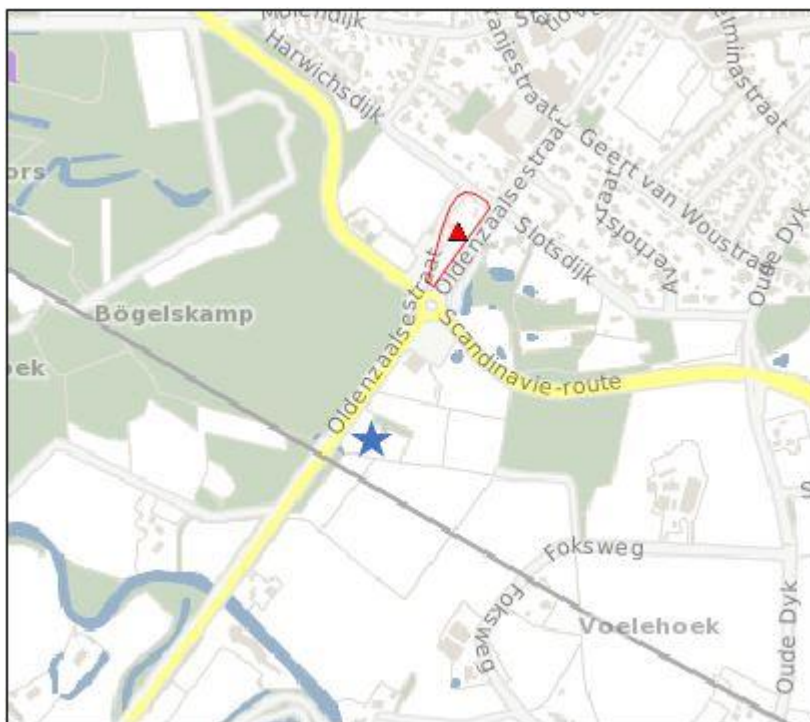
5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.6.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart ligt op een afstand van ongeveer 300 meter van het plangebied een LPG-tankstation. De vergunde LPG-doorzet van het tankstation is 1.000 m³ per jaar. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank zijn respectievelijk 40, 25 en 15 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze contouren en deze contouren zijn dan ook niet van invloed op het plangebied.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bij dit benzineservicestation met LPG-installatie bedraagt 150 meter vanaf de locatie waar het vulpunt is gesitueerd. De afstand tot het vulpunt bedraagt ongeveer 300 meter. Het plangebied bevindt zich dan ook ruimschoots buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico, een nadere verantwoording van groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd komen niet voor in het plangebied of in de omgeving van het plangebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersys-

teem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.7.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. 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).

5.7.3 Beoordeling

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggend plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Ten aanzien van het waterbeleid kan worden opgemerkt dat er in het gebied geen bijzonderheden spelen t.a.v. de Retentiecompensatie (water op maaiveld) of de Kaderrichtlijn Water.

Algemeen standpunt van het waterschap

Hemelwater- en afvalwaterafvoer geschiedt conform het vigerend beleid van het waterschap Vechtstromen: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater.

Het waterschap adviseert bij nieuwbouw of verbouwing altijd om, waar mogelijk, hemelwater op het eigen terrein vast te houden en te infiltreren. In de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangegeven hoe de waterstromen verlopen.

Hemelwater

Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Daarnaast moet het hemelwater zo min mogelijk worden verontreinigd zodat het water ten goede kan komen aan het lokale water- of grondwatersysteem. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- Het regenwater van daken mag rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd;
- Het afstromend regenwater van wegen, parkeerplaatsen e.d. mag uit waterkwaliteitsoverwegingen niet rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd.

Om de waterkwaliteit van dit afstromend regenwater te garanderen moet er sprake zijn van een bodempassage. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door het regenwater via de berm te laten afstromen op het oppervlaktewater. De berm moet dan minstens 2,5 meter breed zijn.

Ten aanzien van het verhard oppervlak kan worden opgemerkt dat het verhard oppervlak hetzelfde blijft als in de vigerende planologische situatie. Het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijke of tuinrichting waardoor het hemelwater direct kan infiltreren in de bodem. Bij extreme neerslag kan het overtollig regenwater worden afgevoerd via de Kampbeek.

Het op het verhard oppervlak vallende hemelwater is, mede doordat geen uitlogende materialen worden toegepast, schoon en kan infiltreren of op het oppervlaktewater worden geloosd.

Grondwater

De ontwatering ter plaatse van de woningen moet voldoen aan de gestelde eisen. Voor woningen geldt een eis van 0,80 m minus maaiveld. Het plangebied ligt in een gebied met grondwatertrap III (GHG hoger dan 40 cm - maaiveld), dat betekent dat er vrij hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen. Het bouwpeil van de woning moet dan ook afgestemd worden op de voorkomende grondwaterstanden. Daarmee wordt voorkomen dat er in de toekomst grondwater in de kruipruimte of kelders blijft staan.

Afvalwater

De bestaande vuilwaterafvoer verloopt middels drukriolering. De nieuwbouw moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Met de afvoer van het huishoudelijk afvalwater naar de drukriolering wordt voldaan aan het Lozingenbesluit wet Bodembescherming. Op de drukriolering mag geen regenwater worden aangesloten.

5.7.4 Reactie waterschap

Het waterschap Vechtstromen heeft op 24 april 2017 per mail gereageerd op het plan. In haar reactie heeft het waterschap het volgende aangegeven:

- Er kan aan slechts één kant van de beek onderhoud gepleegd worden en het (enigszins verlaagde) onderhoudspad ligt aan de zijde van het plan;

- In verband met een kritische situatie bovenstrooms is het belangrijk dat het waterschap het waterpeil in de beek goed kan beheersen. Hiertoe moet het profiel goed schoon gehouden kunnen worden met de inzet van gangbaar materiaal.

Met de uitwerking van de vorenstaande punten moet bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden. Een herinrichting van het beekprofiel dient in overleg met het waterschap te worden uitgewerkt. Daarnaast zal te zijner tijd voor de herinrichting een watervergunning moeten worden aangevraagd.

5.7.5 Conclusie

Initiatiefnemer of de toekomstig eigenaar zal te zijner tijd met het waterschap in overleg treden over de genoemde punten en de herinrichting van het beekprofiel. In het kader van dit bestemmingsplan vormt de reactie van het waterschap geen belemmering, de herinrichting heeft immers betrekking op de uitwerkingsfase. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

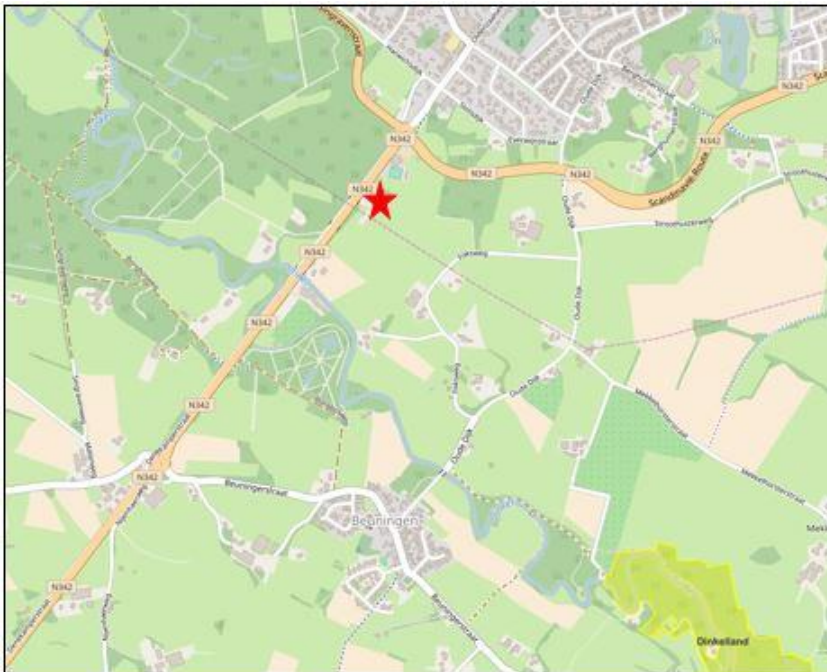
Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage I en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage I verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.8.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,3 kilometer van het Natura 2000-gebied Dinkelland. Afbeelding 5.2 geeft de ligging weer van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Dinkelland.



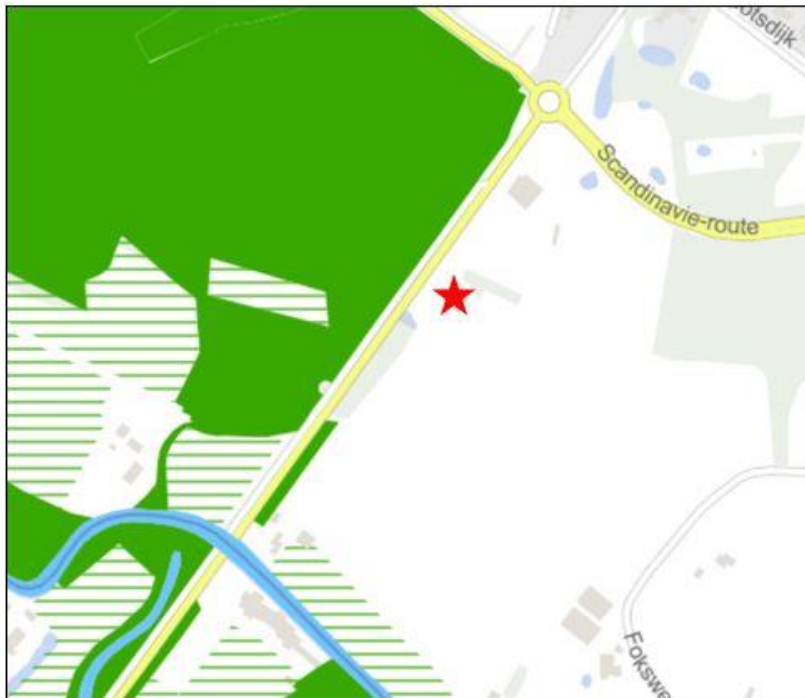
Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en gezien de omvang van het plan (wijziging van kantoor naar wonen waarbij het aantal verkeersbewegingen zal afnemen, zie paragraaf 5.10), zal voorliggend plan geen significant negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het NNN ligt aan de andere zijde van de Oldenzaalsestraat. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN tot gevolg heeft.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Om in te schatten of in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgende Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁵. Hierna volgt de conclusie van het onderzoek, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is voor algemeen voorkomende broedvogels, voor grondgebonden zoogdieren en minimaal geschikt is voor amfibieën. Voor broedvogels dient het verwijderen van nestgelegenheden en het verwijderen van snoeiafval buiten het broedseizoen gebeuren. Voor zoogdieren en amfibieën geldt dat er aandacht dient te zijn voor de zorgplicht voor deze soorten.

⁵ Econsultancy, Quickscan flora en fauna Oldenzaalsestraat 53 te Denekamp, 9 maart 2017

5.8.3 Conclusie

De voorgenoemde activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.9 Erfgoed en archeologie

5.9.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

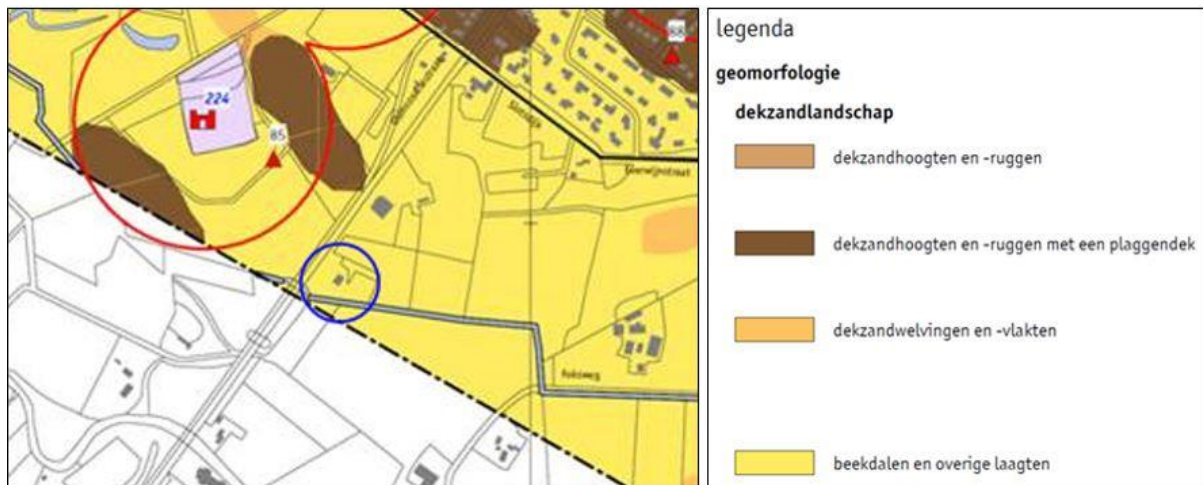
Door de uitgangspunten voor de afwegingen en beslissingen ten aanzien van archeologische waarden vast te leggen in een gemeentelijk archeologiebeleid, houdt de gemeente zelf de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen op het gemeentelijk grondgebied. Bovendien biedt het de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van een omgevingsvergunning archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Dinkelland.

