

*Ruimtelijke onderbouwing  
Wittebergweg 20, Nutter*



*Gemeente Dinkelland, 20-12-2017*

---

# *Ruimtelijke onderbouwing Wittebergweg 20, Nutter*

*Gemeente Dinkelland*

---

Datum: 17-4-2017

Opdrachtgever: Gemeente Dinkelland

Auteur: T.A. Niemeijer

Bron foto titelblad: Key2geo luchtfoto 2017

Versie: Definitief

Gemeente Dinkelland  
Postbus 11  
7590 AA Denekamp  
T. 0541 854 100  
F. 0541 854 320  
E. [Info@dinkelland.nl](mailto:Info@dinkelland.nl)

## Inhoud

---

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                          | 1         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....    | 1         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....           | 2         |
| 1.4 Leeswijzer .....                         | 2         |
| <b>2. Projectbeschrijving .....</b>          | <b>3</b>  |
| 2.1 Huidige Situatie .....                   | 3         |
| 2.2 Toekomstige situatie .....               | 4         |
| <b>3. Beleidskader.....</b>                  | <b>5</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid.....                         | 5-6       |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                 | 7-9       |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                | 10-11     |
| <b>4. Milieu- en omgevingsaspecten .....</b> | <b>12</b> |
| 4.1 Milieuzonering.....                      | 12        |
| 4.2 Geluid.....                              | 12        |
| 4.3 Bodem.....                               | 12        |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                     | 13-14     |
| 4.5 Externe Veiligheid .....                 | 14-15     |
| 4.6 Geur .....                               | 15        |
| 4.7 Water.....                               | 16        |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie .....     | 16        |
| 4.9 Ecologie .....                           | 16-17     |
| 4.10 Verkeer en parkeren .....               | 18        |
| <b>5. Zienswijzen.....</b>                   | <b>18</b> |
| 5.1 Zienswijzen ontwerpfase.....             | 18        |
| <b>Bijlagen.....</b>                         | <b>19</b> |
| Bijlage 1 – Watertoets.....                  | 20-21     |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning van Camping Bij De Bronnen B.V. om te zetten naar een bedrijfswoning met inwoning. Op dit moment wordt de bedrijfswoning bewoond door de moeder van de eigenaar, de woning is te groot voor haar alleen. Hierdoor is de wens voor een inwoningssituatie ontstaan, zij zal dan haar intrek nemen in het gedeelte van de woning dat bestemd wordt voor inwoning. Binnen het vigerend bestemmingsplan ter plaatse zijn geen mogelijkheden opgenomen om een bedrijfswoning met inwoning mogelijk te maken.

Door middel van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (WABO) kan afgeweken worden van het vigerend bestemmingsplan. Hiermee kan eerder genoemde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Bij een projectafwijkingbesluit hoort een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, aan de Wittebergweg 20 te Nutter. In afbeelding 1.1 wordt de globale locatie van het plangebied weergegeven. Het rood omlijnde gebied geeft de ligging van de bedrijfswoning weer en is tevens het plangebied.



Figuur 1.1: globale locatie en ligging bedrijfswoning (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied betreft het bestemmingsplan 'Recreatieterrein Bij de Bronnen' welke op 7 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de locatie bestemd met de enkelbestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en de functieaanduiding 'Bedrijfswoning'.

Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' worden onder meer standplaatsen voor kampeermiddelen en vrijstaande recreatiewoningen toegestaan. Ook daarbij behorende bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn toegestaan waarbij de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op basis van het geldend bestemmingsplan is het creëren van een inwoonsituatie in de bedrijfswoning niet toegestaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is voor een groot aantal bestemmingen, bijvoorbeeld de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2', 'Bedrijf' en 'Wonen', de mogelijkheid opgenomen om middels een afwijking inwoning toe te staan. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet opgenomen in het voor het projectgebied geldend bestemmingsplan terwijl inwoning in woningen in het buitengebied over het algemeen gezien wordt als een wenselijke ontwikkeling. Dit ook gelet op de ontwikkelingen in de zorg om langer thuis te blijven wonen. Gelet hierop wordt in dit geval ook medewerking verleent aan het toestaan van een inwoonsituatie bij de bedrijfswoning in het projectgebied." Om de bestaande bedrijfswoning van de mogelijkheid tot inwoning te voorzien en dit juridisch-planologisch te regelen wordt middels een projectafwijkingsbesluit afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Hierbij zal worden uitgegaan van de regels voor inwoning zoals deze zijn opgenomen onder de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' in het buitengebied.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken, 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 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. Hierbij wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie in het projectgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd kan worden.

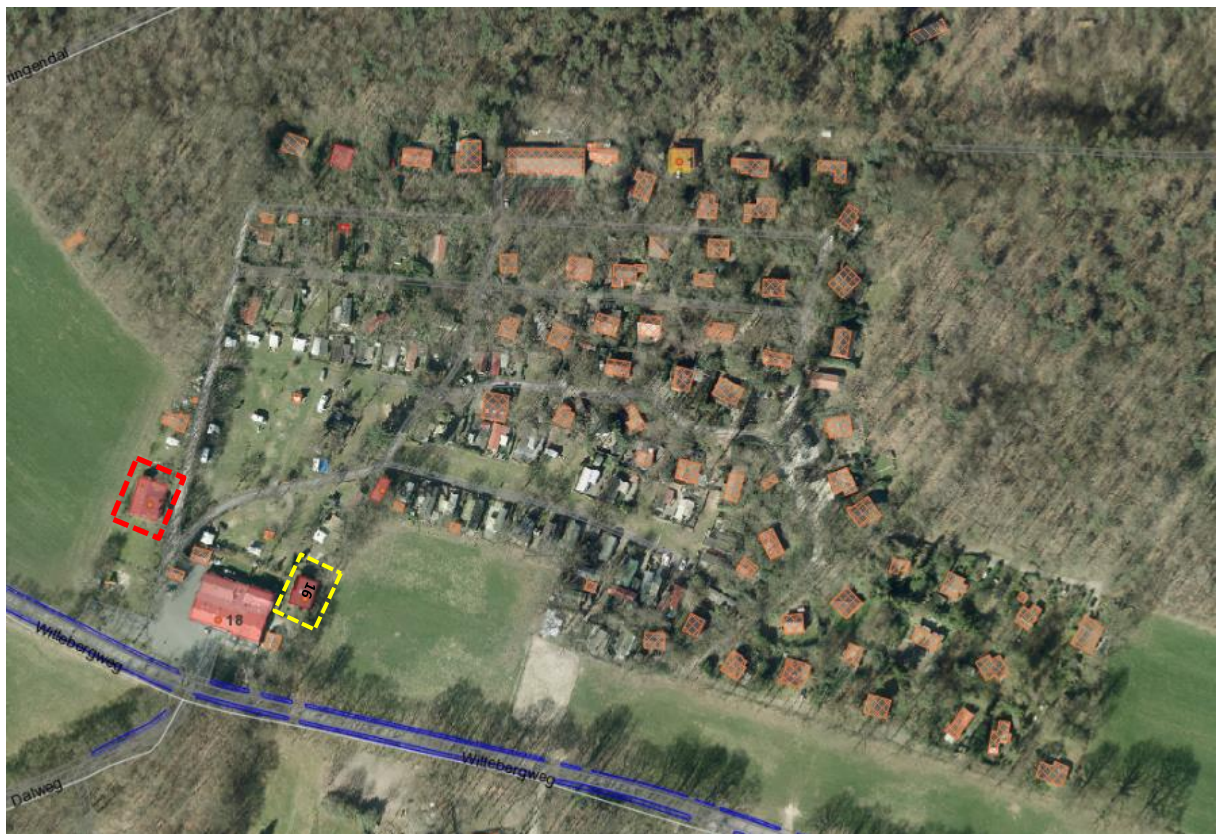


## 2. Projectbeschrijving

### 2.1 Huidige Situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij het buurtschap Nutter en bevindt zich in het jong heide- en broekontginningslandschap. Deze jonge heideontginningslanden liggen op de hogere delen van de voormalige heidevelden en hebben een open, grootschalig en logisch karakter. De aanwezige erven liggen in dit landschap verspreid langs de wegen. De gronden rondom het plangebied hebben een verscheidenheid aan functies waaronder recreatie, bos/natuur en landbouw.

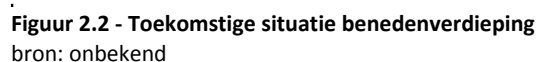
Het plangebied betreft een bestaande bedrijfswoning op een camping, op het terrein van de camping bevinden zich een tweetal bedrijfswoningen welke allebei met een functieaanduiding zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat in dit geval om de bedrijfswoning aan de Wittebergweg nummer 20. De woning wordt op dit moment bewoond door de moeder van de campingeigenaar. De eigenaar woont met zijn gezin aan de Wittebergweg 16. Onderstaande luchtfoto geeft een duidelijke weergave van het plangebied en de aanwezige bedrijfswoningen. De bedrijfswoning op nummer 20 is op onderstaande luchtfoto rood omlijnd en de bedrijfswoning op nummer 16 geel.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: Key2Geo)

De dochter van de eigenaar wil samen met haar vriend het bedrijf voort zetten. Hiervoor willen ze graag nabij de camping wonen. De bedrijfswoning aan de Wittebergweg 20 is te groot voor de huidige bewoonster om alleen te blijven wonen. De helft van de begane grond en de bovenverdieping wordt niet bewoond.

In de toekomstige situatie zal de bedrijfswoning in pandig worden aangepast zodat een inwoonsituatie mogelijk wordt. Onderstaand een aantal illustraties van de toekomstige indeling van de bedrijfswoning.



4

## 3. Beleidskader

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 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.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Neder-Rijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### Doorwerking projectgebied

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



### **3.1.2. 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 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. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

#### Doorwerking projectgebied

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Er is enkel sprake van in pandige verbouwing van de bestaande bedrijfswoning, de ladder van duurzame verstedelijking is om deze redenen niet van toepassing op dit project.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel, welke op 12 april 2017 is vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. 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. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

#### 3.2.3 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 3.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 3.1 - Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De verschillende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het project wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

#### **3.2.4 Generieke Beleidskeuzes**

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.

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.3, lid 1 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Deze artikelen gaan in op het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder een nadere uitleg van beide artikelen.

##### Artikel 2.1.3, lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Met het projectafwijkingbesluit wordt het realiseren van een inwonings situatie binnen de bestaande bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Hiermee is er geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Er wordt immers geen nieuwe bebouwing toegevoegd op de locatie. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 2.1.3 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.

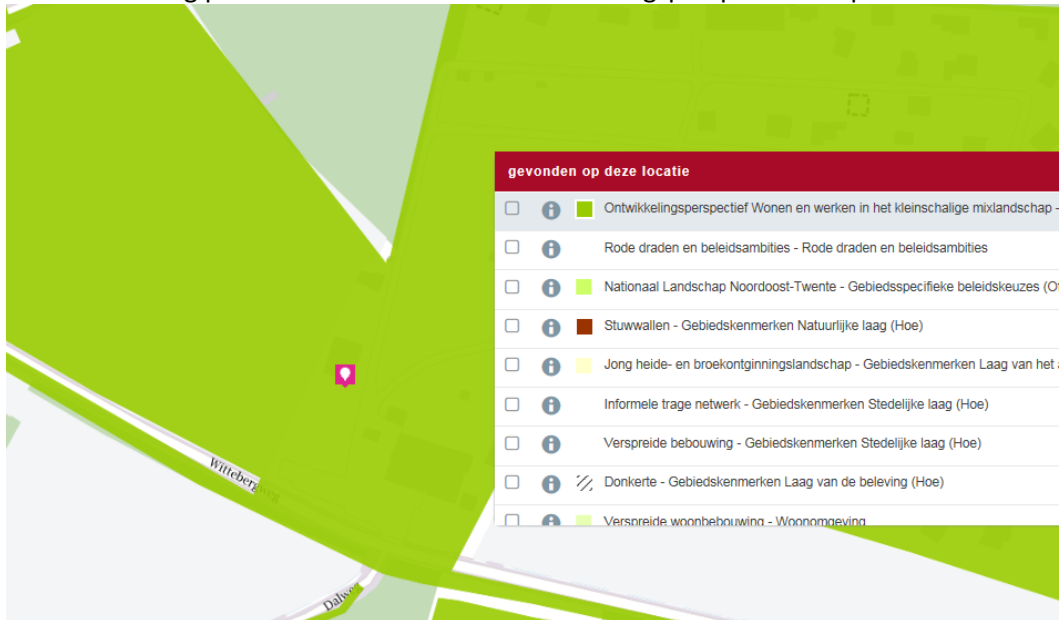
Er wordt in dit geval een inwonings situatie gecreëerd binnen een bestaande bedrijfswoning. Hierbij wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en dus ook geen beslag gelegd op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Aan de huidige inpassing van het erf verandert niets, een investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### **3.2.5. Ontwikkelingsperspectieven**

In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven 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.

In afbeelding 3.2 is te zien dat het plangebied zich in het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap” bevindt. De functie ter plaatse (‘Wonen’) verandert met de voorgenomen ontwikkeling niet ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling past hiermee binnen het ontwikkelingsperspectief ter plaatse.



Figuur 3.2 - Weergave ontwikkelingsperspectief ter plaatse (Bron: provincie Overijssel)

### 3.2.6. Gebiedskenmerken

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 bedrijfswoning zal enkel in pandig worden aangepast, dit zal geen invloed hebben op de gebiedskenmerken of het landschap ter plaatse. Toetsing aan de gebiedskenmerken of een investering ter versterking van de gebiedskenmerken wordt om deze redenen niet noodzakelijk geacht.

### 3.2.7 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het beoogde projectafwijakingsbesluit niet in strijd is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord en vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Dinkelland**

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

##### Visie op wonen

De visie op wonen in de structuurvisie van de gemeente Dinkelland stelt dat het voor iedereen fijn wonen moet zijn in de gemeente Dinkelland. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang.

Er wordt onder andere ingezet op het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar inbreiding in de bestaande kernen voordat er nieuwe woningbouwlocaties aangewezen worden.

##### Doorwerking op het plangebied

Het creëren van een inwoningssituatie zorgt ervoor dat de huidige bewoonster van de bedrijfswoning langer zelfstandig kan blijven wonen, dit komt het woongenot ten goede. De medebewoners zullen op deze manier ook kunnen bijdragen aan de eventuele zorgbehoefte voor de huidige bewoonster. Tevens is er geen sprake van toevoeging van een nieuwe woning. De beoogde ontwikkeling past binnen de visie dat het voor iedereen prettig wonen moet zijn in een leefbare woonomgeving. Het realiseren van een inwoonsituatie in een bestaande bedrijfswoning is in overeenstemming met de Structuurvisie Dinkelland.

#### **Woonvisie 2016+ Dinkelland**

De Woonvisie 2016+ van de gemeente Dinkelland is op 21 juni 2016 vastgesteld. De Woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente Dinkelland maakt op het gebied van wonen. De vraag over hoe de woonaantrekkelijkheid van Dinkelland versterkt kan worden staat hierbij voorop.

De woonvisie schetst tevens een wensbeeld voor de toekomst, volgens dit wensbeeld moet het voor alle doelgroepen aantrekkelijk wonen blijven in Dinkelland. Het woningaanbod is hierbij gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat er ook op latere leeftijd thuis gewoond kan blijven. De beoogde ontwikkeling speelt hier perfect op in, de te realiseren inwoningssituatie stelt de huidige bewoonster in staat om langer zelfstandig te blijven wonen.

In de Woonvisie wordt ook het woningbouwprogramma beschreven waarin de woningbouwbehoefte per kern voor de periode 2015-2024 wordt weergegeven. Hierbij wordt ook het buitengebied per kern weergegeven. Voor elke kern wordt een bepaald aantal woningen gereserveerd voor nieuwbouw

##### Doorwerking op het plangebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen en/of nieuw bouwen van een woning, de ontwikkeling raakt het woningbouwprogramma niet. Voorgenomen



ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande woningvoorraad en past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

### **3.3.3 Bestemmingsplan buitengebied 2010**

Zoals aangegeven zal ingeval van een inwoonsituatie in een woning in het buitengebied voldaan moeten worden aan de afwijkingsregels voor inwoning zoals opgenomen binnen diverse bestemmingen uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”.

De voorwaarden op basis waarvan een inwoning kan worden toegestaan luiden:

- de afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
- de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot (tenzij tevens de ontheffing in lid 4.3. onder d is toegepast) en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan-grenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Als aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan is de ontwikkeling in overeenstemming met het bestaande beleid.

#### Toetsing plangebied aan beleid voor inwoning

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het huisvesten van een tweede huishouden van een persoon. Het gaat om een inpandige verbouwing waarmee de inwoningssituatie mogelijk wordt gemaakt, de bestaande bouwmassa wordt dus niet vergroot. Er is sprake van één gezamenlijke entree die toegang verschaft tot beide woonruimtes, dit is ook terug te zien op de bouwtekeningen onder 2.2. Er worden alleen inpandig aanpassingen gedaan aan de woning, van een vermeerdering van het aantal inritten of aansluitingen op nutsvoorzieningen is geen sprake.

Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de voorwaarden die gelden voor inwoning binnen het ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2010’.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

---

### 4.1 Milieuzonering

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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen uitbreiding of functieverandering, de bestemming blijft ongewijzigd en de bedrijfswoning wordt uitsluitend in pandig verbouwd. In de directe omgeving bevinden zich geen functies die door de woning in de huidige situatie belemmerd worden, gelet op het feit dat de woning ook niet dicht bij omliggende functies gesitueerd wordt zal ook in de nieuwe situatie geen sprake zijn van belemmeringen. Gezien het feit dat omliggende milieuhinderlijke functies op ruime afstand zijn gelegen mag ervan uit worden gegaan dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

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

### 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan of project 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 of een hogere waarde te voldoen.

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een nieuw geluidsgevoelig object of een nieuwe geluidsbron. De Wgh vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 4.3 Bodem

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. 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.

#### Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden die betrekking hebben op de ondergrond. Voor de bouw van de bedrijfswoning is in het verleden een vergunning afgegeven waardoor er vanuit mag worden gegaan dat ook de bodemkwaliteit aldaar geschikt was voor het destijds beoogde gebruik. Het gebruik van de bedrijfswoning zal niet wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik. Gelet hierop is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

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 basis-verplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rap-portage. 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

##### Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er 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. Worden binnen een afstand van 50 of 300 meter van respectievelijk een provinciale of rijksweg gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt dan is onderzoek nodig indien de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> overschreden dreigen te worden. Is er geen sprake van een (dreigende) normoverschrijding dan geldt er geen bouwverbod voor de bedrijfswoning.

##### 4.4.1 Beoordeling

Met het realiseren van een inwoningssituatie is er sprake van een project welke NIBM (Niet in betekenende mate) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De huidige bebouwing en functie van de bebouwing blijft hetzelfde als voorheen. Eén van de initiatiefnemers is op dit moment woonachtig aan de Wittebergweg nummer 16. De twee bedrijfswoningen liggen op korte afstand van elkaar, het verhuizen van nummer 16 naar nummer 20 zal logischerwijs geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In zijn totaliteit is daarmee sprake van een toevoeging van één persoon aan het huishouden van de bedrijfswoning aan de Wittebergweg 20. Deze toevoeging zal zorgen voor meer verkeersbewegingen van en naar de locatie en dus invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal echter van zo'n kleine schaal zijn dat er redelijkerwijs vanuit kan worden gegaan dat deze de luchtkwaliteit ter plaatse niet op zodanige schaal beïnvloeden waardoor er sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon en



Uit de kaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder zijn er in het kader van externe veiligheid geen relevante buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied of de directe omgeving daarvan aanwezig.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

### **4.6 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunning plichtige 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.

#### **4.6.1 Beoordeling**

Een bedrijfswoning wordt beschouwd als een gevoelig object, om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen moet er beoordeeld worden of ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Omliggende bedrijvigheid is hierbij een bepalende factor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 400 meter afstand van de bedrijfswoning. De minimale afstand om een aanvaardbaar verblijfsklimaat te garanderen is 50 meter. Hier valt de bedrijfswoning ruim binnen.

Andersom is het realiseren van een inwonings situatie geen ingreep die zal leiden tot een verslechtering van het verblijfsklimaat ter plaatse. Dit omdat de huidige situatie afgezien van de inplandige verbouwing in stand wordt gehouden. Er kan vanuit worden gegaan dat er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

#### Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### 4.7 Water

Een 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.

##### 4.7.1 Beoordeling

Waterschap Vechtstromen is in kennis gesteld van het plan door het invullen van de digitale watertoets. Het doorlopen van de vragen op de website heeft tot onderstaande conclusie geleid:

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

##### Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

#### 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het onderdeel Archeologie en cultuurhistorie is niet van toepassing omdat bij het creëren van een inwonings situatie er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die betrekking hebben op Archeologie en/of cultuurhistorie. Aan de ruimtelijke indeling ter plaatse verandert niets, het creëren van een inwonings situatie behoeft geen grondwerkzaamheden waardoor mogelijke archeologische belangen geschaad kunnen worden.

Het aspect cultuurhistorie is eveneens niet aan de orde omdat de bedrijfswoning geen cultuurhistorisch belang heeft en er ter plaatse geen monument of waardevol cultuurhistorisch bouwwerk wordt aangetast door de inpandige verbouwing van de bedrijfswoning.

#### 4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden ter plaatse. Hierbij moet onder andere rekening gehouden worden met de natuurbeschermingswet en het natuurnetwerk Nederland.

##### Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.



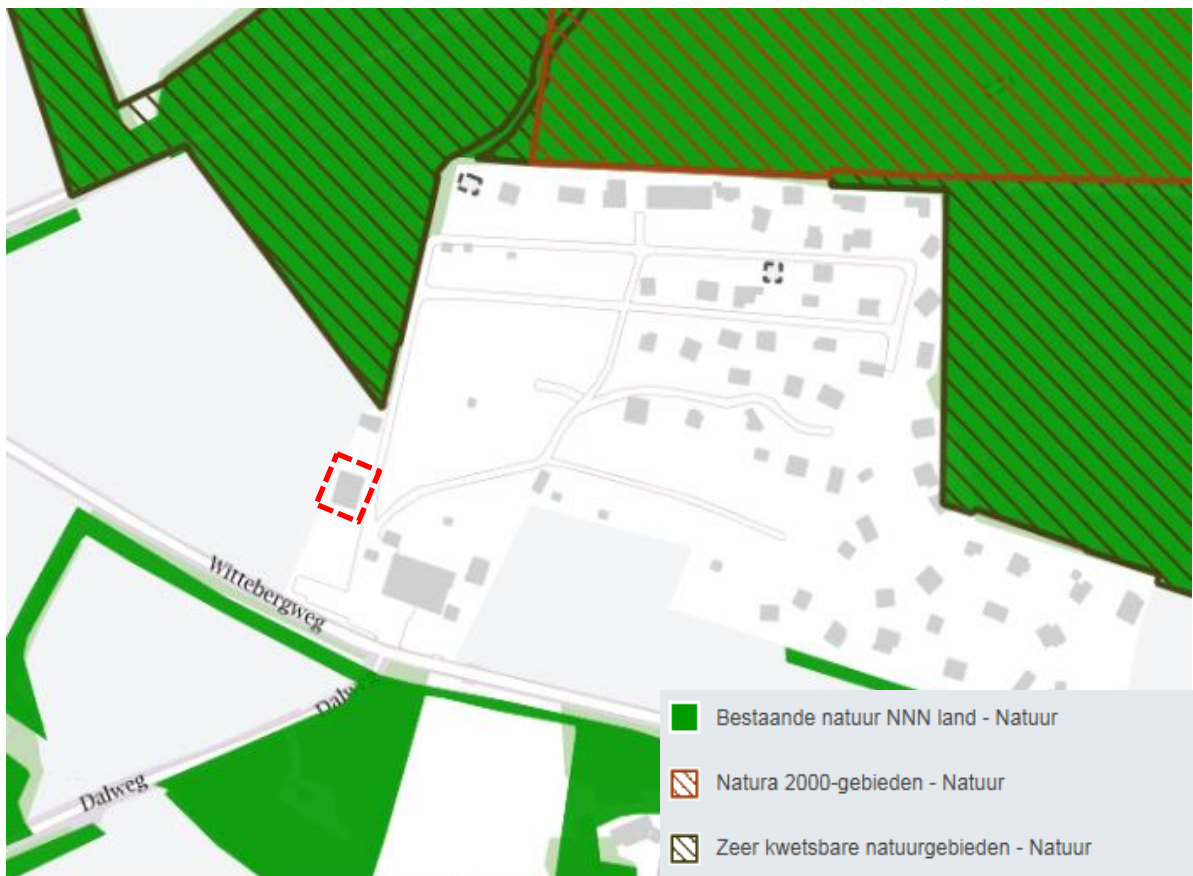
### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Voor het merendeel gaat het om bestaande natuur en natuur die in afgelopen tijd gerealiseerd is in het kader van het beleid voor het NNN. Daarnaast zijn er gebieden aangewezen waar de komende tijd nieuwe natuur ontwikkeld zal worden en gebieden waarvoor nog een uitwerking plaats moet vinden over de te nemen maatregelen. 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.

#### **4.9.1 Beoordeling**

Op onderstaande kaart is het plangebied weergegeven ten opzichte van de nabijgelegen natuurgebieden. Zoals is te zien ligt het plangebied in de nabijheid (ca. 35m) van een bestaand zeer kwetsbaar natuurgebied. Daarnaast bevindt zich op ca. 175m afstand een Natura 200 gebied. De gewenste ontwikkeling voegt geen nieuwe bebouwing toe, het betreft enkel het mogelijk maken van een inwonings situatie. De gewenste afwijking is enkel noodzakelijk voor het veranderen van het gebruik van de bedrijfswoning, niet voor eventuele bouwwerkzaamheden. Door de inwonings situatie is er echter wel sprake van het toevoegen van een extra huishouden, dit zorgt voor meer verkeersbewegingen en dus meer uitstoot.

Gelet op de aard, de omvang en de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.



**Figuur 5.1 - Ligging plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)**

### Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het provinciaal beleid (NNN) en de regelgeving ten opzichte van Natura 2000 gebieden vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

De inwonings situatie zal extra verkeersbewegingen genereren van en naar het plangebied omdat er één persoon wordt toegevoegd aan het huishouden ter plaatse. De dochter van de eigenaar woont op dit moment aan de Wittebergweg 16, de twee aanwezige bedrijfswoningen zijn op korte afstand van elkaar gesitueerd. Er zal daarom uit worden gegaan van de toevoeging van één persoon in plaats van twee.

Door het uitbreiden van het huishouden met één persoon treedt er een minimale toename op van het aantal verkeersbewegingen. De ontsluiting van het erf zal niet wijzigen en er zal sprake blijven van één inrit waarvan alle bewoners aan de Wittebergweg 20 gezamenlijk gebruik zullen maken. Tevens zijn er voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren.

Verdere toetsing aan het verkeer en parkeerbeleid is om bovenstaande redenen niet noodzakelijk.

## **5. Zienswijzen**

---

### **5.1 Zienswijzen ontwerpfase**

De ontwerp versie van de ruimtelijke onderbouwing heeft, van 16 februari 2018 tot en met 29 maart 2018 voor een periode van zes weken voor eenieder er inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



## Bijlage 1 – Watertoets

---

**datum** 29-11-2017

**dossiercode** 20171129-63-16529

### **Samenvatting van de watertoets** (geen waterschapsbelang)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap [www.vechtstromen.nl](http://www.vechtstromen.nl). Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar [info@vechtstromen.nl](mailto:info@vechtstromen.nl).

Uit deze toets komt de procedure **geen waterschapsbelang**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

### **Gegevens gemeente**

Naam: Dinkelland

Adres: Nicolaasplein 5

Postcode: 7590 AA

Plaats: Denekamp

Telefoon: 0541 854 100

### **Plan gegevens**

Naam plan: Inwoning Wittebergweg 20

### **Omschrijving van het plan:**

Creëren inwoningssituatie in bestaande bedrijfswoning

### **Plan adresgegevens:**

Adres: Wittebergweg 20

Postcode: 7638 PP

Plaats: Nutter

Kadastraal: -

### **Geraakte kaartlagen:**

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

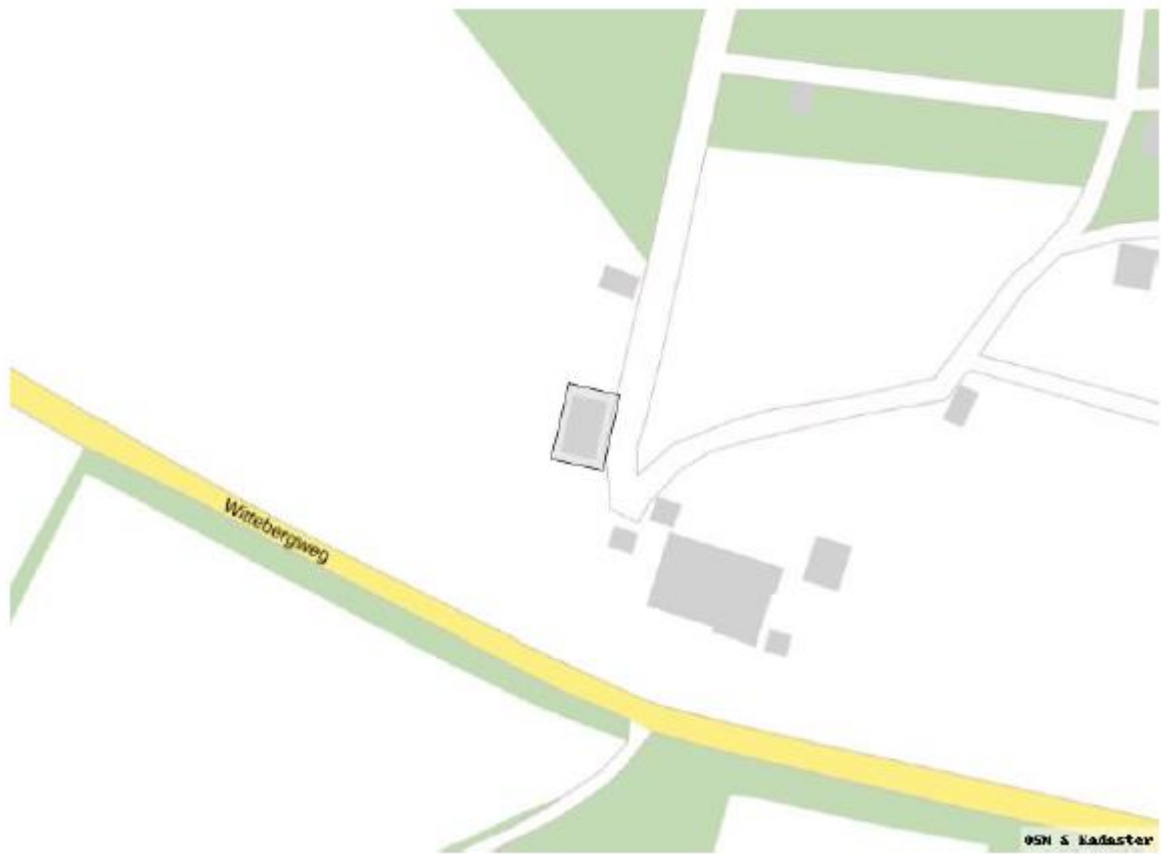
Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Dinkelland**.

### **Toets vragen:**

1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **Ja**

2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **Nee**

3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**



#### Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

**De WaterToets 2017**