



Plan-mer-beoordeling

Almelosestraat 43 Ootmarsum



TimRO Advies B.V.
I: www.timroadvies.nl

PROJECTGEGEVENS:

Projectnaam: Woningbouw Almelosestraat 43
Projectnummer: 25028
Status: Definitief
Datum: 12 mei 2026

Aan

College van burgemeester en wethouders gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp

Projectnummer 25028
Datum 12 mei 2026
Onderwerp Plan-mer-beoordeling (aanmeldnotitie) Almelosestraat 43
Ootmarsum

Geacht college,

Het voornemen bestaat om aan de Almelosestraat 43 in Ootmarsum de bestaande bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Er worden vijf nieuwe woningen gebouwd waarbij twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd en drie aaneengebouwde woningen. Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende infrastructuur en groen. In figuur 1 is een impressie van de locatie en de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 1: Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: Loman Architecten)

Het initiatief is op grond van het geldende omgevingsplan niet mogelijk. Om te voorzien in een nieuw en passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling, is een wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding.

1. AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

Het plan betreft een herinrichting van een erfperceel tussen het Keupinkspad en Almelsestraat te Ootmarsum, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en vijf nieuwe woningen gerealiseerd worden. Oorspronkelijk is dit een boerenerf geweest met aanliggende gronden die in de loop van de tijd zijn opgenomen in het stedelijk gebied ten gevolge van de uitbreiding van Ootmarsum. Op grond van het geldende omgevingsplan van de gemeente Dinkelland, onderdeel 'Ootmarsum Overige Gebieden' geldt voor het plangebied de enkelfunctie Wonen, is het voorzien van twee bouwvlakken en de aanduiding 'maximum bouwhoogte 8 m en maximum goothoogte 4 meter. Daarmee zijn de gronden aangewezen voor het wonen met daaraan ondergeschikt onder andere de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mag worden. Daarbij moet een hoofdgebouw vrijstaand gebouwd worden, is het bestaande aantal woningen toegestaan en mag de maximum bouw- en goothoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 8 en 4 meter.

Het realiseren van deze woningen is in strijd met het omgevingsplan omdat de daarvoor benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

De activiteit valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe plan-mer-plicht geldt. Het bevoegd gezag moet beoordelen of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Om die reden is het opstellen van een plan-mer beoordeling noodzakelijk.

1.2 PLAN-M.E.R-BEOORDELING

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.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het plan voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. De voorgenomen plannen zijn niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan echter wel 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 bouwplannen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Het plan voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen inclusief bijbehorende infrastructuur en groen. De activiteit valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'

Dat betekent dat voor die projecten geen directe plan-mer-plicht geldt. Het bevoegd gezag moet beoordelen of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Om die reden is het opstellen van een plan-mer beoordeling noodzakelijk.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een plan-mer- (beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

1.3 INHOUD PLAN-MER-BEOORDELING

Het bevoegd gezag beoordeelt de effecten van het plan of programma om te bepalen of een planmilieueffectrapportage moet worden doorlopen. Voor die beslissing raadpleegt het bevoegd gezag ook andere bestuursorganen en wettelijke adviseurs:

- Als het plan aanzienlijke effecten voor het milieu kan hebben, volgt een plan-milieueffectrapportage.
- Als het plan geen aanzienlijke effecten voor het milieu kan hebben, volgt geen plan-milieueffectrapportage. Dan wordt ook geen plan-milieueffectrapport gemaakt.

Het bevoegd gezag motiveert in het plan (of programma) dat er geen plan-milieueffectrapportage nodig is (artikel 11.1, lid 1, Omgevingsbesluit).

In de beoordeling worden de milieueffecten van het voornemen beschreven. In de praktijk wordt de beoordeling vaak in de vorm van een aparte notitie geschreven (voorheen aanmeldnotitie). Deze beoordeling is vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

Een mededeling moet een beschrijving bevatten van:

- het project: de fysieke kenmerken en de locatie;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project;
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

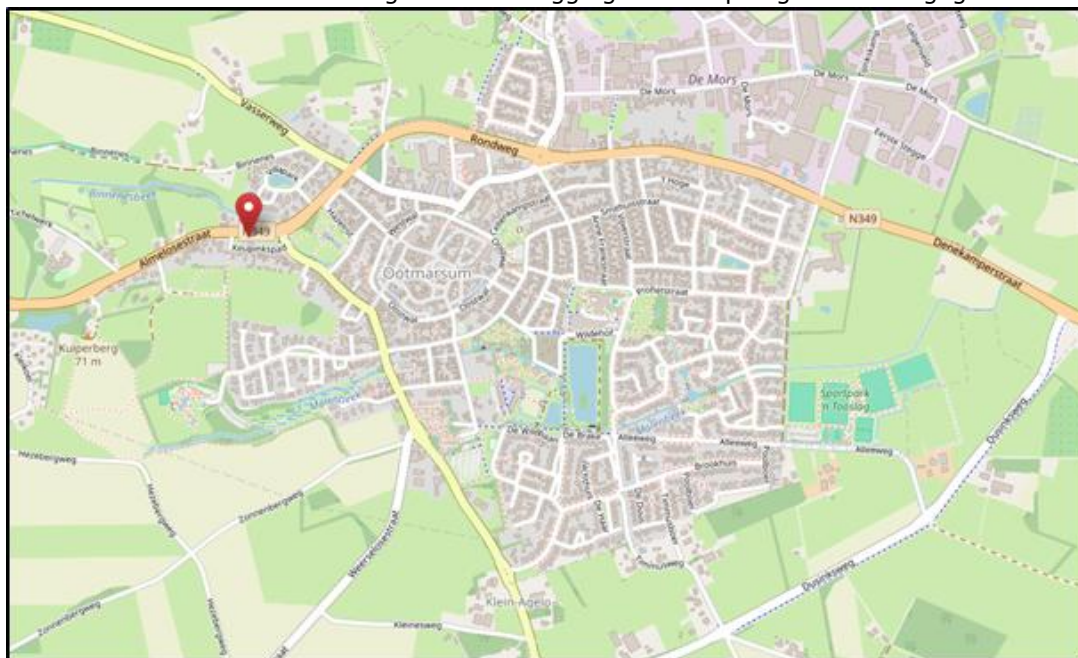
In de beoordeling kan ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project. En van de voorgenomen maatregelen, om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een mer is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). De initiatiefnemer levert deze informatie vaak aan bij het bevoegd gezag. De drie hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het plan;
2. de plaats van het plan;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

2. PLAATS VAN HET PLAN

Het plangebied heeft betrekking op de locatie Almelsestraat 43 in Ootmarsum en is gelegen aan de westkant van Ootmarsum. In figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Ligging plangebied ten opzichte van Ootmarsum (bron: OpenStreetMap)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de provinciale weg N349, aan de oostzijde door de Almelsestraat, de zuidzijde door het Keupinkspad en aanliggende woonbebouwing en aan de westzijde door het Keupinkspad die aansluit op de N349. In figuur 3 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie B, nummers 677, 678 en 679 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 2.998 m². Op het perceel bevindt zich een voormalige boerderij (woning) met naastliggende schuur.

3. BEOORDELING

3.1 CRITERIA VOOR DE EFFECTBEOORDELING

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een mer-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage II van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect. Het gaat daarbij om de volgende punten:

1. Kenmerken van het plan

Bij de kenmerken van het plan moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

1. De omvang van het plan;
2. De cumulatie met andere projecten;
3. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
4. De productie van afvalstoffen;
5. Verontreiniging en hinder;
6. Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

2. Plaats van het plan

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het plan van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

1. Het bestaande grondgebruik;
2. De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen;
3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:
 - Wetlands;
 - Kustgebieden;
 - Berg- en bosgebieden;
 - Reservaten en natuurparken;
 - Gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - Gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde milieunormen reeds worden overschreden;
 - Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid;
 - Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het plan moeten in samenhang met de criteria van 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

1. Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
2. Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
3. De orde van grootte en de complexiteit van het effect;
4. De waarschijnlijkheid van het effect;
5. De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

3.2 KENMERKEN VAN HET PLAN

Criteria	Beschrijving
Omvang van het project	Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel en de herontwikkeling van het erf naar vijf woningen inclusief bijbehorende infrastructuur en groen. Dit sluit aan op het onderdeel J11: De aanleg, wijziging of uitbreiding

	van een stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierbij gelden geen drempelwaarden, maar is een mer-beoordeling nodig.
Cumulatie	In de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten en plannen.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te verwachten. Het plangebied heeft ook geen natuurlijke hulpbronnen die eventueel gebruikt kunnen worden. Het plangebied wordt gebruikt voor de woonfunctie met tuin. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken over dit aspect.
Productie van afvalstoffen	Bouwafval kan bij de werkzaamheden op de gebruikelijke wijze worden ingezameld en verwerkt.
Verontreiniging en hinder	In de aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het plangebied. Hinder wordt voorkomen door de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk gedurende reguliere werktijden plaats te laten vinden. De omgeving zal hierdoor minimale hinder ondervinden van geluid en trillingenoverlast. Vanwege de ligging, omvang en de geschatte tijdsduur is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de beoogde woningen geen nadelige effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden. Woningen worden namelijk niet gezien als milieubelastende functies. Daarnaast is er geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermde natuurgebieden en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse. De milieueffecten van het plan op de omgeving zijn bestudeerd. De effecten zijn getoetst en vallen binnen de gestelde normen.
Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten gelegen. Met het planvoornemen worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Er wordt daarnaast geen gebruik gemaakt van gevaarlijke stoffen of technologieën voor de bouw of het gebruik van de woningen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken over dit aspect.

Geluid	<i>Wegverkeerslawaaï</i> Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de N349 (provinciale weg) en Almelosestraat (gemeenteweg). Om de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen te onderzoeken, is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk B05.25.136-RM, d.d. 5 mei 2026). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de standaardwaarde maar wel aan de grenswaarde voor geluid. Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijk geluid op de gevel de 53 dB overschrijdt ter plaatse van geplande woningen. Daarmee wordt voor de woningen niet voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van woning 1 bedraagt maximaal 61 dB (Iden). De gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van woning 2 bedraagt maximaal 57 dB (Iden) en de gezamenlijke geluidbelasting op woning 3, 4 en 5 bedraagt maximaal 59 dB (Iden). Op basis van deze waarden moeten hogere geluidwaarden dan de standaardwaarde op de gevels van de nieuwe woningen worden toegestaan in het omgevingsplan. De gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van woning 1 bedraagt maximaal 61 dB (Iden). De gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van woning 2 bedraagt maximaal 57 dB (Iden) en de gezamenlijke geluidbelasting op de gevels van woning 3, 4 en 5 bedraagt maximaal 59 dB (Iden). Extra geluidwerende voorzieningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï zijn noodzakelijk om aan het binnenniveau te voldoen. De gezamenlijke geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen is in de regels van het TAM-omgevingsplan vastgelegd. De planregels geven uitvoering aan artikel 5.78ad Bkl door de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan zelf op te nemen. Bij de aanvraag voor de zgn. technische bouwactiviteit moet de initiatiefnemer aantonen dat met de te treffen gevelmaatregelen kan worden voldaan aan de binnenwaarde, gebruikmakend van de in de regels vastgelegde geluidbelasting. Dat betekent concreet dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoende zijn om aan het binnenniveau te voldoen.

	Daarmee is verzekerd dat geluidwerende voorzieningen moeten worden aangebracht, waardoor aan het binnenniveau voldaan wordt. <i>Warmtepompen</i> Mogelijk dat de toekomstige woningen worden voorzien van warmtepompen. Om het installatiegeluid buiten de woonfunctie te beperken, zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen gesteld voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB in de avond- en nachtperiode en voor de dagperiode ten hoogste 45 dB van één installatie. Hoewel in het kader van het TAM-omgevingsplan (nog) niet bekend is op welke wijze de warmte- en koudeopwekking zal plaatsvinden is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek (kenmerk B03.26.116-RM, d.d. 6 mei 2026) uitgevoerd om te onderzoeken of het plaatsen van warmtepompunits aan de zijde van het Keupinkspad kan leiden tot geluidsoverlast bij de omliggende woningen aan het Keupinkspad (worst-case situatie). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van buitenunits van warmtepompen niet zal leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarbij wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een worst-case situatie waarbij alle warmtepompunits aan de zijde van het Keupinkspad zijn gesitueerd en 24 uur per dag in bedrijf zijn. Derhalve kan geconcludeerd worden dat eventuele warmtepompunits niet leiden tot geluidsoverlast. Voorts geldt dat de definitieve wijze van warmte- en koudeopwekking op dit moment nog niet concreet is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen zal worden aangetoond op welke wijze dit concreet zal plaatsvinden en wordt eveneens aangetoond dat die installaties voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op voorhand vormen de warmtepompen geen belemmering. Het aspect 'geluid' leidt niet tot negatieve effecten.
Geur	Het plan maakt nieuwe geurgevoelige functies/gebouwen mogelijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen geurbelastende functies aanwezig die invloed hebben op het plan.
Trilling	Het plan maakt geen nieuwe functie mogelijk die kan leiden tot trillingshinder voor de omgeving. Eveneens

	zijn in de nabijheid van het plangebied geen spoorwegen of bedrijven aanwezig die kunnen leiden tot trillingshinder op de nieuwe woningen.
Omgevingsveiligheid	De dichtstbijzijnde risicobron in het kader van omgevingsveiligheid ligt op een afstand van circa 735 meter van het plangebied ligt. Het betreft een brandaandachtsgebied van de aardgasleiding van de Gasunie met kenmerk N-531-91. Het plangebied ligt op ruime afstand van het brandaandachtsgebieden van de Gasunie. Verder zijn er geen explosie- of gifwolkaandachtsgebieden in de omgeving van het plangebied.
Luchtkwaliteit	Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (toevoegen van vijf nieuwe woningen inclusief bijbehorende infrastructuur en groen), in verhouding tot de standaardgevallen NIBM, kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.
Bodem	De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe bodemgevoelige functies en gebouwen. Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te onderzoeken is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2025-0561, versie 1.0, d.d. 24-7-2025). Hieronder worden de conclusies weergegeven. <i>Resultaten grond</i> Chemisch analytisch zijn in de bovengrond lichtverhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK aangetoond en in de ondergrond met kwik en lood. De verhoogde gehalten in de grond met kwik, lood en PAK zijn vermoedelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de bodemvreemde materialen in de bodem. <i>Resultaten grondwater</i> Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond. De aangetoonde verhoging is veroorzaakt door het gebruik van de locatie door de jaren heen. <i>Conclusie</i> Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de voorgenomen planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.
Archeologie	Op grond van de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland geldt dat het plangebied is gelegen in het gebiedstype "diepe erosiedalen met natte, zandige bodems" (voor het grootste gedeelte) en voor een klein deel in het gebiedstype 'stuwwalhellingsen met een plaggendek'.

	Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor de diepe erosiedalen geldt vrijstelling van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Als gevolg van het plan vinden er geen bodemingrepen plaats die de oppervlakte van 2.500 m² overschrijden. Het plan heeft geen negatieve effecten op mogelijke archeologische waarden in de bodem.
Natuur - soortenbescherming	In het kader van de quickscan flora en fauna (Lycens, projectnummer 2025-0561-5, d.d. 27 november 2025) is het onderzoeksgebied (plangebied) op 10 juni 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Beschermde ongewervelden bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats. Mogelijk bezitten gebouw bewonende soorten als gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger een vaste rust- en verblijfplaats binnen het onderzoeksgebied. Er dient onderzocht te worden of er zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen aanwezig zijn. Er wordt geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute aangetast. Verblijfplaatsen van vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt mogelijk tot wettelijke consequenties. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te stellen is specifiek vervolgonderzoek nodig. Er dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden voor de bebouwing. Een volledig onderzoek voor alle relevante soorten, conform het vleermuisprotocol bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode van 15 mei tot en met 30 september. Om

	een eventuele omgevingsvergunning voor het beschadigen/vernielen van een verblijfplaats van vleermuizen of het verstoren van een vleermuis te kunnen krijgen, moet er sprake zijn van een wettelijk belang, zoals opgenomen in de Habitatrichtlijn. Mogelijk wordt een jaarrond beschermd nest van een huismus of gierzwaluw beschadigd, vernield en/of verstoord als gevolg van voorgenomen activiteiten. Om deze nesten te verstoren, beschadigen of vernielen is een vergunning nodig. Om de functie van de bebouwing voor huismussen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform Kennisdocument huismus (Bij12, versie 2.1, februari 2023), bestaat uit minimaal twee gerichte veldbezoeken in de optimale periode 1 april tot en met 15 mei of drie gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni (met minimaal 1 veldbezoek in de optimale periode). Er dienen minimaal 10 dagen tussen de bezoeken te zitten. Om nesten van gierzwaluwen in de bebouwing in het onderzoeksgebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig gierzwaluwonderzoek, conform Kennisdocument Gierzwaluw, bestaat uit drie avondbezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode 15 mei tot en met 15 juli. Van de in het onderzoeksgebied nestelende overige vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen of worden niet negatief aangetast door de geplande werkzaamheden. Er hoeft dan ook geen omgevingsvergunning voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Indien deze soorten worden aangetroffen gedurende het uitvoeren van de werkzaamheden, dan mogen ze worden gevangen en direct worden overgeplaatst
--	---

	naar een geschikte habitat in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Vegetatie of bodemmateriaal (stronken, puinbulten, takken etc.) dient gefaseerd te worden verwijderd, waardoor dieren de gelegenheid krijgen om te vluchten. Indien in de winter gewerkt wordt, dient rekening te worden gehouden met de winterslaap. Als gevolg van het aspect 'soortenbescherming' dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar nesten van de huismus en de gierzwaluw. Daarnaast is een nader onderzoek noodzakelijk om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te stellen. De verplichting tot het uitvoeren van de nadere onderzoeken, het treffen van eventuele mitigerende maatregelen en/of het aanvragen van een flora-en-fauna-activiteit is - volgt uit de Omgevingswet en de nadere onderzoeken zullen worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat alvorens de werkzaamheden voor het slopen en bouwen kunnen plaatsvinden, de resultaten van de nadere onderzoeken bekend moeten zijn en eventuele mitigerende maatregelen danwel een omgevingsvergunning voor een flora-en-fauna-activiteit is verkregen. Op voorhand staat het aspect 'soortenbescherming' met inachtneming van bovenstaande niet aan de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan in de weg.
Natuur - gebiedsbescherming	Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en ligt op 2,1 kilometer afstand van het plangebied. De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving. Als gevolg van fysieke werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het onderzoeksgebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het onderzoeksgebied en Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten. Ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied even gevoelig

	voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, zijn. Echter, het Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek bestaat voor een deel uit stikstofgevoelige habitattypen. Ten behoeve van de totale ontwikkeling wordt materiaal met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aan- en afvoer van materialen en personeel. Daarnaast zal als gevolg van het realiseren van extra woningen een toename van verkeersbewegingen plaatsvinden in de gebruiksfase. Door Lycens is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (projectnummer 2025-0561-6, d.d. 11 mei 2026) conform de meest recente versie van de AERIUS calculator. Uit het situatieresultaat 'beoogde situatie, realisatiefase' blijkt dat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige project, voor wat betreft stikstofdepositie, in de (tijdelijke) realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit het situatieresultaat 'beoogde situatie, gebruiksfase' blijkt dat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige project, voor wat betreft stikstofdepositie, in de gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt buiten gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 37 meter afstand van het plangebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Vanwege de ligging buiten deze gronden hoeft er niet getoetst te worden aan het NNN ten aanzien van het provinciaal beleid. Het aspect 'gebiedsbescherming' staat niet aan de uitvoering van het omgevingsplan in de weg.
Water	Op grond van het 'Water- en Rioleringsprogramma 2025-2030' van de gemeente Dinkelland geldt een bergingseis van 40 mm per verhard oppervlakte (daken en alle verhardingen) voor hemelwater. Om aan deze waterbergingseis te voldoen wordt aan de oostzijde van het plangebied een wadi gerealiseerd die voldoet aan de minimale bergingseis van 40 mm per m² verhard oppervlak.

	De nieuw te bouwen woningen hebben een gezamenlijke (bebouwde) oppervlakte van circa 539 m². De verharding inclusief de parkeerplaatsen die in grasbetonstenen worden uitgevoerd bedraagt circa 606 m². De verharding exclusief de grasbetonstenen bedraagt circa 526 m². Daarmee bedraagt de totale oppervlakte aan bebouwing en verharde oppervlakte (inclusief waterdoorlatende grasbetonstenen) 1.145 m². De oppervlakte aan bebouwing en verharding zonder de parkeerplaatsen welke in waterdoorlatende grasbetonstenen worden uitgevoerd bedraagt 1.065 m². De waterberging bedraagt over de verharde oppervlakte aan bebouwing en erfverharding zonder de waterdoorlatende grasbetonstenen ($1.065 \text{ m}^2 * 40 \text{ mm} =$) 42,6 m³. Daarmee voorziet de wadi in voldoende bergingscapaciteit aangezien de wadi beschikt over een bergingscapaciteit van 45 m³. De daken én de verharde oppervlakten wateren via kolken af op de wadi, maar een overstort op het Keupinkspad is eveneens mogelijk. Dat wordt bij de definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning nader uitgewerkt. Op voorhand is aangetoond dat het plan voldoet aan de verplichte waterbergingseis. Ten aanzien van het huishoudelijk afvalwater worden de woningen aangesloten op het gemeentelijke riool. Gemeenten hebben de plicht om afvalwater in te zamelen in de bebouwde kom. De aansluiting van de riolering zal moeten voldaan aan de gemeentelijke eisen. Deze vormen op voorhand geen belemmering voor dit omgevingsplan. Op voorhand wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor het omgevingsplan en geen nadelige effecten heeft op het milieu.
Verkeer	De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers 2024' (augustus 2024). De publicatie staat bekend als CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' en vervangt CROW-publicatie 381 Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Als gevolg van het plan is er sprake van een toename van afgerond 39 (38,6) verkeersbewegingen. Deze toename is berekend over het totaal aantal woningen. De woningen worden via het centrale erf ontsloten op het Keupinkspad, welke in verbinding staat met de provinciale weg N349 en de historische invalsweg Almelsestraat. De provinciale weg N349 betreft een

	belangrijke doorgaande verbindingsweg die Ootmarsum met de overige kernen in de omgeving verbindt en is aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg (GOW) binnen de bebouwde kom'. De historische invalsweg Almelsestraat betreft eveneens een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De maximale verkeersintensiteit die gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom aankunnen bedraagt circa 3.000 tot 15.000 verkeersbewegingen per dag. Gelet op de kenmerken van de omliggende infrastructuur (N349 en Almelsestraat) wordt geconcludeerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig via het bestaande wegennet afgewikkeld kan worden Zoals uit het aspect 'luchtkwaliteit' en 'gebiedsbescherming' blijkt heeft het plan (o.a. door de toename van het aantal verkeersbewegingen) eveneens geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit (niet in betekenende mate) en stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.
--	--

3.3 PLAATS VAN HET PLAN

Criteria		Beschrijving
Bestaand grondgebruik		Het plangebied wordt in de huidige situatie in gebruik genomen als woonerf.
Rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied		De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor beschermde gebieden		Het projectgebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Wetlands, kust, berg- en bosgebieden zijn in de omgeving niet aanwezig.

3.4 KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

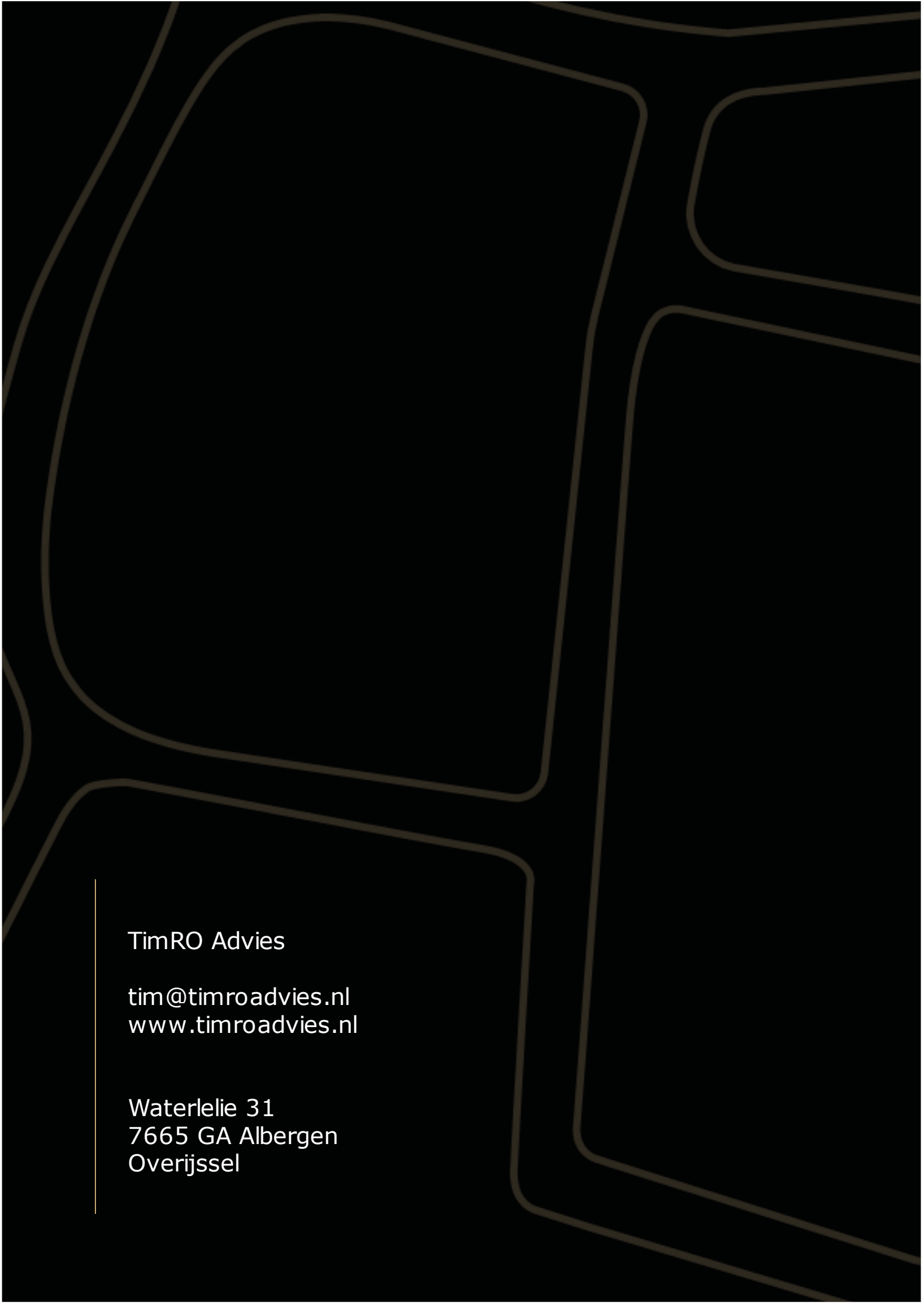
Criteria	Beschrijving
Bereik van het effect	De effecten als gevolg van het bouwproject zullen beperkt blijven. De orde van grootte van het voornemen sluit aan bij de omliggende bebouwing. De effecten blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving. De realisatie van de woningen past qua aard en omvang bij de bestaande woonomgeving.
Grensoverschrijdend karakter	De effecten hebben geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	Er is geen sprake van onevenredige hinder. Dit is in de voorgaande paragrafen onderbouwd.

Waarschijnlijkheid effect, verwachte aanvang, de duur en de omkeerbaarheid van het effect.	De effecten duren zo lang de planlocatie voor de nieuwe woonfunctie in gebruik zal zijn. De effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen en de hiertoe gerealiseerde bebouwing op te ruimen.
De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	In de directe omgeving zijn geen andere (grootschalige) ontwikkelingen dan inmiddels planologisch toegestaan of in ontwikkeling voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Er zijn als gevolg van het planvoornemen geen effecten op de omgeving te verwachten waarvoor op voorhand mitigerende maatregelen aan de orde zijn.

4. CONCLUSIE

In deze mer-beoordeling zijn de gevolgen geanalyseerd van de ontwikkeling van vijf woningen inclusief bijbehorende infrastructuur en groen. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu. Wanneer geen 'belangrijke nadelige gevolgen' bestaan voor het milieu, is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Uit voorliggende beoordeling blijkt dat, gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldige inpassing en realisatie van het plan, de effecten beperkt zijn en binnen acceptabele grenzen vallen. Er is geen sprake van relevante milieueffecten die het doorlopen van een volledige mer-procedure noodzakelijk maken. Daarom wordt een mer-procedure niet zinvol geacht.



TimRO Advies

tim@timroadvies.nl
www.timroadvies.nl

Waterlelie 31
7665 GA Albergen
Overijssel