5.9.2 Beoordeling

Archeologie

Uit de archeologische verwachtings- en advieskaart blijkt dat de geomorfologie van onderhavig plangebied bestaat uit een dekzandlandschap, specifiek: 'beekdalen en overige laagten'. Zie afbeelding 5.4 voor een relevante uitsnede uit deze kaart.



Afbeelding 5.4: uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart gemeente Dinkelland, met in het midden het plangebied (blauw omcirkeld)

Voor het type 'beekdalen en overige laagten' geldt een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. In deze gebieden geldt dat plannen worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Op basis van het gemeentelijke beleid hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

Erfgoed

In de buurt van het plangebied staan geen gebouwde monumenten en zijn geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het dichtstbijzijnde monumentale pand betreft een rijksmonument aan de Foksweg 2 in Beuningen. Dit pand bevindt zich op een afstand van meer dan 580 meter en is niet zichtbaar vanuit het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied heeft ook geen invloed op de monumentale waarden van het pand. Het aspect erfgoed vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.9.3 Conclusie

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen

is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeer kencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde

publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied'.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.10.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. Ten opzichte van de feitelijke situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, aangezien er nu geen activiteiten in het plangebied plaatsvinden. Echter het plangebied ligt aan een provinciale weg. Op deze provinciale weg is een toename van 8,2 verkeersbewegingen verwaarloosbaar vergeleken met de hoeveelheid verkeer dat reeds gebruik maakt van deze weg.

Ten opzichte van de vigerende planologische situatie zal een forse afname plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen. Het geldend bestemmingsplan staat ter plaatse een kantoor toe en een maximaal bebouwd oppervlak van 700 m². Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten geldt voor een kantoor met baliefunctie een gemiddelde verkeersgeneratie van 16,5 verkeersbewegingen per dag per 100 m² bvo. Het aantal verkeersbewegingen dat mogelijk was ten behoeve van deze functie in het plangebied komt neer op $(7 \times 16,5 =) 115,5$ verkeersbewegingen per dag.

Hieruit blijkt dat met voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een forse afname van circa 109 verkeersbewegingen ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

Parkeren

In 2014 heeft de gemeente Dinkelland de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014' vastgesteld. Volgens deze beleidsnotitie geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

5.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een pro-

ject niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.11.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.8.2 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen nadelige milieugevolgen te verwachten die aanleiding geven tot het voeren van een m.e.r. procedure.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

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

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels waar mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2010".

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

- Begrippen (Artikel 1):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Afwijken van de bouwregels:* hierin worden afwijkmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;
- *Specifieke gebruiksregels:* in de specifieke gebruiksregels wordt specifiek voor die bestemming aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming;
- *Afwijken van de gebruiksregels:* hierin worden afwijkmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;
- *Wijzigingsbevoegdheid:* Middels een wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – boerderijkamers' aan het plangebied kan worden toegevoegd.

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 4):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5):*

In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6):*

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Wijze van bestemmen

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Functie

Voor de functie 'wonen' is qua bestemming waar mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Omdat met het plan wordt voorzien in een forse woning wijkt de bestemming 'Wonen' in dit plan op onderdelen wel af van de bestemming 'Wonen' uit het geldend bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen met daarbij behorende gebouwen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen:

- Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen;
- vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, en;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels is bepaald is dat alle gebouwen en overkappingen binnen de bestemming moeten worden gebouwd. Voor de woning met aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 meter. Daarnaast is voor hoofdgebouwen met aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen een maximale bouwhoogte opgenomen voor 15 meter.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale goothoogte van 3,5 meter.

In de regeling voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder andere de erfafscheidingen geregeld en een hoogteaccent tot maximaal 20 meter op het dak van de woning.

Gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is onder meer het strijdige gebruik geregeld. Zo worden onder andere het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, het gebruik van het woonhuis voor meer dan één woning, het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, detailhandel, horecadoeleinden en agrarische bedrijfsactiviteiten als strijdig aangemerkt.

Voor bepaalde onderdelen die zijn aangemerkt als strijdig gebruik kan het college van burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Zo kan het college besluiten om medewerking te verlenen aan bijvoorbeeld het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan één huishouden, het toestaan van bed & breakfast of de aanleg van een paardrijbak. De voorwaarden waar hierbij aan voldaan moet worden, worden genoemd bij de betreffende afwijkmogelijkheid.

In de specifieke gebruiksregels is tevens de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen. Met het opnemen van deze verplichting is de uitvoering van het landschapsplan en de daarin opgenomen landschapsmaatregelen verzekerd.

6.3 Gebruiksregels parkeren

Algemeen

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. Als fundament zijn de voormalige bepalingen van de bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend.

Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake is van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen in dit geval de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke "Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014" de leidraad. Het betreffen parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van de afmetingen van de parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,00 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 5,50 meter. Indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft (bijvoorbeeld verhouding rijbaanbreedte met de breedte van de opstelplaats), kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de afmetingen.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Laden en lossen

Het laden en lossen dient net zoals bij het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen of er voldoende laad- en losruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende laad- en losruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de laad- en losruimte wordt voorzien. Het bepalen van de benodigde laad- en losruimte is zodanig casuïstisch dat hiervoor geen gemeentelijke normen zijn vastgesteld. Het betreft maatwerk.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met initiatiefnemers. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald en wordt vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Financiële haalbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd en bekostigd door initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten voor de realisatie van dit plan. Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst is de bouw van woningen in het buitengebied niet meegenomen waardoor vooroverleg met de provincie Overijssel noodzakelijk is. Uit het vooroverleg is gebleken dat de provincie akkoord is met het plan.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. In kader van het vooroverleg wordt het waterschap op de hoogte gesteld van de wijze waarop bij voorliggend plan wordt omgegaan met het aspect water. Uit het vooroverleg blijkt dat het waterschap akkoord is met het plan.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen. In deze zes weken zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I Beeldkwaliteitsparagraaf

De locatie van voormalig hotel Kampbeek ligt aan de Oldenzaalsestraat, een oude Napoleonroute ('van kerktoeren naar kerktoeren') van Oldenzaal naar Denekamp. Het oorspronkelijke gebouw is in een zodanige staat van verval dat hergebruik niet meer mogelijk is.

Langs de Oldenzaalsestraat bevinden zich in principe twee typologieën van bebouwing. De (voormalige) boerenerven en de relatief grootschalige buitenhuizen op enige afstand van, maar wel met een duidelijke ruimtelijke relatie met, de weg. De buitenhuizen langs de Oldenzaalsestraat kenmerken zich door een diversiteit van landelijke bouwstijlen uit de (overwegend vroeg 20^e eeuwse) Nederlandse architectuurgeschiedenis met een hoog detailniveau. De nieuwe bebouwing dient hier qua uitstraling op aan te sluiten. Vernieuwing door een eigentijdse bouwstijl wordt niet uitgesloten, als deze past bij de aanwezige bebouwingskarakteristiek.

Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling vormt de typologie van een buitenhuis. Deze bebouwing kenmerkt zich door de landschappelijke, voornamelijk uitstraling en een heldere en afleesbare hoofddopzet met een dominante kap. Het materiaal- en kleuren-palet zorgt ervoor dat het gebouw wordt opgenomen tegen de achtergrond van het landschap. De gebouwen hebben een ambachtelijke uitstraling met veel aandacht voor detail. Op alle onderdelen is sprake van een hoogwaardig uitvoeringsniveau.



Referentieafbeelding

De buitenhuizen staan op grote en ruimtelijke kavels die zodanig zijn ingericht dat ze een natuurlijke en streekeigen overgang vormen naar het landschap. Het tuinontwerp zorgt ervoor dat de woningen worden ingebed in het landschap. Vaak is de voorruimte aan de zijde van de provinciale weg herkenbaar door de formelere inrichting.

De bovengenoemde aspecten dienen in de nieuwe plannen herkenbaar te zijn.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf is een aanvulling op de Nota Omgevingskwaliteit 2016 van de gemeente Dinkelland en vormt het welstandsbeleid in het kader van de Woningwet voor deze locatie. Deze beeldkwaliteitsparagraaf gaat boven de Nota Omgevingskwaliteit wanneer sprake mocht zijn van tegenstrijdigheden of onduidelijkheden.

Bijlage 2 Landschapsplan

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna