

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN
‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen’.

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	2
2.	<u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	10
2.3	Reclamant 3	18
	<u>3 WIJZIGINGEN</u>	25

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen behandeld, die zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ae Buitengebied Gammelkeresweg 4, Deurningen'. Na voorafgaande publicatie op 23 december 2025 is in overeenstemming met artikel 16.29 en artikel 16.30 Omgevingswet met ingang van 24 december 2025 het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerpbesluit te raadplegen op de <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Plan

De wijziging van het omgevingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van het erf aan de Gammelkeresweg 4 te Deurningen. Het plan ziet op de functiewijziging van agrarisch naar wonen waarbij de karakteristieke boerderij wordt gerenoveerd en een woonfunctie krijgt toegekend. Het huidige woonhuis wordt gesloopt en herbouwd aan de rand van het perceel.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Beoordelingskader wijziging omgevingsplan

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt op grond van artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet primair bij de gemeenteraad. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Bij de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de raad haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat het initiatief ook hieraan is getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen. De toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden in de toelichting.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit initiatief aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om wel of niet af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het besluit niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit besluit aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Zoals uit de toelichting blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente hiervoor heeft en blijkt dat wordt voldaan aan instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het initiatief. Verder is het initiatief afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de relevante (individuele) belangen, levert het besluit geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het besluit is evenwichtig en geschikt om het initiatief te realiseren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het omgevingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 2 februari 2026

Datum ontvangst: 3 februari 2026

1 Verstoring van de goede balans van het buitengebied Gammelkeresweg 4, 6, 8, 8a en 8b

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbesluit leidt tot een onevenredige toename van het aantal woonfuncties in het buitengebied. Zij wijzen erop dat er in 2016 drie woonfuncties aanwezig waren op de percelen Gammelkeresweg 6-8 en dat dit in combinatie met het voorliggende plan zou toenemen tot negen woonfuncties. Volgens hen is dit in strijd met het uitgangspunt van een “Buitengebied in Balans”.

Reclamant stelt dat de uitbreiding leidt tot aantasting van het open en rustige karakter van het buitengebied. Zij vrezen onder meer:

- verlies van openheid en rust;
- cumulatieve effecten van meerdere woonfuncties op één perceel;
- toename van verkeersbewegingen en activiteiten op het perceel;
- risico op onderverhuur en intensiever gebruik;
- aantasting van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de es;
- verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Hoewel reclamant aangeeft begrip te hebben voor één extra woonfunctie in de boerderij, worden drie extra woonfuncties en een extra kavel onevenredig en disproportioneel geacht.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst is de door reclamant gehanteerde uitgangssituatie onjuist. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 was op de locatie Gammelkeresweg 6-8 sprake van één woonfunctie, waarbinnen twee woningen aanwezig waren (Gammelkeresweg 6 en 8). Met het bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Durningen (vastgesteld op 12 december 2016) zijn in het kader van een Rood-voor-Roodregeling twee extra woningen (8a en 8b) gerealiseerd.

Het voorliggende plan voor Gammelkeresweg 4 voorziet in drie extra woonrechten binnen de karakteristieke boerderij, naast het bestaande recht van één (voormalige) bedrijfswoning. Daarmee komt het totaal aantal planologisch toegestane woonrechten binnen het plangebied uit op vier. De door reclamant genoemde “negende woonfunctie” betreft een inwoonsituatie bij de Gammelkeresweg 6 en is geen zelfstandig planologisch woonrecht. De feitelijke en planologische situatie wijkt daarmee af van de door reclamant geschetste toename.

Ten aanzien van het beleid geldt dat in maart 2025 het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit is gewijzigd. In paragraaf 3.6 (“Bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen”) zijn aanvullende mogelijkheden opgenomen voor het herbestemmen van karakteristieke bebouwing. Uit het Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen volgt dat de betreffende boerderij als karakteristiek is aangemerkt en behoudenswaardig is voor het landschap. De inhoud van

de boerderij (circa 1.900 m³) maakt het op grond van dit beleid mogelijk om maximaal drie woningen te realiseren. Het plan is daarmee in overeenstemming met het geldende beleidskader.

Met betrekking tot de gestelde aantasting van openheid, rust en het landschap overweegt de gemeente dat het plan juist voorziet in een kwaliteitsverbetering van het erf en de omgeving. Landschapsontsierende bebouwing met een totale oppervlakte van circa 708 m² wordt gesloopt en vervangen door een beperktere hoeveelheid bijbehorende bouwwerken (564 m²), conform de schuur-voor-schuurregeling. Tevens worden verhardingen, zoals kuilvoerplaten, verwijderd. Per saldo neemt de bebouwde oppervlakte af en wordt het erf landschappelijk beter ingepast.

De karakteristieke boerderij wordt gerestaureerd, verduurzaamd en herbestemd met behoud van cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en op een zorgvuldige wijze herplaatst aan de rand van het perceel, waarmee de oorspronkelijke erfstructuur wordt versterkt. De situering en inrichting van het erf zijn tot stand gekomen in nauwe afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam en welstand.

Ten aanzien van cumulatieve effecten merkt de gemeente op dat vijf van de door reclamant genoemde woningen zich reeds op het oorspronkelijke erf Gammelkeresweg 6-8 bevinden, op relatief korte onderlinge afstand (circa 5 tot 30 meter). De agrarische bestemming waarin een agrarisch bedrijf mogelijk was, wordt gewijzigd in een woonbestemming. De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats op grotere afstand (circa 100 tot 160 meter) en leiden daarmee niet tot een vergelijkbare ruimtelijke verdichting. Van onevenredige cumulatieve effecten is dan ook geen sprake.

De vrees voor onderverhuur en intensiever gebruik wordt niet gedeeld. Voor de planologische beoordeling is uitsluitend van belang dat de woningen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De wijze van bewoning (huur of eigendom) is daarbij niet relevant, zolang sprake is van regulier wonen. Gebruik dat niet past binnen de woonbestemming is niet toegestaan en kan, indien aan de orde, handhavend worden aangepakt.

Wat betreft verkeersbewegingen is op basis van de CROW-publicatie 381 vastgesteld dat de ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij vervallen de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf. Per saldo is sprake van een beperkte en aanvaardbare verkeersgeneratie, die past binnen de capaciteit van het bestaande wegennet.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het open en rustige karakter van het buitengebied. Integendeel, het plan draagt bij aan de kwaliteitsverbetering, het behoud van karakteristieke bebouwing en een toekomstbestendige invulling van een vrijkomende agrarische locatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2 Strijd met reeds vastgesteld Beeldkwaliteitsplan

Reclamant voert aan dat het plan strijdig is met het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8 (NL.IMRO.1774.BUIBGAMMELKERESWEG-VGO1/rb1).

Er wordt gesteld dat:

- het plan een kavelingreep op de es mogelijk maakt, waardoor openheid en cultuurhistorische waarden worden aangetast;
- het ruimtelijk kwaliteitsplan onvoldoende rekening houdt met het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8. De reeds aangebrachte NSW-beplanting aan de toegangsweg van de Gammelkeresweg 4 het zicht vanuit de Gammelkeresweg 8a op de es belemmert;
- voorgenomen aanplant van 38 bomen langs de inrit eveneens het zicht op de es zal wegnemen;
- hierdoor het open es-landschap wordt aangetast en mogelijk niet wordt voldaan aan NSW-rangschikkingseisen.

Gemeentelijk standpunt

Het uitgangspunt van voorliggend plan is juist het herstellen en versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf en het omliggende landschap. In dat kader is zorgvuldig onderzocht op welke wijze de bestaande bedrijfswoning kan worden verplaatst, zodat enerzijds het historische erf wordt hersteld en anderzijds een passende landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit proces heeft plaatsgevonden in nauwe afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam en deskundige adviseurs.

Binnen het bestaande erf zijn de mogelijkheden voor herplaatsing van de woning nadrukkelijk onderzocht. Plaatsing aan de voorzijde van de boerderij is uitgesloten, omdat dit de openheid en de historische erfopzet (met onder andere moestuin, boomgaard en bijgebouwen) zou aantasten. Plaatsing aan de achterzijde van het erf is vanuit ruimtelijk oogpunt eveneens niet haalbaar vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Daarmee ontbreekt een reële mogelijkheid om de woning binnen het bestaande erf te situeren zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

Vervolgens is bezien welke locatie in de directe omgeving landschappelijk passend is. De noordzijde van het plangebied is ongeschikt, aangezien daar sprake is van een zogenoemde 'maat' (een besloten landschappelijke kamer), waar toevoeging van bebouwing de ruimtelijke kwaliteit zou aantasten. De gekozen locatie op de flank van de Heuveler Esch sluit daarentegen aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, die veelal op de overgang van es naar lager gelegen gronden zijn gesitueerd en worden begeleid door groenstructuren. De nieuwe situering, met rugdekking van bestaande beplanting en een landschapsgerichte oriëntatie, past binnen deze landschappelijke kenmerken. Tevens wordt bestaande landschapsontsierende bebouwing en verharding ter plaatse gesaneerd.

Gelet hierop is geen sprake van een willekeurige kavelingreep op de es, maar van een zorgvuldig ingepaste ontwikkeling die recht doet aan de landschappelijke structuur en bijdraagt aan de kwaliteitsimpuls van het gebied. Ten aanzien van de verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8 wordt daarbij nog opgemerkt dat dit plan specifiek ziet op de inrichting van dat

erf en de daarbij behorende uitgangspunten. Het voorliggende plan betreft een afzonderlijke ontwikkeling, waarbij aansluiting is gezocht bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Ten aanzien van de aangevoerde beplanting wordt het volgende overwogen. De reeds gerealiseerde onderbeplanting langs de toegangsweg maakt onderdeel uit van een NSW-rangschikking en valt onder een afzonderlijk juridisch en beleidsmatig kader, waarbij toezicht en handhaving plaatsvinden door onder andere de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de provincie. Dit betreft een afzonderlijk beoordelingskader dat losstaat van de planologische beoordeling van het voorliggende initiatief.

De voorgenomen laanbeplanting langs de inrit is zodanig vormgegeven dat deze aansluit bij gangbare landschappelijke principes. De bomen worden geplant met een onderlinge afstand van circa 8 meter, wat gebruikelijk is voor laanbeplanting en noodzakelijk is voor een gezond groeibeeld. Door de toepassing van hoogstam bomen en het opkronen in de tijd, blijft er sprake van doorzicht onder de kronen. Gezien de situering van de woningen ten opzichte van de laan (haaks op de bomenrij), is de visuele impact beperkt en blijft het zicht op het eslandschap in belangrijke mate behouden. De aangevoerde effecten op zichtlijnen, onder meer vanuit Gammelkeresweg 8a, zijn hierbij betrokken en leiden niet tot een ander oordeel, nu van een volledige afsluiting van zicht op de es geen sprake is.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de openheid of cultuurhistorische waarden van de es. Het plan voorziet juist in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 Strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Reclamant stelt dat het ontwerpbesluit onvoldoende in overeenstemming is met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Reclamant verwijst naar:

- de Omgevingsvisie Overijssel, waarin behoud van openheid, rust en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied centraal staat en dat nieuwe initiatieven deze kwaliteiten niet onnodig mogen aantasten;
- de Omgevingsverordening Overijssel, waarin bescherming van kernkwaliteiten van het landschap is voorgeschreven en dat aantasting hiervan goed moet worden gemotiveerd;
- het gemeentelijk beleid "Buitengebied met kwaliteit", waarin zorgvuldige inpassing en behoud van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden uitgangspunt is.

Volgens reclamant is het toevoegen van meerdere woonfuncties en een extra kavel onvoldoende gemotiveerd en strijdig met deze beleidsuitgangspunten.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van de Omgevingswet dient de gemeente te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moeten onder meer de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke

waarden en een goed woon- en leefklimaat worden betrokken. Daarnaast gelden vanuit de Omgevingsverordening Overijssel instructieregels ter bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap.

Het voorliggende plan voldoet aan deze uitgangspunten. In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting is het initiatief expliciet getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende instructieregels uit de Omgevingsverordening. Uit deze toetsing volgt dat het plan past binnen het provinciale beleidskader.

De ontwikkeling is primair gericht op het herstellen en versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf en het omliggende landschap. In de huidige situatie is sprake van een verrommeld erf met landschapsontsierende bebouwing, waardoor de historische erfstructuur en landschappelijke samenhang zijn aangetast. Door sloop van deze bebouwing en herinrichting van het erf conform de historische opzet (open voorzijde, functioneel achtererf) wordt de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbeterd.

De karakteristieke boerderij wordt behouden, gerenoveerd en herbestemd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciale en gemeentelijke beleid gericht op behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit draagt bij aan de instandhouding van gebiedskenmerken en identiteit van het essenlandschap.

De toevoeging van woonfuncties maakt onderdeel uit van een integrale kwaliteitsimpuls en is functioneel en financieel noodzakelijk voor het behoud en herstel van het erf. Deze benadering past binnen het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit en sluit aan bij de provinciale systematiek van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), waarbij ontwikkelingsruimte wordt geboden in ruil voor aantoonbare verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de situering van de nieuwe woning en het aanvullende erf is sprake van een zorgvuldige afweging. Binnen het bestaande erf zijn geen reële mogelijkheden aanwezig zonder afbreuk te doen aan de historische erfstructuur. De gekozen locatie op de flank van de es sluit aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, die traditioneel op de overgang van hoog naar laag zijn gesitueerd en landschappelijk worden begeleid door groenstructuren. Hiermee wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Van aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap, zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel, is geen sprake. De open kern van de es blijft behouden, terwijl de ontwikkeling plaatsvindt op een landschappelijk passende locatie. Bovendien wordt bestaande landschapsontsierende bebouwing en verharding gesaneerd en wordt nieuwe beplanting toegevoegd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing worden planologisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt voldaan aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Overijssel. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel, de Omgevingsverordening Overijssel of het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

4 Conclusie van reclamant

Reclamant verzoekt de gemeenteraad het ontwerp-omgevingsplan niet ongewijzigd vast te stellen. Er wordt verzocht de belangen van omwonenden en het behoud van rust, landschap en cultuurhistorische waarden zwaarder te laten wegen en het plan zodanig aan te passen dat negatieve effecten worden beperkt. Tevens verzoekt reclamant om in de verdere procedure te worden gehoord.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente overweegt dat bij de voorbereiding van het omgevingsplan een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij zowel de belangen van omwonenden als de belangen van initiatiefnemer en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zijn betrokken. In de voorgaande beantwoording van de zienswijzen is gemotiveerd uiteengezet dat het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap, onder meer door het herstellen van de historische erfstructuur, het saneren van landschapsontsierende bebouwing en het zorgvuldig landschappelijk inpassen van nieuwe functies.

Gelet hierop is de gemeente van oordeel dat de belangen van omwonenden, waaronder het behoud van rust, landschap en cultuurhistorische waarden, voldoende zijn meegewogen en dat geen sprake is van onevenredige nadelige effecten. Er bestaat daarom geen aanleiding om het plan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen.

Ten aanzien van het verzoek om te worden gehoord geldt dat reclamant zijn zienswijze schriftelijk kenbaar heeft gemaakt en deze is betrokken bij de besluitvorming. Deze reactienota wordt gedeeld met de gemeenteraad. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente op 2 april 2026 alle partijen uitgenodigd op het gemeentehuis, met de intentie te onderzoeken of een oplossing kon worden gevonden waarin alle partijen zich konden vinden. Vanwege de uiteenlopende belangen heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid en is geen oplossing bereikt.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het inspreekrecht bij de raadscommissie. De raadscommissie is een openbare commissievergadering die voorafgaat aan de raadsvergadering waarin de gemeenteraad over het plan besluit. Reclamant kan in dat kader zijn zienswijze mondeling toelichten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 28 januari 2026

Datum ontvangst: 16 februari 2026 (Zienswijze ontvangen na afloop ter inzage termijn, doordat deze door reclamant verzonden is naar foutief emailadres)

Reclamant heeft meerdere punten opgenomen in de zienswijzen. Punt 1 t/m 3 betreffen echter dezelfde onderwerpen. Deze wordt voorzien van één gemeentelijk standpunt.

1 Tegenstrijdige motivering: erfgoedbehoud versus aantasting omgeving

Reclamant stelt dat het ontwerpbesluit wordt gemotiveerd vanuit het behoud en de opknop van de oude boerderij, maar dat de gekozen uitwerking daarmee in strijd is. Hoewel erfgoedbehoud op zichzelf waardevol is, leidt de uitbreiding van het perceel van één naar vier woonmogelijkheden volgens reclamant tot een onevenredige toename van drukte en autoverkeer.

Daarnaast wordt gewezen op:

- het risico op onderverhuur wat de intensiteit van gebruik verder verhoogt;
- aantasting van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de es;
- ondermijning van het rustige karakter van het buitengebied.

Volgens reclamant zou één extra woonfunctie nog voorstelbaar zijn, maar zijn drie extra woonfuncties en een extra kavel onevenredig en mogelijk ook nadelig voor onder meer milieu, verkeersveiligheid en landschapskwaliteit.

Gemeentelijk standpunt

De stelling dat sprake zou zijn van een tegenstrijdigheid tussen erfgoedbehoud en de voorgestelde ontwikkeling wordt niet gevolgd. Juist de mogelijkheid tot herbestemming naar meerdere woonfuncties maakt het duurzaam behoud en herstel van de karakteristieke boerderij en het erf mogelijk. Zonder deze ontwikkeling zou behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden niet of slechts beperkt realiseerbaar zijn. Er is daarmee geen sprake van tegenstrijdige, maar van samenhangende doelstellingen, waarbij ontwikkeling en kwaliteitsverbetering hand in hand gaan.

Het uitgangspunt van het plan is het duurzaam behouden en herstellen van een karakteristieke boerderij en de bijbehorende historische erfstructuur. In de huidige situatie is sprake van een verrommeld erf met landschapsontsierende bebouwing, waardoor de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zijn aangetast. Door sloop van deze bebouwing, restauratie van de boerderij en herinrichting van het erf wordt een duidelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

De toevoeging van woonfuncties staat niet los van dit doel, maar is hier functioneel en financieel aan verbonden. Op grond van het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit (paragraaf 3.6) is het, onder voorwaarden, mogelijk om karakteristieke gebouwen te herbestemmen naar meerdere wooneenheden. Gezien de inhoud van de boerderij (circa 1.900 m³) is het realiseren van maximaal drie woningen beleidsmatig toegestaan. Deze systematiek sluit tevens aan bij de provinciale benadering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, waarbij ontwikkelingsruimte wordt geboden in ruil voor aantoonbare verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de toename van verkeersbewegingen is, op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381), vastgesteld dat sprake is van een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij vervallen de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf. Per

saldo is sprake van een beperkte en aanvaardbare verkeersgeneratie, die past binnen de capaciteit van het bestaande wegennet en geen onevenredige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid of het woon- en leefklimaat.

De vrees voor onderverhuur en intensiever gebruik wordt niet gedeeld. Voor de planologische beoordeling is uitsluitend van belang dat de woningen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De wijze van bewoning (huur of eigendom) is daarbij niet relevant, zolang sprake is van regulier wonen. Gebruik dat niet past binnen de woonbestemming is niet toegestaan en kan, indien aan de orde, handhavend worden aangepakt.

Met betrekking tot de gestelde aantasting van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden wordt overwogen dat het plan juist voorziet in behoud en versterking van deze waarden. De karakteristieke boerderij wordt behouden en hersteld, landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd en het erf wordt opnieuw ingericht conform de historische opzet. De situering van de nieuwe bebouwing is zorgvuldig bepaald, waarbij de open kern van de es behouden blijft en nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast op een passende locatie (flank van de es). De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing worden bovendien planologisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het rustige karakter van het buitengebied of van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan voorziet juist in een integrale kwaliteitsverbetering en een toekomstbestendige invulling van een vrijkomende agrarische locatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2 Aantasting van rust en leefomgeving

Reclamant voert aan dat de ontwikkeling de rust en leefkwaliteit van het buitengebied significant aantast. Daarbij wordt gewezen op meer autoverkeer en activiteit op het perceel, verlies van het open en rustige karakter van de omgeving en cumulatieve effecten van meerdere woonfuncties op één perceel die de directe omgeving beïnvloeden.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de verkeersbewegingen is, op basis van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren), vastgesteld dat de ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij vervallen de verkeersbewegingen die samenhangen met het agrarisch gebruik van het perceel. Per saldo is sprake van een beperkte en aanvaardbare verkeersgeneratie, die past binnen de capaciteit van het bestaande wegennet en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de rust in de omgeving.

Wat betreft de gestelde toename van activiteiten geldt dat het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Wonen wordt in planologisch opzicht aangemerkt als een relatief rustige functie. Er is geen sprake van bedrijvigheid of functies die een verhoogde milieubelasting of structureel intensiever gebruik met zich meebrengen. Daarmee is geen sprake van een zodanige intensivering dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Ten aanzien van het verlies van openheid en het rustige karakter van het landschap wordt overwogen dat het plan juist voorziet in een kwaliteitsverbetering. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, de karakteristieke boerderij wordt hersteld en het erf wordt opnieuw ingericht conform de historische opzet. De openheid van de es blijft behouden, terwijl nieuwe bebouwing zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast op een passende locatie. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Met betrekking tot de aangevoerde cumulatieve effecten merkt de gemeente op dat reeds meerdere woonfuncties aanwezig zijn op het oorspronkelijke erf Gammelkeresweg 6-8, op relatief korte onderlinge afstand. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats op grotere afstand van deze bestaande woningen en leidt niet tot een vergelijkbare ruimtelijke verdichting. Van onevenredige cumulatieve effecten is dan ook geen sprake.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante aantasting van de rust en leefkwaliteit van het buitengebied. Het plan voorziet juist in een zorgvuldige transformatie en kwaliteitsverbetering van het erf en de omgeving.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 Impact op landschap en cultuurhistorisch karakter

Reclamant stelt dat het plan een kavelinggreep op de es vereist, waardoor landschap en cultuurhistorische waarde worden aangetast. De openheid en samenhang van het buitengebied zouden hierdoor onder druk komen te staan en dit zou niet passen bij de karakteristieken van de omgeving.

Gemeentelijk standpunt

Het plan is primair gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf en het omliggende landschap. In dat kader is aangesloten bij het gewijzigde gemeentelijke beleid Buitengebied met kwaliteit (maart 2025), in het bijzonder paragraaf 3.6 inzake het bewonen van karakteristieke gebouwen. Op basis van het Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen is vastgesteld dat de betreffende boerderij als karakteristiek en behoudenswaardig moet worden aangemerkt. De herbestemming naar maximaal drie woningen past binnen de beleidskaders, gelet op de omvang van de boerderij (circa 1.900 m³).

Van een willekeurige kavelinggreep in het eslandschap is geen sprake. De situering van de te verplaatsen woning en het aanvullende erf is zorgvuldig tot stand gekomen in afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam en welstand. Daarbij is expliciet rekening gehouden met de historische erfstructuur en de landschappelijke kenmerken van het essenlandschap. De nieuwe situering vindt plaats op een landschappelijk passende locatie (de flank van de es), waarbij de open kern van de es behouden blijft en de ontwikkeling wordt voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Daarnaast voorziet het plan in een duidelijke kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap. Landschapsontsierende bebouwing met een totale oppervlakte van circa 708 m² wordt gesloopt,

waarbij slechts een beperkter oppervlak (564 m²) aan bijbehorende bouwwerken wordt teruggebouwd conform de geldende regeling. Ook worden verhardingen, zoals kuilvoerplaten, verwijderd. Per saldo neemt de bebouwde oppervlakte af en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

De herinrichting van het erf draagt bovendien bij aan het herstel van de cultuurhistorische opzet, doordat de bestaande woning wordt verplaatst en het erf opnieuw wordt ingericht conform de historische structuur. Hiermee wordt de samenhang en herkenbaarheid van het erf en het landschap juist vergroot.

Ten aanzien van de gestelde toename van drukte en verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat sprake is van een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf komen te vervallen. Deze toename is beperkt en aanvaardbaar en heeft geen onevenredige invloed op de rust en het karakter van het buitengebied.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het eslandschap of de cultuurhistorische waarden. Integendeel, het plan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

4 Onevenredige verdichting

Volgens reclamant is het wijzigen van één naar vier woonmogelijkheden onevenredig ten opzichte van de omgeving. Deze verdichting zou in strijd zijn met het behoud van het open karakter van het buitengebied en kan negatieve effecten veroorzaken voor rust, natuur en landschappelijke kwaliteit.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst wordt opgemerkt dat geen sprake is van een toename van bebouwde oppervlakte die leidt tot verdere verstening van het gebied. Integendeel, met het plan neemt de totale hoeveelheid bebouwing af. Landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van circa 708 m² wordt gesloopt, terwijl op basis van de schuur-voor-schuurregeling maximaal 564 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt teruggebouwd. Daarnaast worden verhardingen, zoals kuilvoerplaten, gesaneerd zonder dat dit leidt tot extra bouwrechten. Per saldo is sprake van een afname van bebouwing en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De drie extra woonrechten worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke boerderij. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met uitbreiding van het bouwvolume van de boerderij en leidt derhalve niet tot extra ruimtelijke impact. Het benutten van bestaande bebouwing voor meerdere wooneenheden past binnen het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit en draagt bij aan het behoud van karakteristieke gebouwen.

Ten aanzien van de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze onderdeel is van de integrale kwaliteitsimpuls. Binnen het bestaande erf zijn geen reële mogelijkheden aanwezig om een extra woning te realiseren zonder afbreuk te doen aan de historische erfstructuur.

Daarom is, in zorgvuldig overleg met het gemeentelijk kwaliteitsteam en adviseurs, gezocht naar een landschappelijk passende locatie.

De gekozen locatie op de flank van de es sluit aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, waar bebouwing traditioneel op de overgang van hoog naar laag is gesitueerd en wordt begeleid door groenstructuren. Alternatieve locaties, zoals de noordelijk gelegen maat, zijn om landschappelijke redenen ongeschikt bevonden. De situering van het nieuwe erf vindt plaats met rugdekking van bestaande beplanting en wordt landschappelijk ingepast door toevoeging van groene structuren, zoals houtsingels.

Van een onevenredige aantasting van het open karakter van de es is geen sprake. De open kern van de es blijft behouden, terwijl de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd op een landschappelijk logische en zorgvuldig gekozen locatie. Bovendien wordt bestaande landschapsontsierende bebouwing en verharding op deze locatie gesaneerd.

De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een toekomstbestendige invulling van een vrijkomende agrarische locatie (VAB), waarbij het erf wordt hersteld, de karakteristieke boerderij wordt behouden en het landschap kwalitatief wordt versterkt. De borging van de landschappelijke inpassing vindt plaats via een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige verdichting of aantasting van het open karakter van het buitengebied. Het plan voorziet juist in een integrale kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

5 Onvoldoende ruimtelijke onderbouwing

Reclamant stelt dat de toelichting bij het ontwerpbesluit geen duidelijke en zorgvuldige afweging bevat van de gevolgen voor:

- rust en leefkwaliteit;
- landschap, natuur en cultuurhistorisch erfgoed;
- cumulatieve effecten van extra woningen op verkeer, milieu en omgeving.

Volgens reclamant is de ruimtelijke onderbouwing daarmee niet afdoende om de voorgestelde ontwikkeling verantwoord te maken.

Gemeentelijk standpunt

In de plantoelichting zijn de relevante aspecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan onder meer het woon- en leefklimaat, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, verkeer en milieuaspecten. De gemeente onderkent het belang van rust en leefkwaliteit in het buitengebied. Bij de beoordeling van het plan is hier expliciet rekening mee gehouden.

De ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeer en activiteiten, terwijl het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie, die in planologisch opzicht als

rustiger wordt aangemerkt. Gelet hierop en de afstand tot omliggende woningen is geen sprake van een onevenredige aantasting van de rust en leefkwaliteit van de omgeving.

Voor wat betreft de rust en leefkwaliteit is gemotiveerd dat sprake is van een beperkte en aanvaardbare toename van verkeersbewegingen en dat het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie, welke planologisch als een relatief rustige functie wordt aangemerkt. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is in samenspraak met het gemeentelijk kwaliteitsteam een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan vormt een integraal onderdeel van de onderbouwing en waarborgt dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in het landschap en recht doet aan de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plan voorziet onder meer in het herstel van de historische erfstructuur, de sanering van landschapsontsierende bebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe functies.

Ook de cumulatieve effecten zijn betrokken bij de beoordeling. Daarbij is onder meer gekeken naar de afstand tot bestaande woonfuncties en de ruimtelijke situering van de nieuwe ontwikkelingen. Hieruit volgt dat geen sprake is van een zodanige concentratie of intensivering dat dit leidt tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing zorgvuldig en volledig is en dat de relevante belangen op evenwichtige wijze zijn afgewogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

6 Beleidsargumenten – provincie Overijssel en gemeente Dinkelland

Reclamant voert aan dat het plan strijdig is met provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij wordt verwezen naar:

- de provinciale Omgevingsvisie Overijssel, waarin het behoud van openheid, rust en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied centraal staat en dat nieuwe initiatieven deze kwaliteiten niet onnodig mogen aantasten;
- de provinciale Omgevingsverordening, waarin bescherming van kernkwaliteiten van het landschap is voorgeschreven en dat aantasting hiervan goed moet worden gemotiveerd;
- het gemeentelijk beleid "Buitengebied met kwaliteit", waarin zorgvuldige inpassing en behoud van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden uitgangspunt is.

Volgens reclamant is het toevoegen van meerdere woonfuncties en een extra kavel niet overtuigend gemotiveerd en niet in overeenstemming met deze beleidsuitgangspunten.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant stelt dat het plan in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid, waaronder de Omgevingsvisie Overijssel, de Omgevingsverordening Overijssel en het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit. De gemeente deelt deze opvatting niet en overweegt daartoe het volgende.

Op grond van de Omgevingswet dient de gemeente te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moeten onder meer de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke waarden en een goed woon- en leefklimaat worden betrokken. Daarnaast gelden vanuit de Omgevingsverordening Overijssel instructieregels ter bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap.

In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting is het initiatief expliciet getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende instructieregels uit de Omgevingsverordening. Uit deze toetsing volgt dat het plan past binnen het provinciale beleidskader. Hiernaar wordt volledigheidshalve verwezen.

Het plan is gericht op het herstellen en versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf en het omliggende landschap. In de huidige situatie is sprake van een verrommeld erf waarbij de historische erfstructuur en samenhang zijn aangetast door landschapsontsiende bebouwing en een onlogische situering van functies.

Door sloop van de stallen aan de voorzijde van de boerderij wordt de karakteristieke openheid van het voorerf hersteld, met ruimte voor een traditionele inrichting zoals moestuin, boomgaard en kleinschalige bijgebouwen. Aan de achterzijde wordt het erf weer ingericht als functioneel achtererf, passend bij de historische opzet. Tevens wordt de karakteristieke boerderij gerenoveerd en verduurzaamd, waarmee cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De toevoeging van woonfuncties en de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning maken onderdeel uit van deze integrale kwaliteitsimpuls. Binnen het bestaande erf zijn geen reële mogelijkheden aanwezig om deze ontwikkeling te realiseren zonder afbreuk te doen aan de historische erfstructuur. Daarom is, in zorgvuldig overleg met het gemeentelijk kwaliteitsteam en adviseurs, gezocht naar een landschappelijk passende locatie.

De gekozen locatie op de flank van de es sluit aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, waar bebouwing traditioneel op de overgang van hoog naar laag is gesitueerd en wordt begeleid door groenstructuren. Alternatieve locaties, zoals de noordelijk gelegen maat, zijn vanwege aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en praktische beperkingen ongeschikt bevonden.

Van een aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap is geen sprake. De open kern van de es blijft behouden, terwijl de ontwikkeling plaatsvindt op een landschappelijk logische locatie en wordt voorzien van een zorgvuldige inpassing met onder meer houtsingels. Bovendien wordt bestaande landschapsontsiende bebouwing en verharding ter plaatse gesaneerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert.

Het plan sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit, waarin het behoud en de versterking van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden centraal staan. Tevens wordt invulling gegeven aan de provinciale uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en behoud van gebiedskenmerken. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsmaatregelen worden bovendien planologisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt voldaan aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Overijssel. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel, de Omgevingsverordening Overijssel of het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

7 Conclusie van reclamant

Reclamant verzoekt de gemeenteraad het ontwerp-omgevingsplan niet ongewijzigd vast te stellen. Verzocht wordt de belangen van omwonenden en het behoud van rust, landschap, cultuurhistorisch karakter en natuurwaarden zwaar mee te wegen en de disproportionele uitbreiding van het aantal woonfuncties te heroverwegen. Tevens verzoekt reclamant om in de verdere procedure te worden gehoord.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente overweegt dat bij de voorbereiding van het omgevingsplan een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij zowel de belangen van omwonenden als de belangen van initiatiefnemer en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zijn betrokken. In de voorgaande beantwoording van de zienswijzen is gemotiveerd uiteengezet dat het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap, onder meer door het herstellen van de historische erfstructuur, het saneren van landschapsontsierende bebouwing en het zorgvuldig landschappelijk inpassen van nieuwe functies.

Gelet hierop is de gemeente van oordeel dat de belangen van omwonenden, waaronder het behoud van rust, landschap en cultuurhistorische waarden, voldoende zijn meegewogen en dat geen sprake is van onevenredige nadelige effecten. Er bestaat daarom geen aanleiding om het plan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen.

Ten aanzien van het verzoek om te worden gehoord geldt dat reclamant zijn zienswijze schriftelijk kenbaar heeft gemaakt en deze is betrokken bij de besluitvorming. Deze reactienota wordt gedeeld met de gemeenteraad. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente op 2 april 2026 alle partijen uitgenodigd op het gemeentehuis, met de intentie te onderzoeken of een oplossing kon worden gevonden waarin alle partijen zich konden vinden. Vanwege de uiteenlopende belangen heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid en is geen oplossing bereikt.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het inspreekrecht bij de raadscommissie. De raadscommissie is een openbare commissievergadering die voorafgaat aan de raadsvergadering waarin de gemeenteraad over het plan besluit. Reclamant kan in dat kader zijn zienswijze mondeling toelichten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 1 februari 2026

Datum ontvangst: 19 februari 2026 (Zienswijze ontvangen na afloop ter inzage termijn, doordat deze door reclamant verzonden is naar foutief emailadres)

Reclamant heeft meerdere punten opgenomen in de zienswijzen. Punt 1 en 2 betreffen echter dezelfde onderwerpen. Deze wordt voorzien van één gemeentelijk standpunt.

1 Te grote toename van het aantal woningen

Reclamant geeft aan dat het plan voorziet in een uitbreiding van één naar vier woonmogelijkheden (drie in de boerderij en één extra kavel). In combinatie met eerdere ontwikkelingen aan de Gammelkeresweg 6, 8, 8a en 8b zou het aantal woonfuncties volgens hen toenemen van drie in 2016 naar negen in de huidige situatie.

Volgens reclamant past deze verdrievoudiging niet bij het uitgangspunt van een “Buitengebied in balans”. Reclamant stelt dat meer woningen onvermijdelijk leiden tot:

- meer auto's en verkeersbewegingen;
- meer activiteit op het erf;
- meer drukte in een gebied dat juist rustig en open hoort te zijn;
- risico op onderverhuur en daarmee een hogere gebruiksintensiteit.

Hoewel begrip wordt uitgesproken voor het behoud van de oude boerderij en eventueel één extra woonfunctie, acht reclamant drie extra woonfuncties plus een extra bouwka­vel buiten proportie.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst wordt opgemerkt dat de door reclamant gehanteerde vergelijking met de situatie in 2016 niet juist is. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 was sprake van één woonfunctie op het erf Gammelkeresweg 6-8, waarbinnen meerdere wooneenheden aanwezig waren. In 2016 is via een afzonderlijke planologische procedure (Rood-voor-Rood) voorzien in de toevoeging van twee woningen. Deze ontwikkeling staat los van het voorliggende plan.

Het voorliggende plan voorziet in de herbestemming van een karakteristieke boerderij, waarbij – conform het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit (paragraaf 3.6) – maximaal drie woningen binnen het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Gezien de inhoud van de boerderij (circa 1.900 m³) is dit beleidsmatig toegestaan. Daarnaast wordt het bestaande recht op een bedrijfswoning verplaatst. Per saldo is sprake van een ontwikkeling die past binnen de geldende beleidskaders en niet kan worden aangemerkt als een onevenredige uitbreiding van het aantal woonfuncties.

Ten aanzien van de gestelde toename van verkeer en activiteit wordt opgemerkt dat op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) sprake is van een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij vervallen de verkeersbewegingen die samenhangen met het agrarisch gebruik van het perceel. Per saldo is sprake van een beperkte en aanvaardbare verkeersgeneratie, die geen onevenredige aantasting van de rust of verkeersveiligheid met zich brengt.

Voor wat betreft de gebruiksintensiteit geldt dat het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Wonen wordt planologisch beschouwd als een relatief rustige functie. De vrees voor onderverhuur en daarmee een hogere gebruiksintensiteit wordt niet gedeeld. Door de planologische beoordeling is uitsluitend van belang dat de woningen worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De wijze van bewoning (huur of eigendom) is daarbij niet relevant, zolang sprake is van regulier wonen. Gebruik dat niet past binnen de woonbestemming is niet toegestaan en kan, indien aan de orde, handhavend worden aangepakt.

Daarnaast wordt benadrukt dat het plan gepaard gaat met een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, de karakteristieke boerderij wordt behouden en gerestaureerd en het erf wordt opnieuw ingericht conform de historische opzet. Tevens wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig landschappelijk ingepast. Per saldo wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitgangspunt van een "Buitengebied in balans". Het plan voorziet in een zorgvuldig ingepaste ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2 Aantasting van rust, openheid en leefkwaliteit

Reclamant stelt dat het buitengebied rond de Gammelkeresweg wordt gekenmerkt door rust, openheid en een waardevol es-landschap. De voorgestelde uitbreiding tast volgens hen:

- het open karakter van de es aan;
- de rust en leefkwaliteit van omwonenden aan;
- de samenhang van het landschap aan;
- het cultuurhistorische karakter van het gebied aan.

Daarnaast wordt gewezen op het cumulatieve effect van meerdere woonfuncties op één perceel en de gevolgen daarvan voor de directe omgeving.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de gestelde aantasting van openheid, landschap en cultuurhistorie wordt overwogen dat het plan juist voorziet in een kwaliteitsverbetering. Landschapsontsierende bebouwing met een totale oppervlakte van circa 708 m² wordt gesloopt en vervangen door een beperkter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (564 m²), conform de schuur-voor-schuurregeling. Tevens worden verhardingen, zoals kuilvoerplaten, verwijderd. Per saldo neemt de bebouwde oppervlakte af en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Daarnaast wordt de karakteristieke boerderij gerestaureerd, herbestemd en verduurzaamd met behoud van karakteristieke elementen. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en verplaatst naar een zorgvuldig gekozen locatie aan de rand van het perceel. Hiermee wordt de historische erfstructuur hersteld en wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het erf. De situering van de nieuwe woning is tot stand gekomen in nauwe afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam en welstand.

Voor wat betreft de rust en leefkwaliteit geldt dat het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Wonen wordt planologisch beschouwd als een relatief rustige functie. Daarnaast is op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) vastgesteld dat sprake is van een beperkte toename van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf komen te vervallen. Het bestaande wegennet is voldoende toegerust om deze beperkte toename te verwerken.

Ten aanzien van cumulatieve effecten wordt opgemerkt dat vijf van de door reclamant genoemde woningen zich reeds bevinden op het oorspronkelijke erf Gammelkeresweg 6-8, op relatief korte onderlinge afstand (circa 5 tot 30 meter). De nieuwe ontwikkeling vindt plaats op grotere afstand (circa 100 tot 160 meter) en leidt daarmee niet tot een vergelijkbare ruimtelijke verdichting. Van onevenredige cumulatieve effecten is dan ook geen sprake.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de openheid, de rust en leefkwaliteit, de samenhang van het landschap of de cultuurhistorische waarden van het gebied. Integendeel, het plan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 Strijd met beeldkwaliteitsplan, onvoldoende onderbouwing en strijd met beleid

Reclamant voert aan dat het nieuwe ruimtelijk kwaliteitsplan onvoldoende aansluit bij het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor het naastgelegen Erf Gammelkeresweg 6-8.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8 wordt allereerst opgemerkt dat dit plan specifiek ziet op de inrichting van dat erf en de daarbij behorende uitgangspunten. Het voorliggende plan betreft een afzonderlijke ontwikkeling, waarbij wel aansluiting is gezocht bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Het voorliggende plan is gericht op een integrale kwaliteitsimpuls, bestaande uit het herstel van de historische erfstructuur en de renovatie van de karakteristieke boerderij. Om deze kwaliteitsimpuls te realiseren, wordt het woonrecht van de bestaande bedrijfswoning verplaatst. In het plangebied is, in gezamenlijkheid met het gemeentelijk kwaliteitsteam en een extern adviseur, zorgvuldig onderzocht op welke locatie deze woning landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoord kan worden gesitueerd.

Daarbij zijn verschillende locaties afgewogen. Plaatsing van een woning aan de voorzijde van de boerderij is uitgesloten, omdat dit afbreuk zou doen aan de historische erfopzet, waarin juist sprake is van openheid met ruimte voor onder andere een moestuin, boomgaard en kleinschalige bijgebouwen. Plaatsing aan de achterzijde van het erf is eveneens niet haalbaar gebleken vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Daarmee ontbreekt een reële mogelijkheid om de woning binnen het bestaande erf te realiseren zonder de beoogde kwaliteitsverbetering aan te tasten.

Vervolgens is bezien welke locatie in de directe omgeving passend is. De noordzijde van het plangebied is ongeschikt, aangezien daar sprake is van een zogenoemde 'maat' (een besloten landschappelijke kamer), waar toevoeging van bebouwing de ruimtelijke kwaliteit zou aantasten en bovendien ophoging noodzakelijk zou zijn. De gekozen locatie op de flank van de Heuveler Esch sluit daarentegen aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, waarbij bebouwing veelal op de overgang van hoger gelegen esgronden naar lager gelegen gebieden is gesitueerd en wordt begeleid door groenstructuren. De nieuwe situering, met rugdekking van bestaande beplanting en een landschapsgerichte oriëntatie, past binnen deze kenmerken. Tevens wordt bestaande landschapsontsierende bebouwing en verharding ter plaatse gesaneerd.

Hiermee is geen sprake van een ontwikkeling die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit, maar juist van een zorgvuldig ingepaste toevoeging die de samenhang van het erf en het landschap versterkt. Het plan sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de aangevoerde beplanting wordt overwogen dat de reeds gerealiseerde onderbeplanting langs de toegangsweg onderdeel uitmaakt van een NSW-rangschikking en valt onder een afzonderlijk juridisch en beleidsmatig kader, waarop toezicht wordt gehouden door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, de provincie en de Belastingdienst. Dit staat los van de planologische beoordeling van het voorliggende initiatief.

De voorgenomen laanbeplanting langs de inrit is vormgegeven volgens gangbare landschappelijke principes, met een onderlinge plantafstand van circa 8 meter. Dit is gebruikelijk voor laanbeplanting en noodzakelijk voor een gezond groeibeeld. De bomen worden als hoogstam aangeplant en in de loop der tijd opgekroond, waardoor sprake blijft van doorzicht onder de kronen. Gezien de situering van de woningen ten opzichte van de laanbeplanting (haaks op de bomenrij), is de visuele impact beperkt. Het zicht op het eslandschap blijft daarmee in belangrijke mate behouden en wordt slechts marginaal beïnvloed.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat het ruimtelijk kwaliteitsplan voldoende aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

4 Onvoldoende onderbouwing

Reclamant stelt dat in de toelichting een duidelijke en zorgvuldige afweging ontbreekt van:

- de gevolgen voor rust en leefkwaliteit;
- de impact op landschap, natuur en cultuurhistorie;
- de cumulatieve effecten op verkeer en milieu.

Volgens reclamant is de uitbreiding niet overtuigend gemotiveerd.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant stelt dat in de toelichting bij het ontwerpbesluit een duidelijke en zorgvuldige afweging ontbreekt van de gevolgen voor rust en leefkwaliteit, de impact op landschap, natuur en cultuurhistorie en de cumulatieve effecten op verkeer en milieu. Volgens reclamant is de uitbreiding

daarmee niet overtuigend gemotiveerd. De gemeente deelt deze opvatting niet en overweegt daartoe het volgende.

In de plantoelichting zijn de relevante aspecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan onder meer het woon- en leefklimaat, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, verkeer en milieuaspecten, alsmede de cumulatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is in samenspraak met het gemeentelijk kwaliteitsteam een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan waarborgt dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in het landschap en recht doet aan de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plan voorziet onder meer in het herstel van de historische erfstructuur, de sanering van landschapsontsierende bebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe functies.

Voor wat betreft de rust en leefkwaliteit is gemotiveerd dat het gebruik van de locatie wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie, welke planologisch als een relatief rustige functie wordt aangemerkt. Daarnaast is sprake van een beperkte en aanvaardbare toename van verkeersbewegingen, waarbij de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf komen te vervallen.

Ook de cumulatieve effecten zijn betrokken bij de beoordeling. Hierbij is onder meer gekeken naar de bestaande situatie in de omgeving, de onderlinge afstanden tussen woonfuncties en de ruimtelijke spreiding van de ontwikkeling. Hieruit volgt dat geen sprake is van een zodanige concentratie of intensivering dat dit leidt tot onaanvaardbare effecten voor de omgeving.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing zorgvuldig en volledig is en dat de relevante belangen op evenwichtige wijze zijn afgewogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

5 Strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Reclamant stelt dat het plan strijdig is met provinciaal en gemeentelijk beleid. Zowel de provincie Overijssel als de gemeente Dinkelland geven in hun beleid aan dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast en dat kernkwaliteiten van het landschap behouden moeten blijven. Het gemeentelijke beleid "Buitengebied met kwaliteit" vraagt om balans en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, hetgeen volgens reclamant niet het geval is bij deze uitbreiding.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van de Omgevingswet dient de gemeente te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke waarden en een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast gelden vanuit de Omgevingsverordening Overijssel instructieregels ter bescherming van de kernkwaliteiten van het landschap.

In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting is het initiatief expliciet getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende instructieregels uit de Omgevingsverordening. Uit deze toetsing volgt dat het plan past binnen het provinciale beleidskader. Hiernaar wordt volledigheidshalve verwezen.

Het plan is gericht op het herstellen en versterken van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het erf en het omliggende landschap. In de huidige situatie is sprake van een verrommeld erf, waarbij de historische erfstructuur en landschappelijke samenhang zijn aangetast door de aanwezigheid van landschapsontsierende bebouwing en een niet-historische inrichting van het erf.

Door het slopen van de stallen aan de voorzijde van de boerderij wordt de kenmerkende openheid van het voorerf hersteld, met ruimte voor een inrichting zoals die historisch gebruikelijk was, met onder meer een moestuin, boomgaard en kleinschalige bijgebouwen. De achterzijde van de boerderij wordt weer ingericht als functioneel erf, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt verwijderd en vervangen door een bijpassend bijgebouw. Tegelijkertijd wordt de karakteristieke boerderij gerenoveerd en verduurzaamd, waarmee cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De toevoeging van woonfuncties en de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning maken onderdeel uit van deze integrale kwaliteitsimpuls. Binnen het bestaande erf zijn geen reële mogelijkheden aanwezig om deze ontwikkeling te realiseren zonder afbreuk te doen aan de historische erfstructuur. Daarom is, in zorgvuldig overleg met het gemeentelijk kwaliteitsteam en adviseurs, gezocht naar een landschappelijk passende locatie.

De gekozen locatie op de flank van de Heuveler Esch sluit aan bij de ontstaansgeschiedenis van erven in het essenlandschap, waar bebouwing traditioneel op de overgang van hoog naar laag is gesitueerd en wordt begeleid door groenstructuren. Alternatieve locaties, zoals de noordelijk gelegen maat, zijn vanwege aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en praktische beperkingen ongeschikt bevonden. Tevens wordt op de gekozen locatie bestaande landschapsontsierende bebouwing en verharding gesaneerd.

Van aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap is geen sprake. De open kern van de es blijft behouden, terwijl de ontwikkeling plaatsvindt op een landschappelijk logische en zorgvuldig gekozen locatie. Door de toevoeging van groene structuren, zoals houtsingels, wordt de landschappelijke inpassing versterkt.

Het plan sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit, waarin het behoud en de versterking van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden centraal staan. Tevens wordt invulling gegeven aan de provinciale uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering, zoals onder meer vormgegeven in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsmaatregelen worden bovendien planologisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsvisie Overijssel, de Omgevingsverordening Overijssel of het gemeentelijk beleid Buitengebied met kwaliteit, maar hier juist invulling aan geeft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

6 Conclusie en verzoek

Reclamant verzoekt de gemeenteraad het ontwerp-omgevingsplan niet ongewijzigd vast te stellen. Zij vragen het aantal woonfuncties te heroverwegen en te beperken, het plan in lijn te brengen met het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan en de rust, openheid en cultuurhistorische waarde van het gebied zwaar te laten meewegen. Tevens verzoeken zij om in de verdere procedure te worden gehoord.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente overweegt dat bij de voorbereiding van het omgevingsplan een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij zowel de belangen van omwonenden als de belangen van initiatiefnemer en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zijn betrokken. In de voorgaande beantwoording van de zienswijzen is gemotiveerd uiteengezet dat het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het erf en het landschap en dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de rust, openheid en cultuurhistorische waarden.

Gelet hierop ziet de gemeente geen aanleiding om het aantal woonfuncties te heroverwegen of het plan aan te passen.

Ten aanzien van het verzoek om te worden gehoord geldt dat reclamant zijn zienswijze schriftelijk kenbaar heeft gemaakt en deze is betrokken bij de besluitvorming. Deze reactienota wordt gedeeld met de gemeenteraad. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente op 2 april 2026 alle partijen uitgenodigd op het gemeentehuis, met de intentie te onderzoeken of een oplossing kon worden gevonden waarin alle partijen zich konden vinden. Vanwege de uiteenlopende belangen heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid en is geen oplossing bereikt.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het inspreekrecht bij de raadscommissie. De raadscommissie is een openbare commissievergadering die voorafgaat aan de raadsvergadering waarin de gemeenteraad over het plan besluit. Reclamant kan in dat kader zijn zienswijze mondeling toelichten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie, zijn in paragraaf 4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024, de volgende wijzigingen aangebracht:

- artikel 4.6 (toekomstbestendigheid) is toegevoegd;
- artikel 4.9 (Ruimtelijke kwaliteit) is tekstueel aangevuld met alle onderdelen van artikel 4.9;
- artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) bij lid 1 is de toetsing aan de onderdelen b en c toegevoegd;
- artikel 4.13 (Klimaatrobuust water- en bodemsysteem) is tekstueel aangevuld met de motivering dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust bodem- en watersysteem. Ook is tekstueel aangevuld hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op deze locatie van toepassing is;
- artikel 4.55 (Nationaal Landschap Noordoost-Twente) is tekstueel aangevuld met de toetsing van het landschapstype en de aanvulling op de motivering dat het plan bijdraagt en geen afbreuk doet aan de hoofdkenmerken, structuren en nederzettingvormen.

In hoofdstuk 5 Waterbelang is paragraaf Watervisie 2050 toegevoegd. Dit naar aanleiding van de tekstuele aanvulling van bovengenoemde artikel 4.13 (Klimaatrobuust water- en bodemsysteem). In deze toevoeging wordt gemotiveerd dat er invulling wordt gegeven aan de Watervisie 2050 van het Waterschap Vechtstromen.

Regels

In de regels zijn geen wijzigingen aangebracht.

Verbeelding

In de verbeelding is de bouwaanduiding Karakteristiek iets vergroot omdat deze niet de gehele karakteristieke boerderij omvatte. Bij de digitale ter inzage is dit ambtshalve geconstateerd en verbeterd.