



Ruimtelijke onderbouwing Denekamp, Bögelscamp

Plannaam: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22q Denekamp,
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het
omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1774.TAMGKDENBOGELSCMP-OW01



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	5
1.1.1	Aanleiding	5
1.1.2	Ligging van het plangebied	5
1.1.3	Strijdigheid	6
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	6
1.2.1	Beoordelingskader	6
1.2.2	Belangenafweging	7
1.3	Leeswijzer	7
2.	Toekomstige situatie	8
2.1	Gewenst ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
3.	Toetsing aan omgevingsplan	12
3.1	Omschrijving nieuwe situatie	12
3.2	Toetsing aan het omgevingsplan	12
3.2.1	Strijdigheden met bestemmingsplan 'Denekamp'	12
3.2.2	Bruidsschat	13
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	15
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	15
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	15
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	15
4.1.3	Omgevingsvisie Dinkelland	22
4.1.4	Woonvisie Dinkelland 2021+	24
4.1.5	Casco-benadering in Noordoost Twente	24
4.1.6	Nota omgevingskwaliteit	25
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	26
4.2.1	Vooroverleg provincie	26
4.2.2	Vooroverleg Waterschap Vechtstromen	26
4.2.3	Participatie omgeving	26
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	28
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5.1.1	Algemeen	28
5.1.2	Plangebied	29
5.1.3	Conclusie	29
5.2	m.e.r.-beoordeling	29
5.2.1	Algemeen	29
5.2.2	Plangebied	30
5.2.3	Conclusie	31
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	31
5.3.1	Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)	31
5.3.2	Situatie plangebied parkeren	32
5.3.3	Conclusie	32
5.4	Gebiedsbescherming en soortenbescherming	32
5.4.1	Natura 2000-gebieden	33
5.4.2	Natuurnetwerk Nederland	34

5.4.3	Soortenbescherming	35
5.5	Luchtkwaliteit	36
5.5.1	Algemeen.....	36
5.5.2	Situatie plangebied	37
5.5.3	Conclusie	37
5.6	Geluid	37
5.6.1	Algemeen.....	37
5.6.2	Situatie plangebied	38
5.6.3	Conclusie	39
5.7	Geur	39
5.7.1	Algemeen.....	39
5.7.2	Situatie plangebied	40
5.7.3	Conclusie	40
5.8	Omgevingsveiligheid	40
5.8.1	Algemeen.....	40
5.8.2	Situatie plangebied	41
5.8.3	Conclusie	42
5.9	Trilling	42
5.9.1	Algemeen.....	42
5.9.2	Situatie plangebied	43
5.9.3	Conclusie	43
5.10	Archeologie en Cultuurhistorie	43
5.10.1	Algemeen.....	43
5.10.2	Situatie plangebied	43
5.10.3	Conclusie	45
5.11	Bodem	45
5.11.1	Algemeen.....	45
5.11.2	Situatie plangebied	45
5.11.3	Conclusie	46
5.12	Waterbelang	46
5.12.1	Algemeen.....	46
5.12.2	Situatie plangebied	46
5.12.3	Conclusie	47
6.	Financiële haalbaarheid	48
7.	Toelichting planregels	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Opzet van de regels	49
7.2.1	Algemeen.....	49
7.2.2	Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering.....	49
7.2.3	Juridisch ponsen.....	50
7.2.4	Algemene regels.....	50
7.2.5	Overgangsregels	50
7.3	Verantwoording van de regels.....	51
	Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	52
Bijlage 1	Groenplan	52
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	52
Bijlage 3	Participatieverslag	52

Bijlage 4	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	52
Bijlage 5	Planmer-beoordeling	52
Bijlage 6	Aerius-berekening.....	52
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna.....	52
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaa.....	52
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek	52
Bijlage 10	Archeologisch veldonderzoek.....	52
Bijlage 11	Verkennd bodemonderzoek en asfaltonderzoek.....	52
Bijlage 12	Waterhuishoudkundig plan	52

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

1.1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de Bögelscamp ten zuidwesten van Denekamp. Specifiek gaat het om het onbebouwde perceel tussen de Singravenstraat, Harwichdijk en Oldenzaalsestraat (hierna: plangebied).

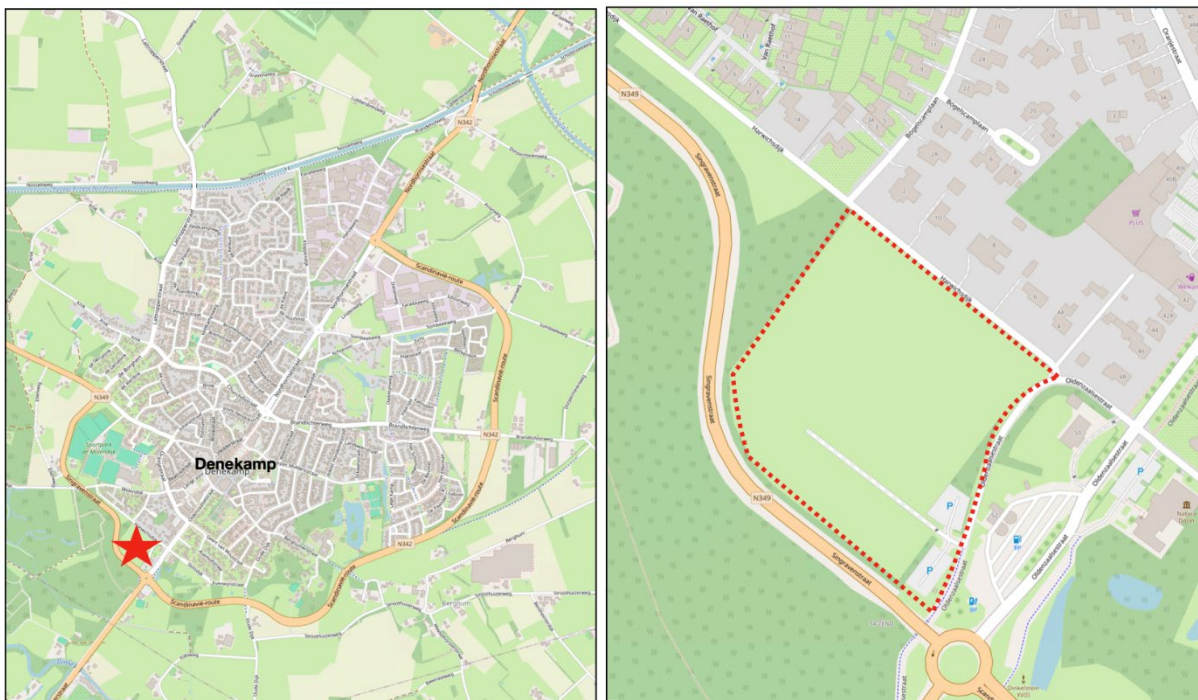
Het voornemen is om hier maximaal 64 woningen te realiseren in verschillende typen woningen. Dit zal bestaan uit 5 vrijstaande woningen, 18 tweekappers (9 blokken), 5 rijwoningen in 1 rij, een knarrenhof bestaande uit 10 woningen (een rij van 4 en een rij van 6 woningen), en 2 blokken met respectievelijk maximaal 10 rug-aan-rug woningen en maximaal 16 rug-aan-rug woningen of boven/benedenwoningen. Nabij het knarrenhof zal een multifunctionele ruimte komen, waar mogelijk ook een woning in gerealiseerd kan worden.

Daarnaast is er ruimte voor water (wadi's) en wordt het geheel landschappelijk ingepast, waarbij aandacht is voor het bestaande groen. Het voornemen speelt in op de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Denekamp.

De gronden van de beoogde uitbreiding van Denekamp liggen in het zuidwesten van de kern. Op dit moment hebben deze gronden een sportfunctie. De beoogde ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Denekamp. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie P en nummers 2185, 2186, 2187, 2189 en 824. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied (rode contour) binnen de kern Denekamp en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied binnen de kern Denekamp en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.1.3 Strijdigheid

De gronden ter plaatse van het plangebied Bögelscamp hebben in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Denekamp, een sportfunctie. Het realiseren van woningen is in strijd met deze sportfunctie omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor ontbreken. Het voornemen is daarmee strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Eén van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 7 nader op ingegaan.

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

1.2.1 Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- 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.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager 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.

1.2.2 Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van 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 project niet in strijd zijn met de instructie(regels) 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 projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 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 belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenst ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern Denekamp, op gronden die momenteel een sportfunctie hebben maar feitelijk niet meer voor sportactiviteiten worden gebruikt. Het voornemen is om op deze locatie een nieuwe woonbuurt te realiseren met in totaal maximaal 64 woningen in verschillende typologieën. In onderstaande afbeelding is een situatietekening opgenomen van de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het volgende woningbouwprogramma:

- 5 vrijstaande woningen;
- 18 twee-aaneen-gebouwde woningen;
- 5 rijwoningen;
- 10 woningen in een vorm van een knarrenhof, waarvan 1 woning met de aanduiding 'multifunctionele ruimte';
- 10 rug-aan-rug woningen
- 26 rug-aan-rug of boven/beneden woningen.



Afbeelding 2.1 Stedenbouwkundig plan (Bron: Gemeente Dinkelland)

De woningen worden uitgevoerd met één of twee bouwlagen en een kap, waarbij de maatvoering aansluit bij de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan “Denekamp” en het paraplubestemmingsplan “kernen gemeente Dinkelland”. Hierdoor sluit de toekomstige bebouwing qua schaal en uitstraling aan op de bestaande woonbebouwing aan de noordzijde van het plangebied.

Het plangebied wordt als een groen woonerf worden ingericht en worden ontsloten op de fietsstraat van de Oldenzaalsestraat. Er zullen drie ontsluitingen worden gerealiseerd, waarvan er een niet toegankelijk zal worden voor auto's, maar wel voor hulpdiensten. Rondom het plangebied zal het bestaande groen behouden worden en zoveel mogelijk worden aangevuld. De bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde zullen behouden blijven en er zullen parkeerplaatsen komen langs de weg. Door het hele plangebied zal een informeel wandelpand gecreëerd worden. En er zal voldoende ruimte komen voor waterberging.

Groen vormt een belangrijk structuurbepalend element in het stedenbouwkundig plan. Aan de randen van de woonbuurt wordt een groene overgangszone aangelegd, die bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Binnen het plangebied zelf wordt de openbare ruimte groen ingericht, met onder meer wandelpaden die de verschillende deelgebieden met elkaar verbinden. Deze opzet versterkt het informele gebruik van de openbare ruimte en stimuleert sociale interactie tussen bewoners.

Ook de waterhuishouding krijgt nadrukkelijk aandacht in het ontwerp. Op strategische locaties in de woonbuurt wordt ruimte gereserveerd voor waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's. Deze voorzien niet alleen in een functionele opvang van hemelwater, maar dragen ook bij aan de ecologische kwaliteit en het aantrekkelijke, groene karakter van de buurt. De combinatie van zorgvuldig ontworpen bebouwing, een fijnmazige verkeersstructuur en een groene, klimaatbestendige inrichting resulteert in een toekomstbestendig woonmilieu dat past bij de schaal en identiteit van Denekamp.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast volgens het groenplan in bijlage 1 van deze toelichting. Het groenplan is in de regels van dit plan geborgd en heeft daarmee een bindende werking. In de afbeeldingen in de volgende paragraaf over de ruimtelijke uitstraling zijn enkele uitsneden van deze plannen opgenomen.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven wordt het plan landschappelijk ingepast. Hiervoor is een groenplan gemaakt. Zie onderstaande afbeelding 2.2 en bijlage 1 voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. De aanleg en instandhouding worden geborgd in de regels.



Afbeelding 2.2 Uitsnede groenplan (Bron: Gemeente Dinkelland)

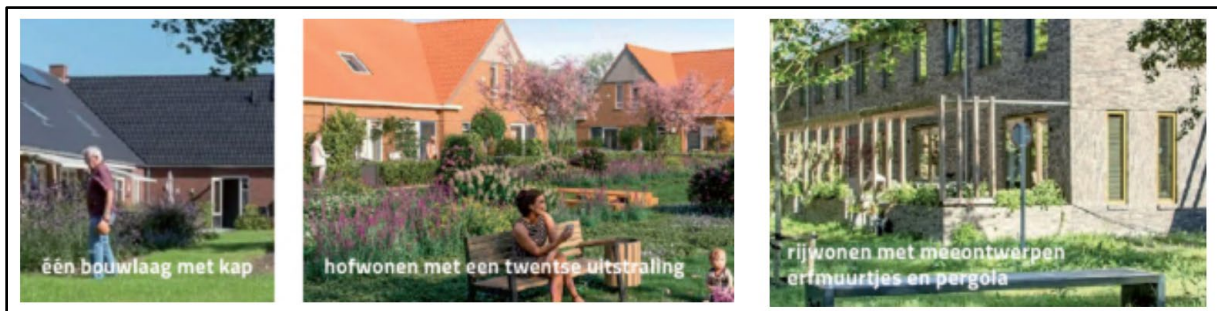
Binnen het plangebied worden verschillende groenvoorzieningen aangeplant. Tussen de woningen worden verschillende solitaire bomen aangeplant. In het midden van het plangebied en aan de zuid- en westzijde van het plangebied wordt bosplantsoen aangeplant waarbij verschillende type stuiken/bomen worden gebruikt. De velden worden ingezaaid met gras of een bloemenmengsel.

Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan 'BKP Bögelscamp Denekamp' opgesteld. Hierin is de nieuwe bosrijke woonwijk aan de rand van Denekamp nader uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 bij deze motivering gevoegd. Het bosrijke Singraven wordt doorgezet in de nieuwe wijk. De aanwezige groene rugdekking als decor wordt verder versterkt met stevige dragende beplantingsstructuren, waarbij het (hoofd)concept is dat de bosbodem doorloopt in de wijk Bögelscamp. In het plan zorgen wadistructuren in de vorm van slenken voor de opvang en infiltratie van hemelwater. De slenken zijn speels vormgegeven en zijn op een prettige manier onderdeel van de openbare ruimte. Verhardingen van wegen en paden passen bij het groene bosrijke karakter van de directe omgeving. Parkeren in de openbare ruimte gebeurt op verschillende manieren. Uitgangspunt voor alle parkeerplaatsen is groen en klimaatadaptief parkeren. De erfafscheidingen in de wijk Bögelscamp bestaan uit informele groene overgangen tussen tuinen en openbare ruimte. Het boskarakter staat voorop en daarbij passen geen strakke erfafscheidingen. Voor het bosrijke beeld zijn groene, rijke (voor)tuinen het uitgangspunt.

De bebouwing in het plan is onder te verdelen in vier typologieën.

1. Hofwonen: centraal wonen rondom een openbare binnentuin;
2. Rijwonen: rijwoningen aan het centrale groene kruis;
3. Vrije kavels en 2-onder-1 kap: wonen aan de groene rand;
4. Samen onder één dak: twee forse volumes met grote kappen (schuurbolumes) in het groen.

In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn referentiebeelden opgenomen van de verschillende soorten woningen. Het uitgangspunt bij de bebouwing is natuurinclusief bouwen.



Afbeelding 2.3 Referentiebeelden hofwonen en rijwonen (Bron: BKP Bögelscamp Denekamp')



Afbeelding 2.4 Referentiebeelden vrije kavels en 2-onder-1 kap en samen onder één dak (Bron: BKP Bögelscamp Denekamp)

Het beeldkwaliteitsplan vormen de beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19. Om voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester met als doel het vastleggen van een zekere basiskwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimte en het uiterlijk en situering van bouwwerken. In het beeldkwaliteitsplan is een lijst met welstandscriteria opgenomen. De Welstandscommissie/stadsbouwmeester van de gemeente Dinkelland toets bij de aanvraag omgevingsvergunning of de ontwerpen aan de beleidsregels voldoen.

3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Omschrijving nieuwe situatie

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan heeft het realiseren van een woningen aan de kern Denekamp als doel. Het beoogde gebruik (wonen) van de gronden valt echter buiten de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het plangebied heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Denekamp' voornamelijk een sportfunctie en deels een groen- en verkeersfunctie. Het realiseren van woningen en bijbehorende inrichting is in strijd met de voorgenoemde functies. Om de realisatie van de ontwikkeling mogelijk te maken, moeten in de nieuwe situatie passende bouw- en gebruiksmogelijkheden toe worden gekend.

3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Bestemmingsplan Denekamp, vastgesteld op 9 oktober 2012;
- Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland, vastgesteld op 5 juli 2021;
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat;
- Gemeentelijke verordeningen: Erfgoedverordening, Geurverordening Dinkelland, Verordening afvoer van hemelwater, Bodemkwaliteitskaart, Nota Omgevingskwaliteit (welstand).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Denekamp" van belang. Bestemmingsplannen maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. In bestemmingsplannen wordt gesproken over bestemming in plaats van functies.

Het omgevingsplan bestaat in de huidige situatie uitsluitend uit hoofdstuk 22 'bruidsschat'. Andere documenten zijn minder van belang, maar hier zal wel rekening mee worden gehouden.

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Denekamp'

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Denekamp" opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode contour aangegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Denekamp” (Bron: regels op de kaart)

Aan de noordwestzijde hebben de gronden een ‘Groen’ functie. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de functie ‘Sport’. Binnen deze functie is een bouwvlak aanwezig met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Aan de oostzijde geldt voor een deel nog een ‘veiligheidszone – lpg’ en heeft een klein deel de functie ‘Verkeer’.

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor sport- en speelterreinen en mogen sport-gerelateerde gebouwen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4 meter. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, voet- en fietspaden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en (fiets)paden en parkeervoorzieningen. Ook hier mogen geen gebouwen gebouwd worden. Binnen de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone-lpg’ mogen op deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden.

Het realiseren van de woningen is strijdig met de sportfunctie uit het bestemmingsplan “Denekamp” omdat de gronden alleen ten behoeve van sport doeleinden gebruikt mogen worden. Een deel van de gronden zullen een woonfunctie krijgen ten behoeve van de nieuwe woningen. Een ander deel van de gronden rondom de nieuwe woningen zal een groen-, water- en verkeersfunctie krijgen ten behoeve van de groene inpassing, watergang en toegangswegen.

3.2.2 Bruidsschat

De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de

afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan regelgeving omtrent de fysieke leefomgeving, waaronder de bruidsschat.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets

In de NOVI wordt beschreven dat er zorgt dient te worden gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De voorgenomen ontwikkeling draagt hieraan bij door invulling te geven in de extra woonbehoefte in Denekamp. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het rijksbeleid

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Provinciale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Provinciale Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij

elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes (OF);
- ontwikkelingsperspectieven (WAAR);
- gebiedskenmerken (HOE).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (OF)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

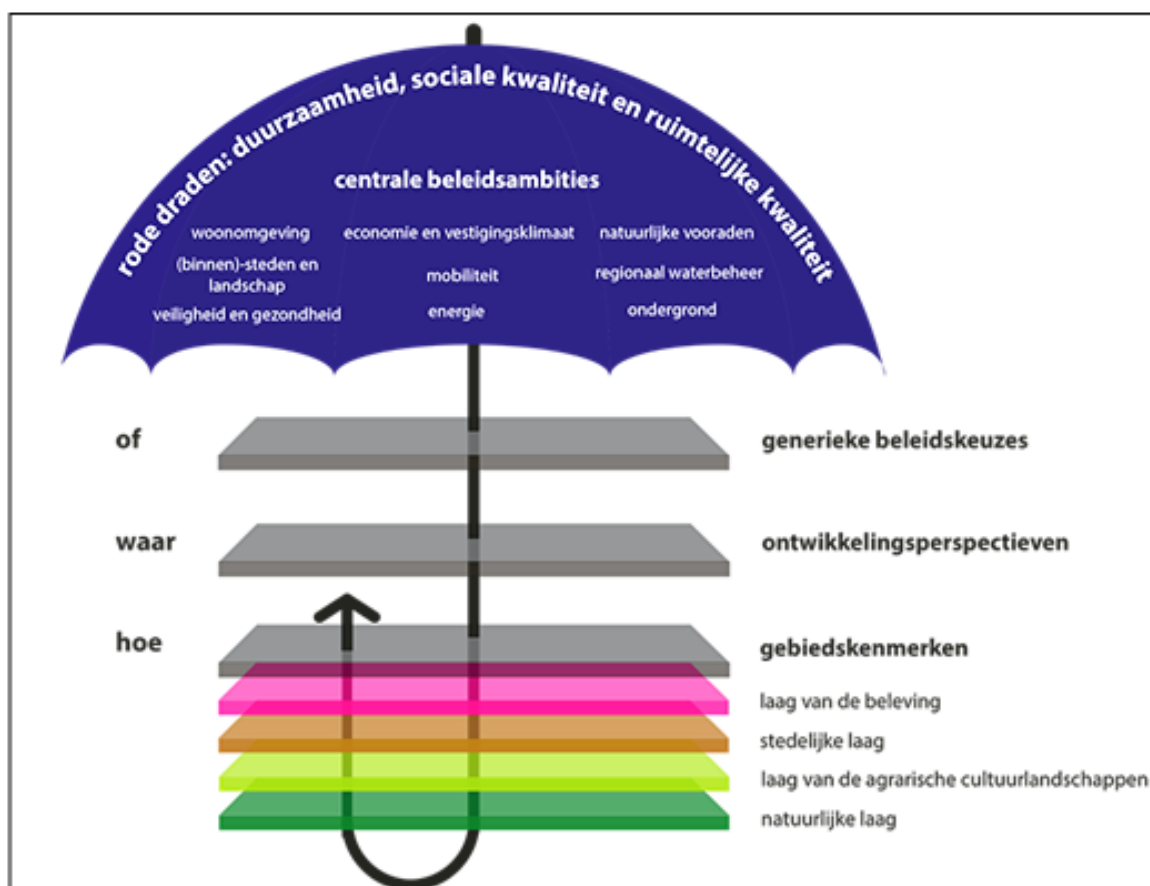
Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (HOE)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 4.4 (principe van concentratie), 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7 t/m 4.9 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit), 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem), 4.14 (woonafspraken) en 4.55 ‘nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente’ van belang.

Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. *In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.*
2. *Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.4

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 64 woningen aan de zuidzijde van de kern Denekamp. De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte en verschillende doelgroepen. Starters zijn op zoek naar woningen in de omgeving waarin ze zijn opgegroeid. Daarnaast zijn de woningen ook bedoeld voor doorstromers. Het ‘knarrenhof’ is juist gericht op ouderen. Dit blijkt onder meer uit de paragraaf 4.1.4. Het voldoet daarmee aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. *Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:*

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief artikel 4.5

Het bestaande bebouwde gebied van Denekamp is ingericht met stedelijke functies met open plekken die bijvoorbeeld worden gebruikt voor groenelementen. Het is niet wenselijk dat deze verdwijnen ten behoeve van woningbouw. Het grootste deel van het plangebied heeft in de huidige situatie een sportfunctie. Dit is reeds een stedelijke functie. Een deel van het plangebied is groen, maar dit blijft met het voornemen ongewijzigd. De plangebied heeft de mogelijkheid om woningen met tuin te realiseren zonder dat de groene omgeving wordt aangetast. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie logisch. De N349 vormt een grens tussen de kern en de landelijke omgeving, waaronder het landgoed Singraven. Het plangebied ligt tussen de N349 en de kern en is daarmee passend, omdat het grenst aan de overige stedelijke functies. Het voornemen voorziet dan ook in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.7: Oogmerk ruimtelijke kwaliteit

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9: Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende paragrafen wordt getoetst aan het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze uitgangspunten wordt voldaan. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit geldt dat het gehele plangebied adequaat landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, die ook als bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen. Hierbij worden verschillen bomen, bosplantsoen en gras/bloemen aangebracht.

Artikel 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem))

1. *In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.13

De ontwikkeling van maximaal 64 woningen wordt klimaatrobuust ingericht. Binnen het plan is ruimte voor wadi's en infiltratievoorzieningen om regenwater lokaal te bergen en te infiltreren. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden en aangevuld, wat bijdraagt aan verkoeling en biodiversiteit. De aanleg van een gescheiden rioolstelsel voorkomt onnodige belasting van het watersysteem. Daarmee draagt het plan bij aan een duurzaam en klimaatrobuust water- en bodemsysteem, conform artikel 4.13.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

1. *Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.*
2. *Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.14

Omgevingsplannen kunnen alleen voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Wanneer de realisatie niet past binnen deze afspraken of wanneer er geen woonafspraken gelden, moet de behoefte worden aangetoond met actueel onderzoek waarop instemming is verkregen van andere gemeenten in de regio en Gedeputeerde Staten. In dat geval mag het omgevingsplan in maximaal 80% van de aangetoonde behoefte voorzien. Het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Regionale Woonagenda Twente. Voor de toetsing aan het gemeentelijk woningprogramma wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4.

Artikel 4.55 (nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente)

1. *Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.*
2. *De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:*
 - a. *het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;*
 - b. *de grote mate van kleinschaligheid;*
 - c. *het groene karakter;*
3. *Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente en met Bijlage IX van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.55

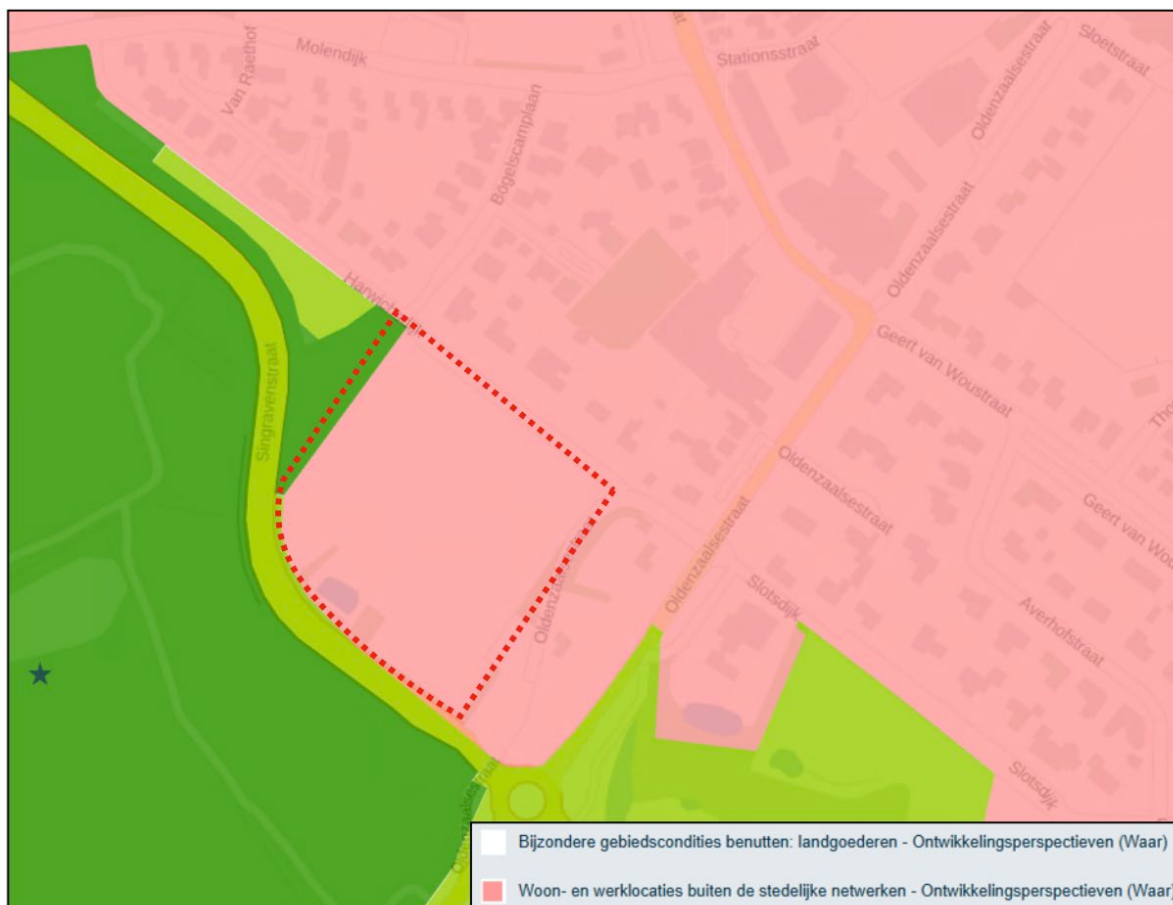
Het gebied ligt binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Middels het groenplan (bijlage 1) wordt het nationaal landschap behouden en versterkt en het groene karakter behouden. Het plan voldoet daarmee aan artikel 4.55 van de omgevingsverordening.

Waar- Ontwikkelperspectieven

Het plangebied valt in het gebied waar op basis van de Omgevingsverordening het ontwikkelingsperspectief 'Wonen- en werken buiten de stedelijke netwerken' geldt. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

Ook geldt de bijzondere gebiedsconditie 'landgoederen'. Landgoederen zijn het schoolvoorbeeld van functiecombinaties en illustreren dat natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en economische waarden goed te combineren zijn.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorend bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Abbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het voornemen om de kern Denekamp uit te breiden, past in het ontwikkelingsperspectief. Het plangebied ligt binnen de 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken', waar gebouwd kan worden voor de lokale behoefte. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de landelijke omgeving en het naastgelegen landgoed. Ook zal er voldoende ruimte zijn voor water. Dit zal gedaan worden middels wadi's om zo het hemelwater te kunnen bergen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' en aan de noordrand met 'Beekdalen en natte laagtes'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Binnen het gebied zijn de oorspronkelijke landschapskenmerken nauwelijks meer waarneembaar vanwege het feit dat de gronden zijn gebruikt als sportgelegenheid. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw verminderd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met de gebiedstypen 'Oude Hoevenlandschap'.

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de uitbreiding van de kern Denekamp. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de dragende structuren (groen en routes). Het plangebied ligt tussen de bestaande kern en de N349. Het bestaande groen aan de randen van het plangebied blijven behouden en zullen worden versterkt. Daarnaast zullen de woningen als kleine clusters gerealiseerd worden. De clusters zullen onderling worden verbonden met een informeel wandelpad en een toegangsweg die is ingericht als woonerfweg. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap.

3. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'Woonwijken 1955-nu'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het plangebied past in aard, maat en karakter binnen het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. De ontwikkeling voegt zich in het bestaande patroon van wooneenheden en groenstructuren, en draagt bij aan de continuïteit van het stedelijk gebied. Het grenst aan de kern Denekamp, waarbij de N349 de grens vormt met het buitengebied. Bij de inrichting van het plangebied is aandacht besteed aan het zorgvuldig inbedden van de groenzones en de overgang met omliggende structuren. Ook is ruimte voor water. Het voornemen past daarmee binnen de stedelijke laag.

4. De 'Laag van de beleving'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Landgoederen en buitenplaatsen'.

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken liggen buitenplaatsen en landgoederen. De landgoederen en buitenplaatsen vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de

kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed. De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voort te bouwen op de kwaliteiten en landgoed tradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen, wegen en padenstructuur.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Door de voorgenomen ontwikkeling zal de kern van Denekamp aan de zuidzijde worden uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats binnen de ring die gecreëerd is door de N349 (Singravenstraat). Deze weg vormt de grens tussen het landgoed en de kern. Het plangebied heeft daarmee niet gelijk een connectie met landgoed Singraven. Het plangebied zal groen worden ingericht met aandacht voor de bestaande groen en groenstructuren en voldoende ruimte hebben voor waterberging. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het beleving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.1.3 Omgevingsvisie Dinkelland

MijnOmgevingsvisie gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen.

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op de thema's Buitengebied in balans, Leefbare kernen, Leefomgeving van de toekomst. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema's 'leefbare kernen' en 'aantrekkelijk wonen' van belang.

'Leefbare kernen'

De gemeente Dinkelland wil kernen waar het lekker wonen is, waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar ook vooral kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. Van oudsher zijn inwoners van de kernen van Dinkelland gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeven is. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt. Dit wil de gemeente voorzetten aan de hand van de speerpunten: voldoende voorzieningen; aantrekkelijk wonen; ruimte voor ondernemen en leefbare openbare ruimte.

'Aantrekkelijk wonen'

De gemeente wil zorgen dat het aantal en soort woningen past bij de vraag. De gemeente wil graag binnen de grenzen van de kern bouwen. Wanneer daar geen plek beschikbaar is, dan wordt er gekeken naar de randen van de kern. De huidige knelpunten zijn betaalbare woningen voor starters en ouderen.

In de Woonvisie (zie paragraaf 4.1.4) van de gemeente wordt nader vooruit gekeken naar de vraag naar woningen. De gemeente houdt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog. Dit doet de gemeente door een meerjaren woningbouwprogramma op te stellen met inbreng van de kernen. Zo worden nieuwe woongebieden gezamenlijk ingericht.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de bijbehorende Waardenkaart weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode cirkel. Het gebied ligt in het 'Kernen met een woon- en centrumfunctie'. Daarnaast is er sprake van een 'ontwikkellocatie'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Waardenkaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

'Kernen met woon- en centrumfunctie'

Dit zijn kernen met kleinschalige woonbebouwing aan de randen en dichtere en som ook middelhoge bebouwing in het hart. De kernen hebben belangrijke voorzieningen zoals winkels, horeca, sportvoorzieningen en zorg. De gebieden hebben ontmoetingsplekken in de buurt van de voorzieningen. Ook zijn ze verbonden met de groene omgeving en dient water te worden vastgehouden. In veel gevallen is een kerk het belangrijkste gebouw in de kernstructuur en fungeert als het silhouet van de kern. Dit dient behouden te blijven. Op enkele plekken is karakteristieke bebouwing aanwezig. Er wordt hier ingespeeld op de compacte bebouwing en ontmoetingsplekken in het dorpshart en langere woonbebouwing aan de randen. Er zijn mogelijkheden om te ontmoeten en er is sprake van een concentratie van publieksgerichte functies.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dinkelland

De voorgenomen ontwikkeling, het toevoegen van 64 woningen aan de kern Denekamp, is passend binnen de omgeving. Het gebied is aangemerkt als ontwikkellocatie (blauwe ster). De woningen sluiten aan op de bestaande kern en zijn bedoeld voor de bewoners van Dinkelland. Het draagt hier bij aan de speerpunten van aantrekkelijk wonen en leefbare kernen. De bebouwing zal geclusterd worden en zal aansluiten op de waarden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

4.1.4 Woonvisie Dinkelland 2021+

De 'Woonvisie 2021+' is op 5 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. De Woonvisie is achterhaald door Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029, dat door het college is vastgesteld op 1 april 2025, omdat daarin de meest recente kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is opgenomen. In paragraaf 5.1 is de toets aan dit programma opgenomen.

4.1.5 Casco-benadering in Noordoost Twente

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

In afbeelding 4.4 is een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering opgenomen, met daarbij in blauwe contour het plangebied.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Casco-kaart Noordoost Twente (Bron: Atlas van Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de 'Casco-benadering in Noordoost-Twente'

Zoals blijkt uit de in afbeelding 4.4 opgenomen uitsnede van de casco-kaart zijn binnen het plangebied geen onderdelen van het casco aanwezig. Ten zuiden liggen wel bestaande vlakken die behoren tot het casco. Het plangebied wordt gescheiden door de N349 (Singravenstraat) van dit casco-vlak. De elementen blijven gehandhaafd en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de elementen. Het Casco-beleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Nota omgevingskwaliteit

Voor onderhavig project bevat het omgevingsplan regels over het uiterlijk van bouwwerken. Dit heet welstandstoezicht. De Nota Omgevingskwaliteit (welstandsnota) bevat onvoldoende welstandscriteria voor het project. In het besluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn daarom op grond van artikel 4.19 Omgevingswet regels opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en voor de uitleg daarvan stelt de gemeenteraad beleidsregels vast, zodat kan worden beoordeeld of bouwwerk aan die regels voldoet. Dit heet welstandscriteria.

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

De nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (geldend van 3 juni 2020, tot op heden) beschrijft het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Toetsing van het initiatief aan de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

Voor het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld 'BKP Bögelscamp Denekamp'. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, waaraan de te realiseren bebouwing binnen het plangebied moet voldoen. Het BKP vormt een uitgangspunt voor het voornemen waarbij is aangesloten op de uitgangspunten uit de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 bij deze motivering opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat het initiatief past binnen het gemeentelijke kwaliteitskader en bijdraagt aan de gewenste omgevingskwaliteit van Denekamp.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Denekamp. Bij woningbouwontwikkelingen met meer dan 11 woningen geldt dat er vooroverleg dient plaats te vinden. De grens ligt bij 11 woningen, omdat daarboven sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, conform ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953.

Het plan is daarom voorgelegd aan de provincie.

PM

4.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Er heeft afstemming plaatsgevonden met Waterschap Vechtstromen. Voor de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.12 van deze motivering, evenals bijlage 3 waarin het waterhuishoudkundig plan is opgenomen.

4.2.3 Participatie omgeving

De gemeenteraad heeft het beleid 'Inwonersparticipatie' vastgesteld en daarin is een 'Checklist Aan de slag met inwonersparticipatie' opgenomen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling en voorliggend wijziging van het omgevingsplan, heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 3 bij deze motivering.

Het voornemen bestaat om de voormalige sportvelden aan de Harwichdijk/Oldenzaalsestraat te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De gronden staan in het dorp bekend als 'Bögelscamp'. Eerder is er sprake geweest van mogelijk gebruik van de gronden ten behoeve van flexwoningen. Dit plan is teruggetrokken, en in samenspraak met de buurt en een adviesbureau is een plan ontwikkeld voor de locatie.

De gemeente heeft Odin Landschapsontwerpers gevraagd om in samenwerking met de buurt een plan te ontwikkelen voor de locatie Bögelscamp. Er zijn 3 avonden georganiseerd waar informatie is gegeven, input is opgehaald en is teruggekoppeld welk plan uiteindelijk is ontstaan.

In de eerste bijeenkomst op 2 november 2023 is opgehaald wat de bewoners belangrijk vinden. Eerst presenteert Odin het 'huiswerk' wat zij gemaakt hebben. Het zijn analyses van het gebied en de huidige situatie maar ook de opbouw van de grond en historische kaarten. Aan de hand van deze analyses kan Odin aangeven wat vanuit het landschap belangrijke waarden zijn. Aan de hand van verschillende thema's wordt de buurt gevraagd wat zij belangrijk vinden.

Er is gesproken over de ontsluiting en verkeersveiligheid, het groen, de inrichting en er zijn wat algemene zaken besproken. Aan de hand van deze input is Odin aan de slag gegaan met een kaderkaart.

Een tweede bijeenkomst met ongeveer dezelfde groep bewoners is gebruikt om de door Odin opgezette uitgangspunten en de kaderkaart te verifiëren. Daarna is gesproken over de kaderkaart en het vlekkenplan. Odin heeft het vlekkenplan uitgewerkt naar een stedenbouwkundig ontwerp wat ook aan de buurt is gepresenteerd. De opmerkingen die daarop kwamen zijn verwerkt waardoor een gedragen stedenbouwkundig plan is gerealiseerd welke in dit omgevingsplan wordt vastgelegd.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit paragraaf 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' 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. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g lid 2 van het Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

De ladder is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (ABRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 en ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579).

De laddertoets is in ieder geval van toepassing op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op het realiseren van woningen is ondermeer de

uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

5.1.2 Plangebied

Voorliggend plan ziet toe op het toevoegen van 64 woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook van toepassing. Hiervoor is een notitie geschreven. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd bij voorliggende motivering.

Uit deze notitie blijkt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.2 m.e.r.-beoordeling

5.2.1 Algemeen

Afdeling 16.4 van de Ow bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Ow. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten.
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34 lid 1 Ow). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Ow) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer-beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een planmilieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-merplichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
 - a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;

- b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en lid 4 Ow) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Beoordeling of het plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit project heeft betrekking het realiseren van 64 woningen. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken(art. 16.36 lid 3 Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Wanneer de ontwikkeling van zodanig kleinschalige aard is kan het zo zijn dat geen sprake is van een project in de zin van m.e.r. onder het Ob. Dit kan in sommige gevallen gemotiveerd worden op basis van jurisprudentie.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant, waarbij de bestaande planologische mogelijkheden meegewogen mogen worden (ABRS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414).

5.2.2 Plangebied

Het voornemen valt onder 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' uit de eerste kolom van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal niveau. Hiervoor is een plan-merbeoordeling aan de orde. In voorliggend geval is een notitie opgesteld. Deze is als bijlage 5 toegevoegd bij deze toelichting.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maakt

5.2.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.3.1 Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (uitgave 744). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelingen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per functie.

Functie/activiteit	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Vrijstaand (koop)	8,2	5	41
Twee-onder-één-kap (koop)	7,8	18	140,4
Tussenwoning of rijwoning (ook knarrenhof) (koop)	7,4	15	111
Huur, huis, sociale huur	4,8	26	124,8
Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal			417,2

Als gevolg van het voornemen is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 418 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Voor de woningen worden een ontsluitingsweg aangelegd die uitkomt op de fietsstraat langs de Oldenzaalsestraat. De Oldenzaalsestraat is verbonden met de N349 (Singravenstraat/Scandinavië route). Dit is een gebiedsontsluitingsweg die Denekamp met de verdere omgeving verbindt. Op de fietsstraat zijn de auto's te gast. Aan de noordoostzijde van het plangebied is er een ontsluitingsweg die bedoeld is voor fietsers en voetgangers. Deze wordt zowel op de fietsstraat als aan de noordzijde van het plan ontsloten. Deze weg is afgesloten met paaltjes, zodat er in het geval van calamiteiten toch gebruik van gemaakt kan worden als een ontsluitingsweg.

Binnen het plangebied, in het knarrenhof, kan ook een multifunctionele ruimte gecreëerd worden. Het betreft een kleinschalige ruimte voor sociale of maatschappelijke activiteiten zoals buurbijeenkomsten, cursussen of vergaderingen en fungeert als ontmoetingsruimte voor bewoners. Deze ruimte is bedoeld voor de bewoners van de toekomstige woonwijk. En genereert daarmee alleen interne verkeersbewegingen.

Gesteld wordt dat de nieuwe ontsluitingsweg en de direct omliggende infrastructuur de extra verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier kunnen opvangen en verwerken.

5.3.2 Situatie plangebied parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader. Uitgangspunt is dat het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Voor de parkeerbehoefte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Functie/activiteit	Parkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Totaal
Vrijstaand	2,3	5	11,5
Twee-onder-één-kap	2,2	18	39,6
Tussenwoning of rijwoning (ook knarrenhof)	2,0	15	30
Huur, huis, sociale huur	1,3	26	33,8
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			114,9

Als gevolg van het voornemen is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 115 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Voor de vrijstaande woningen en 8 twee-onder-één kapwoningen wordt gerekend met een dubbele oprit en voor de overige 10 twee-onder-één-kapwoningen wordt gerekend met een enkele oprit.

Type parkeerplaats(en)	Norm	Aantal binnen plangebied	Totaal
Enkele oprit met garage	1,0 parkeerplaats	10	10
Dubbele oprit met garage	2,0 parkeerplaats	13	26
Parkeerplaatsen in openbaar gebied	1,0 parkeerplaats	69	69
Totaal aanwezig			105

Er zijn 97,4 parkeerplaatsen aanwezig in openbaar gebied die ook als zodanig zijn ingericht, zie hiervoor ook het stedenbouwkundig plan in afbeelding 2.1 van deze motivering. Door de aanwezigheid van groen en wadi's is het niet mogelijk om meer specifieke parkeerplaatsen te realiseren zodanig dat ze allemaal optimaal benut gaan worden. Het overige deel, 10 parkeerplaatsen zullen langs de straat geparkeerd kunnen worden. De rijbaan wordt 5,5 meter breed en parkeren op de rijbaan wordt toegestaan. Er is dus voldoende ruimte beschikbaar om het kleine tekort op te vangen.

Binnen het plangebied, in het knarrenhof, kan ook een multifunctionele ruimte gecreëerd worden. Het betreft een kleinschalige ruimte voor sociale of maatschappelijke activiteiten voor bewoners. Deze ruimte is bedoeld voor de bewoners van de toekomstige woonwijk. En heeft daarmee geen eigen parkeerplaatsen nodig.

Gelet op het vorenstaande zijn er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gepland om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

5.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.4.1 Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan.

Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland' ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de afstand wordt geconcludeerd dat van directe hinder op het Natura 2000-gebied geen sprake is. Naast directe hinder dient tevens naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebied te worden gekeken. Voor voorliggende ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De berekening is bijgevoegd in bijlage 6 van de motivering. Uit de berekening volgt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het plan betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voortoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.2 Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Situatie plangebied

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt NNN-gebied. Het plangebied overlapt voor klein deel die gronden, zonder dat sprake is van een wezenlijke aantasting van kernkwaliteiten of ecologische verbidingsstructuren. Zie onderstaande afbeelding, waarin het NNN-gebied met groen is aangeduid. In artikel 4.62, van de Provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN-gebied mogelijk zijn indien blijkt dat een zorgvuldige afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden, de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied door de nieuwe ontwikkeling in beperkte mate wordt aangetast en er maatregelen worden getroffen waardoor per saldo een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden plaatsvindt.

In dit geval is echter sprake van een zodanig beperkte en marginaal gelegen snijlijn met het NNN dat deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantast. Bovendien voorziet het plan in een natuurinclusieve inrichting van het gehele plangebied, waarbij groenstructuren worden versterkt en afgestemd op het omringende landschap. Daarmee wordt niet alleen schade voorkomen, maar wordt tevens een bijdrage geleverd aan de robuustheid van het NNN.

Gelet op de ruimtelijk beperkte invloed, het ontbreken van schade aan natuurwaarden, en de positieve bijdrage aan landschappelijke samenhang, is een formele toetsing niet aan de orde. De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan tast de doelen en samenhang van het NNN niet aan.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Natuurnetwerk Nederland (EHS) (Bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

Het plangebied grenst aan en overlapt voor een klein deel met gronden die behoren tot het NNN. De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Situatie plangebied

In dit geval is ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan een quickscan natuurwaarden uitgevoerd door Ecofact. Deze is als bijlage 7 bij deze motivering gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat

er op het gebied van soortbescherming geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet worden uitgevoerd. Ten alle tijden geldt bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dat de initiatiefnemer van de activiteit dient te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (art. 11.27, Bal).

Conclusie

Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBMtool.

5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied in de gemeente Dinkelland ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (toevoegen 64 woningen), in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het realiseren van 64 woningen blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Een verdere toetsing aan de rijkomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is niet nodig.

5.5.3 Conclusie

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals
- verzorgingstehuizen,
- psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Afbeelding 5.2 Standaardwaarden (Bron artikel 5.78T van het Bkl)

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Dinkelland' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Woongebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

5.6.2 Situatie plangebied

Weg- en verkeerslawaaï

In voorliggend geval worden er geluidgevoelige objecten (woningen) toegevoegd. Hiervoor is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek vanaf omliggende wegen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij deze motivering gevoegd. Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 58 dB L_{den}. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl van 53 dB, maar wel aan de grenswaarde van 70 dB. Er is een gevelwering van minimaal 58-33 = 25 dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. De gemeente Dinkelland heeft het akoestische onderzoek beoordeelt en acht de overschrijding van de standaardwaarde in voorliggend geval aanvaardbaar. In het kader van 'geluid en gezondheid' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Industrielawaai

In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai van industrieterreinen is geen belemmering voor het voornemen.

Geluid door belastende activiteiten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geluidsbronnen aanwezig die de geluidgevoelige gebouwen (woningen) kunnen hinderen. In onderstaande tabel zijn deze opgenomen.

Functie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand tussen functies (circa)
Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen (Tankstation Oldenzaalsestraat 52)	30 m	25 m
Cultuur en ontspanning (Museum Oldenzaalsestraat 39)	10 m	100 m
Horeca (categorie 2) (Oldenzaalsestraat 49)	10 m	70 m

In het bestemmingsplan 'Denekamp' is het tankstation nog aangeduid als LPG-tankstation. Echter is er geen vergunning meer voor de verkoop van LPG en is dit ook niet meer verkrijgbaar. Er zijn wel 2 laadpunten toegevoegd. Het is dus nog wel een tankstation. De afstand tussen het tankstation en de dichtstbijzijnde woonfunctie is circa 25 meter. Dit is gemeten tussen de grens van het bedrijfsperceel en de beoogde locatie van het woonperceel. De activiteiten liggen op verdere afstand van de woningen, namelijk circa 45 meter. Ook bestaat de afstand uit de fietsstraat met aan beide zijde groen. Het is daarmee aannemelijk dat ter plaatse van het tankstation geen belastende activiteiten plaatsvinden die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. De overige functies liggen op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Voor de omliggende woningen geldt dat deze op voldoende afstand liggen van de nieuwe woningen. De woningen aan de noordoostzijde liggen op circa 30 meter afstand van de nieuwe woningen. En ten zuidoosten ligt een woonfunctie op circa 15 meter afstand. De woning zelf ligt op circa 40 meter afstand van de dichtstbijzijnde woonpercelen. Tenslotte wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen in het plangebied niet zullen zorgen voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, aangezien er een woonfunctie wordt toegevoegd, dus een functie die gelijk is aan de omgeving.

Warmtepompen

Mogelijk dat de toekomstige woningen worden voorzien van warmtepompen. Deze warmtepompen mogen een bronvermogen hebben van maximaal 40 dB(A). Daarmee zullen deze geen negatieve invloed hebben op het referentieniveau (heersende niveau). Gezien het zeer geringe geluidniveau t.g.v. de warmtepompen zal er op het cumulatieve aanwezige geluidniveau geen bijdrage geleverd worden. Een goed woon en leefklimaat wordt hiermee gewaarborgd.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande leidt het aspect geluid afkomstig van o.a. wegen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat

5.7 Geur

5.7.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies,

moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

5.7.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die voor geurhinder kunnen zorgen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de Foksweg 25-27 op circa 450 meter van het plangebied. Planologisch gezien mag hier een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig zijn. In dit geval is er een melkveebedrijf aanwezig. Hiervoor geldt binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter (artikel 22.101 van het omgevingsplan). Het plangebied ligt ruim buiten deze afstanden. De woningen binnen het plangebied zullen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben voor het aspect geur. En andersom worden omliggende agrarische bedrijven door voorliggend plan niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de

gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

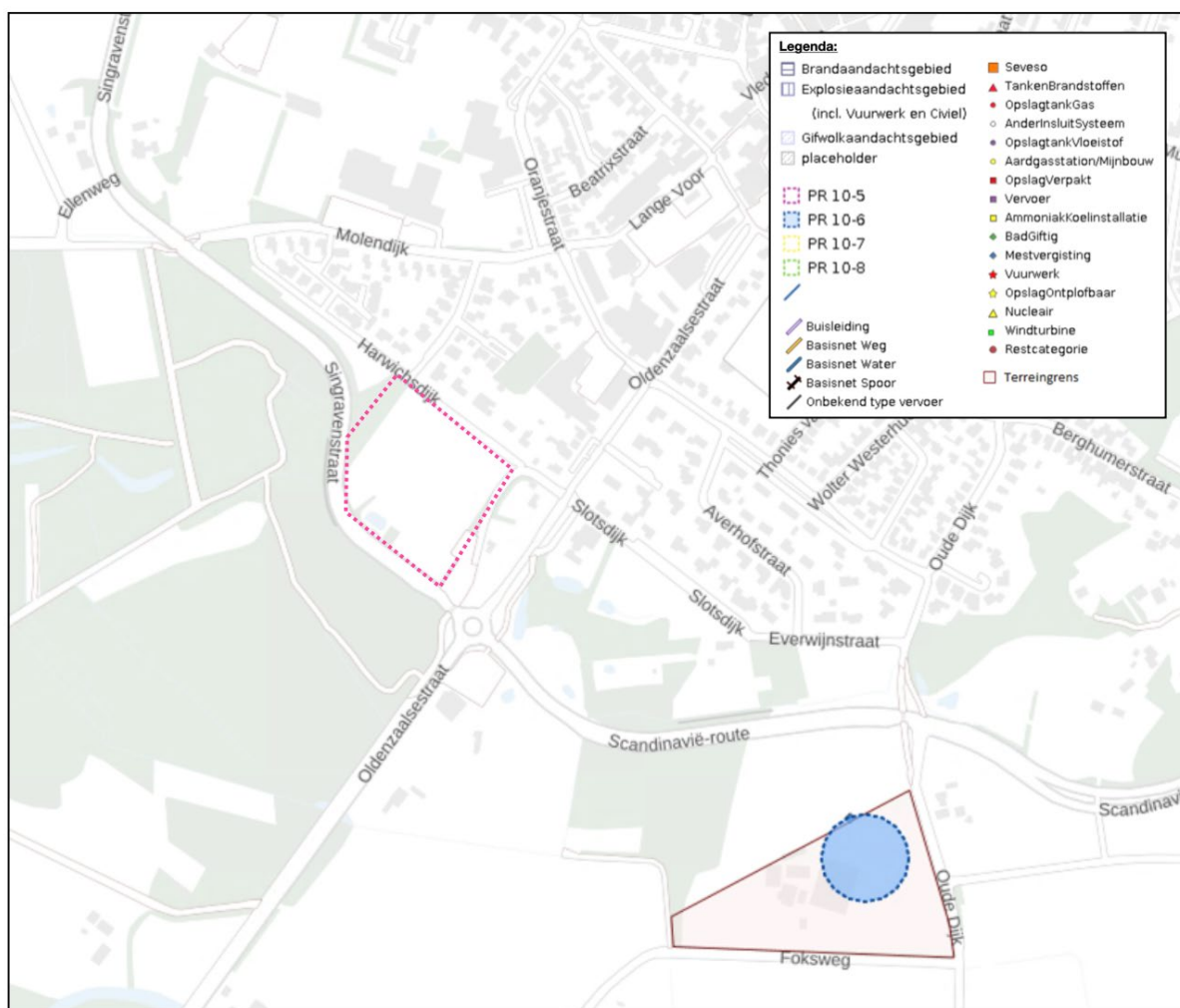
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.8.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de roze omlijning.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Het agrarische bedrijf aan de Foksweg 25-27 heeft een mestvergistings met een risicocontour. Echter ligt dit op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Daarnaast ligt er een tankstation ten westen (Oldenzaalsestraat 52) van het plangebied. Dit is een voormalig LPG-tankstation dat in het bestemmingsplan 'Denekamp' nog is aangeduid als LPG-tankstation. Echter is er geen vergunning meer voor de verkoop van LPG en is dit ook niet meer aanwezig. Het is daarmee aannemelijk dat ter plaatse van het tankstation geen belastende activiteiten plaatsvinden die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig en het ligt ook niet in een aandachtsgebied.

5.8.3 Conclusie

De omgevingsveiligheid wordt in voldoende mate gewaarborgd.

5.9 Trilling

5.9.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is

een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft.

Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83 lid 2 van het Bkl. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

5.9.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 7 kilometer van het plangebied. Ook liggen de omliggende bedrijven op dusdanige afstand dat trillingshinder daarmee niet aan de orde is.

5.9.3 Conclusie

Trilling vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.10 Archeologie en Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een plan binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

5.10.2 Situatie plangebied

Archeologie

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan, specifiek het "Bestemmingsplan Denekamp", zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de archeologische verwachting. Binnen het plangebied geldt geen archeologische bestemming.

Daarnaast geldt er een archeologische waarden en verwachtingskaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het verwachtingskaart opgenomen. Het plangebied is globaal met de roze omlijnning aangeduid.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingskaart (bron: gemeente Dinkelland)

Op de archeologische kaart heeft het noordoosten van het plangebied een aanduiding 'bufferzone'. Er is een archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2.500 m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

In voorliggend geval is sprake van een plangebied groter dan 2.500 m². Er is door Laagland een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze motivering opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied resten uit de periode Midden-Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd verwacht. Om vast te stellen of en in welke mate de verwachte bodemopbouw aanwezig en intact is, is er een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 10 bij deze motivering opgenomen. Uit dit veldonderzoek blijkt dat de bodem grotendeels is verstoord. Bij enkele boringen zijn de restanten van beekerdgronden waargenomen. Vanwege de aanwezigheid van sterke ijzervorming in alle boringen kan worden aangenomen dat de beekerdgronden in het gehele plangebied aanwezig waren. Dit maakt het gebied ongeschikt voor vroege landbouw. De nabijgelegen erven zijn in de Nieuwe Tijd dusdanig plaatsvast dat erfresten of voorgangers van deze erven niet in het plangebied worden verwacht. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Er is geen reden om een vervolgonderzoek in te stellen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten, waarvan de cultuurhistorische waarden door voorliggend plan negatief zouden kunnen worden beïnvloed. In de nabije omgeving ligt het landgoed Singraven. Echter ligt dit op voldoende afstand van het plangebied en zal het plangebied geen invloed hebben op het landgoed.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.11 Bodem

5.11.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.11.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek uitgevoerd door Geofoxx. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 11 bij deze toelichting.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van zowel het bodemgebruik, -informatie als de -opbouw wordt verwacht dat de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen voor het voorgenomen gebruik en functie (kwaliteitseis landbouw/natuur). Het onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem op de locatie voldoet aan bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur en komt daarmee overeen met de vooraf gestelde hypothese. Het terrein is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie en de voorgenomen activiteit (nieuwbouw woningen).

Resultaten asfaltonderzoek (conform CROW 210)

Uit het asfaltonderzoek komt naar voren dat de asfaltconstructie een teerhoudende slijtlaag bevat. De totale hoeveelheid asfalt dat vrijkomt bij het verwijderen van de toegangsweg is ± 108 ton teervrij materiaal (<75 mg/kg d.s.) en ± 30 ton teerhoudend materiaal (>75 mg/kg d.s.).

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Waterbelang

5.12.1 Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

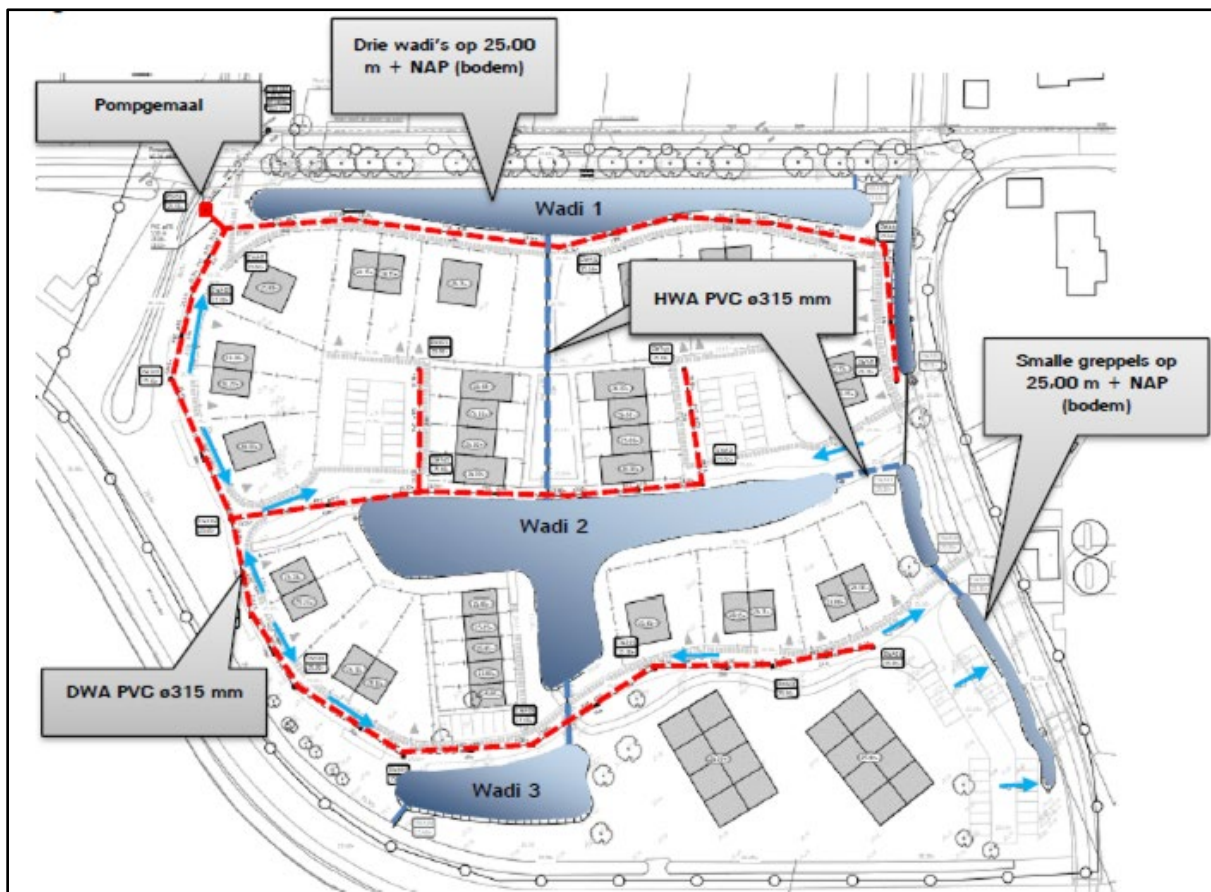
Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

5.12.2 Situatie plangebied

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de weging van het waterbelang. Het doel hiervan is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het volledige waterhuishoudkundig plan is opgenomen in Bijlage 12. Onderdeel daarvan is tevens een geohydrologisch onderzoek. In verband met de geplande woningbouw is het nodig om de lokale waterhuishouding en de gevolgen van de herontwikkeling op de huidige waterhuishoudkundige situatie in kaart te brengen.

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater over het maaiveld en via natuurlijk afschot te laten afstromen naar verschillende wadi's en greppels binnen het plangebied. In de onderstaande afbeelding is weergegeven wat de beoogde locaties zijn van de wadi's. Hierbij moet worden opgemerkt dat de inrichting van het plangebied aangepast is ter plaatse van het knarrenhof.



Afbeelding 5.5 Uitsnede watersysteem planlocatie (bron: Waterhuishoudkundig plan Geofoxx)

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 10.440 m² verharding aanwezig. In lijn met de bergingseis (37 mm) is binnen het plangebied 387 m³ bergingscapaciteit benodigd. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte gereserveerd om deze hoeveelheid water te kunnen bergen middels wadi's. Bij een waterdiepte van 40 cm in de wadi's, bieden deze voldoende ruimte om meer dan 950 m³ water te bergen, wat neerkomt op een neerslaghoeveelheid van 91 mm vanaf het verhard oppervlak.

Bij het verrichten van de boringen zijn lokaal resten aangetroffen van het voormalig drainagestelsel op het terrein. Voor zover bekend is deze niet meer in werking, en heeft deze geen effect op de huidige aangetroffen grondwaterstand. Een eventuele kleine verhoging van de grondwaterstanden doordat bij de toekomstige ontwikkeling het gehele drainagestelsel wordt verwijderd wordt eveneens niet zorgelijk geacht op basis van de gekozen bouwpeilen.

Op basis van de toekomstige inrichting van het plangebied is er voldoende ruimte aanwezig om deze te sluiten op de bestaande peilen op aangrenzende percelen, echter wordt aanbevolen om bij de verdere (civiele) uitwerking van het plan aandacht te hebben voor de hoogteverschillen welke ontstaan tussen de percelen.

Aangezien er een veenlaag aanwezig is in de ondergrond, die zich gedeeltelijk boven de GLG bevindt, kan deze op de langer termijn voor zetting van de bodem zorgen. Aanbevolen wordt deze veenlaag onder de wegen te verwijderen bij de aanleg van het riool.

5.12.3 Conclusie

Wanneer de adviezen uit het waterhuishoudkundig plan worden opgevolgd, en nader worden uitgewerkt is er vanuit het aspect water sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

In voorliggend geval is er geen sprake van te verhalen kosten omdat er sprake is van een gemeentelijk plan. Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

7. Toelichting planregels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.

7.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Preambule

Dit plan beoogt het realiseren van 64 woningen ten zuiden van de kern Denekamp. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

- *De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22q van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.*
- *In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22q' gelezen worden.*
- *De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22q bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.*

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.*
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.*
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Denekamp Bögelscamp waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.TAMGKDENBOGELSCMP-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.*

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene ruimtelijke bouwregels (artikel 8): in dit artikel is aangegeven welke algemene bouwregels er voor de te realiseren gebouwen in het plan gelden.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 9): in dit artikel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan.
- Regels parkeren (artikel 10): in dit artikel zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.
- Overige regels (artikel 11): in dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden ter plaatse van de groene inrichting, wadi's en wandelpaden hebben een 'Groen' functie gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Denekamp' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Verkeer (Artikel 5)

Daar waar binnen het plangebied parkeer- en verkeersvoorzieningen zijn beoogd is de functie 'Verkeer' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, straten en (fiets)paden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is voor de ontsluitingen van het plangebied die enkel voor hulpdiensten gebruikt kunnen worden een aparte aanduiding opgenomen. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Denekamp' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Wonen – Wonen in de bebouwde kom (Artikel 6)

Ter plaatse van de beoogde woningen is de functie 'Wonen – Wonen in de bebouwde kom' opgenomen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Op de voor 'Wonen – Wonen in de bebouwde kom' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met de omschrijving. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen per bouwvlak één is tenzij dat is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Verder is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Bij de aanduiding 'gestapeld', zijn ook gestapelde woningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'multifunctionele ruimte is zowel een multifunctionele ruimte als woning mogelijk. De ruimte is bedoeld voor de bewoners van het plangebied. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Denekamp' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1	Groenplan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Participatieverslag
Bijlage 4	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 5	Planmer-beoordeling
Bijlage 6	Aerius-berekening
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 10	Archeologisch veldonderzoek
Bijlage 11	Verkennd bodemonderzoek en asfaltonderzoek
Bijlage 12	Waterhuishoudkundig plan

Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl