



Plan-mer-beoordeling Drosteweg 19 Saasveld

PROJECTGEGEVENS:

Projectnaam: Woningbouw Drosteweg 19
Projectnummer: 24002
Status: Definitief
Datum: 19 mei 2026

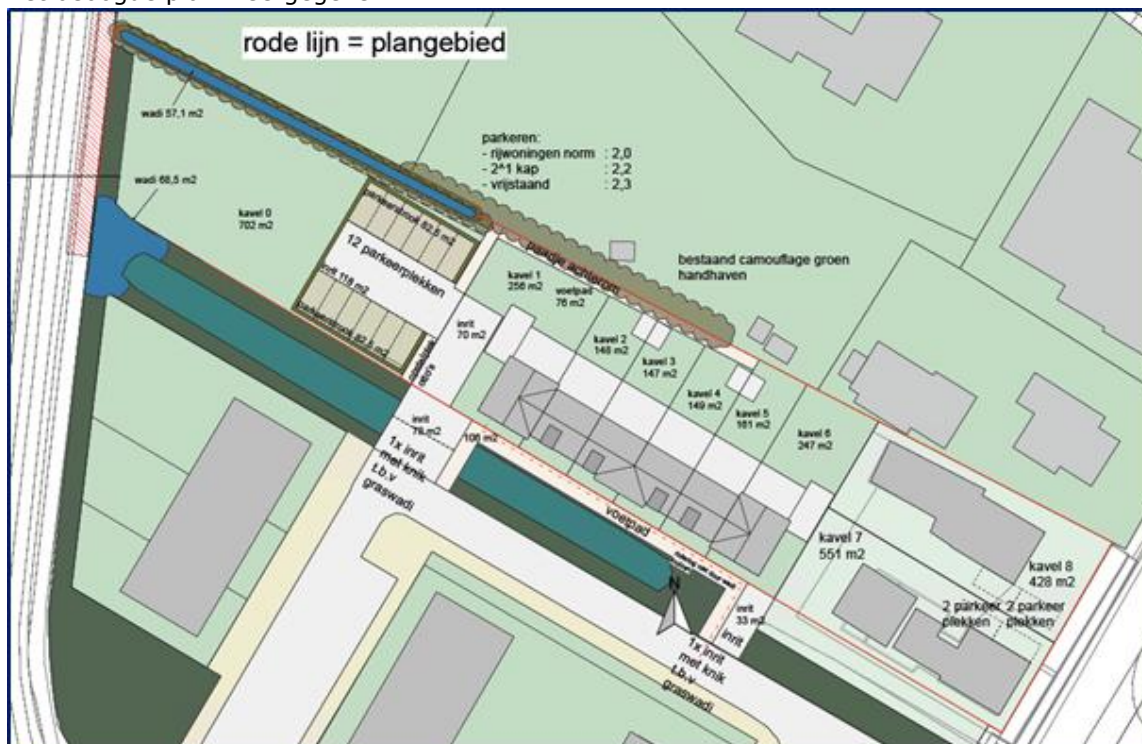
Aan

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

Projectnummer 24004
Datum 19 mei 2026
Onderwerp Plan-mer-beoordeling (aanmeldnotitie) Drosteweg 19
Saasveld

Geacht college,

Initiatiefnemer is voornemens om zeven nieuwe woningen te realiseren aan de Drosteweg 19 in Saasveld. Achter de bestaande woning Drosteweg 19 in Saasveld worden zes aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt ter plaatse van de Drosteweg 19a een nieuwe woning mogelijk gemaakt door het bestaande bijgebouw te verbouwen (kavel 8). De bestaande woning (kavel 7) blijft behouden en wordt niet gewijzigd. De beoogde ontwikkeling speelt in op de lokale behoefte (kwalitatief en kwantitatief) in Saasveld. De gronden ter plaatse van de aaneengebouwde woningen zijn in de huidige situatie voorzien van een agrarische functie en maken onderdeel uit van de tuin bij de woning Drosteweg 19. De bestaande woning en de nieuwe woning door middel van de verbouw van het bijgebouw zijn voorzien van de functie 'Wonen'. In figuur 1 is een impressie van het beoogde plan weergegeven.



Figuur 1: Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: HuisopKavel Architectuur)

Het plan voorziet tevens in de bijbehorende infrastructuur zoals in- en uitritten, parkeerplaatsen en voetpaden en de benodigde waterberging (wadi's).

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

Initiatiefnemer is voornemens om zeven nieuwe woningen te realiseren aan de Drosteweg 19 in Saasveld. Achter de bestaande woning Drosteweg 19 in Saasveld worden zes aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt ter plaatse van de Drosteweg 19a een nieuwe woning mogelijk gemaakt door het bestaande bijgebouw te verbouwen. Daarmee voorziet het plan in zeven nieuwe woningen voor de lokale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen. De aaneengebouwde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit sluit aan bij het streven van de gemeente Dinkelland om in nieuwbouwprojecten levensloopbestendige woningen toe te voegen, specifiek gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit draagt bij aan een woningaanbod dat beter aansluit op de behoeften van kleine huishoudens en senioren, waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Het realiseren van deze woningen is in strijd met het geldende 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 zeven 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.

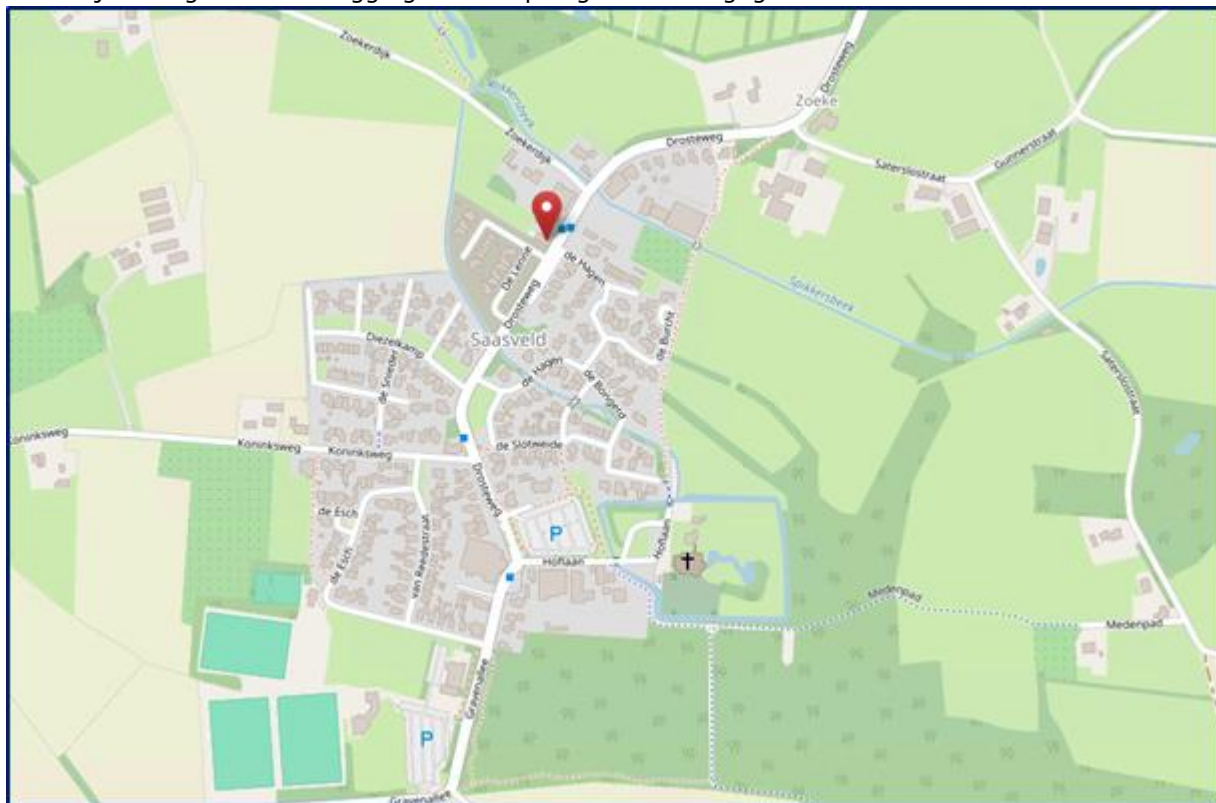
In de beoordeling kan ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project. En van de voorgenomen maatregelen, om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een mer is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

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 3 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 Drosteweg 19, aan de noordwestzijde van de kern Saasveld. Het plangebied ligt aan de doorgaande weg Drosteweg die Saasveld van noord naar zuid doorsnijdt. In figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



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

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Drosteweg 21, enkele achtertuinen van de woningen aan de Zoekerdijk en het kleinschalige zonnepanelenveld van bakkerij Schabbink. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Drosteweg, aan de zuidzijde door nieuwbouwplan de Lenne en aan de westzijde door agrarische gronden. 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 Weerselo, sectie B, nummer 5146. Daarnaast maken de kadastrale percelen Weerselo, sectie B, nummers 5140 en deels 5210 onderdeel uit van het plangebied, aangezien op die gronden onder andere de waterberging en in- en uitritten gerealiseerd worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

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 plan	Het plan voorziet in de realisatie van zes nieuwe woningen op gronden die zijn voorzien van de enklfunctie 'agrarisch' en in gebruik zijn als tuin bij de woning Drosteweg 19. Daarnaast wordt een bestaand gebouw naast de Drosteweg 19 verbouwd

	naar een vrijstaande woning. Tevens voorziet het plan in de bijbehorende infrastructuur, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. 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. De grond wordt in de huidige situatie gebruikt als tuin bij de woning Drosteweg 19 maar heeft een agrarische functie. 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	In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen. Het plangebied ligt wel binnen het geluidaandachtsgebied van de Drosteweg en de Zoekerdijk. Om de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen te onderzoeken, is door Geluid Plus een akoestisch onderzoek uitgevoerd (RdG/25.033, versie 03, d.d. 4 december 2025). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de omliggende gemeentewegen ten hoogste 48 dB bedraagt ter plaatse van de woningen in het plan. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Conform het gemeentelijk beleid betreft de gebiedstypering van de dorpskern van Saasveld een "woonwijk". Voor de planlocatie geldt voor wegverkeerslawaaï de ambitiewaarde "redelijk rustig" met een plafondwaarde "onrustig". De geluidbelasting op de gevels van de rijwoningen bedraagt ten hoogste 46 dB en valt daarmee in de geluidklasse "rustig". De woningen aan de Drosteweg 19 en 19a ondervinden een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB, deze geluidbelasting valt in de klasse "redelijk rustig". De geluidbelasting ter plaatse van de woningen van het plan voldoet aan de ambitiewaarde van het gemeentelijk beleid. In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Daarnaast geldt dat omliggende solitaire bedrijven geen belemmering vormen voor de ontwikkeling aangezien deze op voldoende afstand (richtafstanden) zijn gesitueerd. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Saasveld waar overwegend woningen aanwezig zijn. Hoewel er enkele milieuhinderlijke activiteiten en/of bedrijfsactiviteiten in de omgeving aanwezig zijn, geldt dat het plangebied aangemerkt moet worden als 'rustig woongebied'. In de omgeving van het plangebied zijn een bakkerij, horeca-activiteiten en vleeshouwerij/slagerij gevestigd. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning tot die functies bedraagt respectievelijk 18 meter, 15 meter en 67 meter. Daarmee wordt voldaan aan alle richtafstanden voor zowel geluid als geur waardoor de milieuhinderlijke

	activiteiten en bedrijfsactiviteiten geen belemmering vormen.
Geur	Het plan maakt nieuwe geurgevoelige functies/gebouwen mogelijk. In de omgeving van het plangebied bevindt zich aan de Koninksweg 20 in het buitengebied van Saasveld een veehouderijbedrijf waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden. De afstand van het bouwvlak van het agrarische bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt circa 330 meter. Om te onderzoeken of voldaan kan worden aan de geurnormen is door SAB Adviseurs een geuronderzoek (<i>Geuronderzoek met betrekking tot het woningbouwproject aan de Drosteweg 19 en 19a te Saasveld, d.d. 3 december 2025</i>) uitgevoerd. Op basis van bijlage 1 van de Meststoffenwet is de gemeente Dinkelland in een concentratiegebied gesitueerd. De gemeente Dinkelland heeft tevens nog geen bebouwingscontour geur vastgelegd. Daarom blijft het verschil tussen binnen/buiten de bebouwde kom van toepassing op deze ontwikkeling als tijdelijke bebouwingscontour. De ontwikkeling ligt en zal liggen in de bebouwde kom. Daarom zijn de normen voor binnen bebouwde kom gebruikt bij de berekeningen. De volgende normen en afstanden zijn van toepassing op het plangebied: Daarmee gelden de volgende normen en afstanden voor deze locatie: • 3,0 ouE/m³ voor ou-dieren (landbouwhuisdieren waarvoor een vastgestelde geuremissiefactor geldt): geurbelasting op de geurgevoelige gebouwen afkomstig uit de omliggende veehouderij(en); • 100 meter voor landbouwhuisdieren waarvoor een vaste afstand gelden: afstand vanuit het bouwblok tot aan het geurgevoelige gebouw; 50 meter voor alle dieren: gevel-tot-gevel afstand. Ten aanzien van de vaste-afstand dieren bedragen de afstanden meer dan 100 meter. Hiermee wordt op voorhand voldaan aan de wettelijke eisen. De relatief grote afstand in combinatie met de lage geuremissie maakt het mogelijk om te concluderen dat er op voorhand voldaan aan de norm van 3 ouE/m³ ten aanzien van de veehouderij aan de Saterslostraat 37. Voor de veehouderij aan de Koninksweg 20 is wel een berekening uitgevoerd ten aanzien van de voorgrond- en achtergrondbelasting. <i>Voorgrondbelasting</i> Als gevolg van de Koninksweg 20 komt de geurbelasting nooit hoger uit dan 2,3 ouE/m³ op de plaats van de beoogde ontwikkeling. Deze hoogste belasting komt voor bij de planologische situatie, dat

	wil zeggen op het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak. De veehouderij aan de Koninksweg 20 belemmert de ontwikkeling niet. Op haar beurt, pleegt de ontwikkeling geen inbreuk op de rechten van de voornoemde veehouderijen. De resultaten zijn verwerkt in bijlage A van het geuronderzoek. <i>Achtergrondbelasting</i> Artikel 5.92 van het Bkl schrijft voor dat er rekening moet worden gehouden met aspect geur in een omgevingsplan. Om een uitspraak te kunnen doen over het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan als gevolg van de verschillende veehouderijen in de omgeving, dient daarom aanvullend gekeken te worden naar de cumulatieve geurberekening. De cumulatieve geurberekening betreft in dit geval de gecumuleerde geuremissie van alle veehouderijen in een straal van 2.000 meter rondom het besluitgebied. Veehouderijen op grotere afstand hebben per definitie geen invloed meer op de cumulatieve geurhinder. Er bestaat geen wettelijke normen ten aanzien van cumulatieve geurbelasting, maar er kan wel worden aangesloten bij de indeling van geurklassen die in de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij stonden. Hierna wordt de geurklassen weergegeven. De rekenresultaten zijn in bijlage B van het geuronderzoek bijgevoegd. Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat de resultaten tussen 6,87 en 8,66 ouE/m³ schommelen. De hoogste geurbelasting bevindt zich aan de westzijde van het besluitgebied. Op de plaats van de ontwikkellocatie is het geluidklimaat als 'goed' tot 'redelijk goed' te bestempelen. De geurnormen uit artikel 5.109 van het Besluit kwaliteit leefomgeving hebben betrekking op de voorgrondbelasting. De geurnorm van 3,0 ouE/m³ wordt niet overschreden waardoor het niet noodzakelijk is om een hogere toelaatbare waarde van geur op geurgevoelige gebouwen in het omgevingsplan op te nemen. Er is geen sprake van overschrijding van de voorgrondbelasting. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Anderzijds worden omliggende veehouderijen niet belemmerd door deze ontwikkeling.
Trilling	Het aspect trillingen is niet relevant voor de dit plan aangezien het plangebied zich niet bevindt in de nabijheid van spoorlijnen of bedrijven waar trillingen kunnen plaatsvinden. Tevens wordt geen nieuwe functie mogelijk gemaakt die kan leiden tot trillingshinder bij omwonenden.

Omgevingsveiligheid	Aan de hand van de kaart 'omgevingsveiligheid' van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicobron op een afstand van circa 2 kilometer ligt. Het betreft een opslagtank met propaan van Maatschap Hesselink aan de Holscherdijk. Daarnaast ligt op een afstand van circa 2,6 kilometer een LPG-tankstation aan de Bornsestraat (Tankstation Krabbe). Het plangebied ligt op ruime afstand van de brand- en explosieaandachtsgebieden waardoor het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (toevoegen van zeven 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 te onderzoeken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe woningen, is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2025-0978, versie 1.0, d.d. 22 juli 2025) conform NEN 5740. De resultaten zijn als volgt: <i>Resultaten grond</i> Chemisch analytisch zijn in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De verhoogde gehalten aan barium in de grond hebben vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. Deze zijn bij het voorgaande onderzoek in 2018 eveneens aangetoond. <i>Resultaten grondwater</i> Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan naftaleen aangetoond. Het is niet bekend waardoor de aangetoonde verontreiniging met naftaleen wordt veroorzaakt. De peilbuis staat op dezelfde plek als tijdens het onderzoek van 2018. De verhoogde concentratie valt niet te relateren aan de activiteiten welke na 2018 zijn uitgevoerd en daarmee wordt de zorgplicht niet van toepassing geacht. <i>Conclusies</i> De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. 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 "beekdalen en overige laagten". Voor dit gebiedstype geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm, met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebied met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten Het plan heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van archeologie.
Natuur - soortenbescherming	Om te onderzoeken of de activiteiten kunnen leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de soortenbescherming is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (projectnummer 7579, versie 1.0, d.d. 3 december 2025). In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 29 april 2025 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van voortplantings- en rustplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de voortplantings- en rustplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade

	ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantings- en/of rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Door het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantingsplaats en/of rustplaats negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantingsplaats en/of rustplaats. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen
--	--

	omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rust- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief wordt beïnvloed, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet. Op voorhand staat het aspect 'soortenbescherming' staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.
Natuur - gebiedsbescherming	Natura 2000-gebied Het plangebied ligt op minimaal 4,32 kilometer afstand van gronden die tot het Natura 2000-gebied behoren. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Lemselermaten. <i>Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten</i> Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve

	effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden. <i>Beoordeling stikstof</i> Om te onderzoeken of het voorgenomen plan kan leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, heeft Natuurbank Overijssel een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in een stikstofrapportage (projectnummer 7579A, versie 1.0, d.d. 18-05-2026). Hieronder worden de resultaten weergegeven. <i>Resultaten ontwikkelfase jaar 2026</i> De activiteit in de ontwikkelfase, in het jaar 2026, leidt tot een NOx-emissie van 38,6 kg/jaar en een NH3-emissie van 1,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase in het jaar 2026, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. <i>Resultaten gebruiksfase</i> De activiteit in de gebruiksfase, in het jaar 2027, leidt tot een NOx-emissie van 1,9 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase in het jaar 2027, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aangevraagd te worden. Het project 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. Natuurnetwerk Nederland Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot NNN behoren, liggen op minimaal 437 meter afstand van het plangebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het plangebied
--	--

	buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft het plan niet getoetst te worden aan het provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Het plan heeft vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland geen negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland. De invloedssfeer van het voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN. Het aspect 'gebiedsbescherming' staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit plan 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. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing (aaneengebouwde woningen) inclusief bijgebouwen en verharding zoals parkeerplaatsen, voetpad en achterpad inritten bedraagt circa 1.246 m². Daarmee geldt een waterbergingseis van (1.246 * 40 mm =) 49,84 m³. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing (aaneengebouwde woningen inclusief bijgebouwen en verharding zoals parkeerplaatsen, voetpad en achterpad inritten bedraagt circa 1.246 m², waarbij wordt opgemerkt dat voor de aaneengebouwde woningen met bijgebouwen een vaste oppervlakte van 100 m² aan bebouwing per kavel is gerekend. Daarmee geldt een waterbergingseis van (1.246 * 40 mm = 49,84 m³) afgerond 50 m³. Tussen het voorgenomen plan en woningbouwplan Saasveld de Lenne is een bestaande groenstrook met wadi aanwezig. De bestaande wadi heeft een inhoud van 185 m³ en voorziet ten opzichte van het woningbouwplan De Lenne in een overschot van 15 m³. Immers, op grond van de verharding van woningbouwplan Saasveld, De Lenne gold dat 170 m³ aan waterberging noodzakelijk was. Aan de achterzijde van dit plan is ruimte gereserveerd voor waterberging (wadi). In de regels van het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting (specifieke functieregel) voor het aanleggen en nadien instandhouden van de waterbergingsvoorzieningen opgenomen. Daarmee is geborgd dat er voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd. De daken én de verharde oppervlakten kunnen afwateren op deze wadi, waardoor op voorhand is aangetoond dat voldaan kan worden aan de verplichte waterbergingseis. De wijze waarop de waterhuishouding exact plaatsvindt, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nader uitgewerkt

	worden. Op voorhand is aangetoond dat het plan voldoet aan de verplichte waterbergingseis. Tot slot adviseert het waterschap om de parkeerplaatsen ietwat verdiept aan te leggen ten opzichte van de woningen, zodat de parkeerplaatsen bij extreme regenbuien kan fungeren als bufferzone voor waterberging. Daarnaast adviseert het waterschap om het vloerpeil van de woning 30 cm boven de as van de weg te realiseren. 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. Daarbij geldt in ieder geval dat de riolering onder vrij verval aangesloten moet worden op de bestaande riolering. De rioolaansluitingen moeten zo min mogelijk de wadi doorkruisen. Daar zal bij de definitieve uitwerking van het plan bij de omgevingsvergunning rekening mee gehouden worden. Dit vormt op voorhand geen belemmering voor dit omgevingsplan. Op voorhand wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor dit plan.
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. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: niet stedelijk, rest bebouwde kom. Als gevolg van het plan is er sprake van een toename van afgerond 53 (52,6) verkeersbewegingen. Deze toename is berekend over de toename van het aantal nieuw te bouwen woningen. De ontsluiting van het plan vindt plaats via de bestaande Drosteweg en de nieuwe ontsluitingsweg die het woningbouwplan Saasveld de Lenne ontsluit op de Drosteweg. De Drosteweg betreft een belangrijke doorgaande ontsluitingsweg van de kern Saasveld en is in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019 aangemerkt als 'erftoegangsweg zonder fietsvoorziening'. De maximale verkeersintensiteit die dergelijke wegen aankunnen

	bedraagt circa 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per dag. De Drosteweg is voorzien van meerdere snelheidsremmende maatregelen zoals verkeersdrempels en er zijn enkele kruisingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig (kruising Drosteweg - Zoekerdijk) en de nieuwe kruising bij woningbouwplan Saasveld de Lenne en De Hagen. Ter hoogte van het perceel Drosteweg 19 en de kruising met woningbouwplan de Lenne heeft de Drosteweg een rijbaanbreedte van circa 6 meter. Naast de rijbaan is een voetpad (stoep) aanwezig. Ten aanzien van de verkeersontsluiting en verkeersroute van de inwoners van de kern Saasveld is de verwachting dat de inwoners van de noordelijke helft van de kern Saasveld (ten noorden van Saasvelderbeek die de kern Saasveld doorsnijdt) via de Zoekerdijk en de Drosteweg wordt ontsloten op de Bornsestraat. De zuidelijke helft van de Saasvelderweg zal vooral via de Koninksweg ontsloten worden op de Bornsestraat. Derhalve wordt geacht dat de bestaande infrastructuur rond het plangebied de toename van het aantal verkeersbewegingen veilig kan afwikkelen en de maximale capaciteit van 6.000 voertuigbewegingen per etmaal niet wordt overschreden. Zoals uit het aspect 'luchtkwaliteit' en 'gebiedsbescherming' blijkt heeft het plan (o.a. door de toename van het aantal verkeersbewegingen) 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 met tuin (hobbymatig houden van dieren).
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.

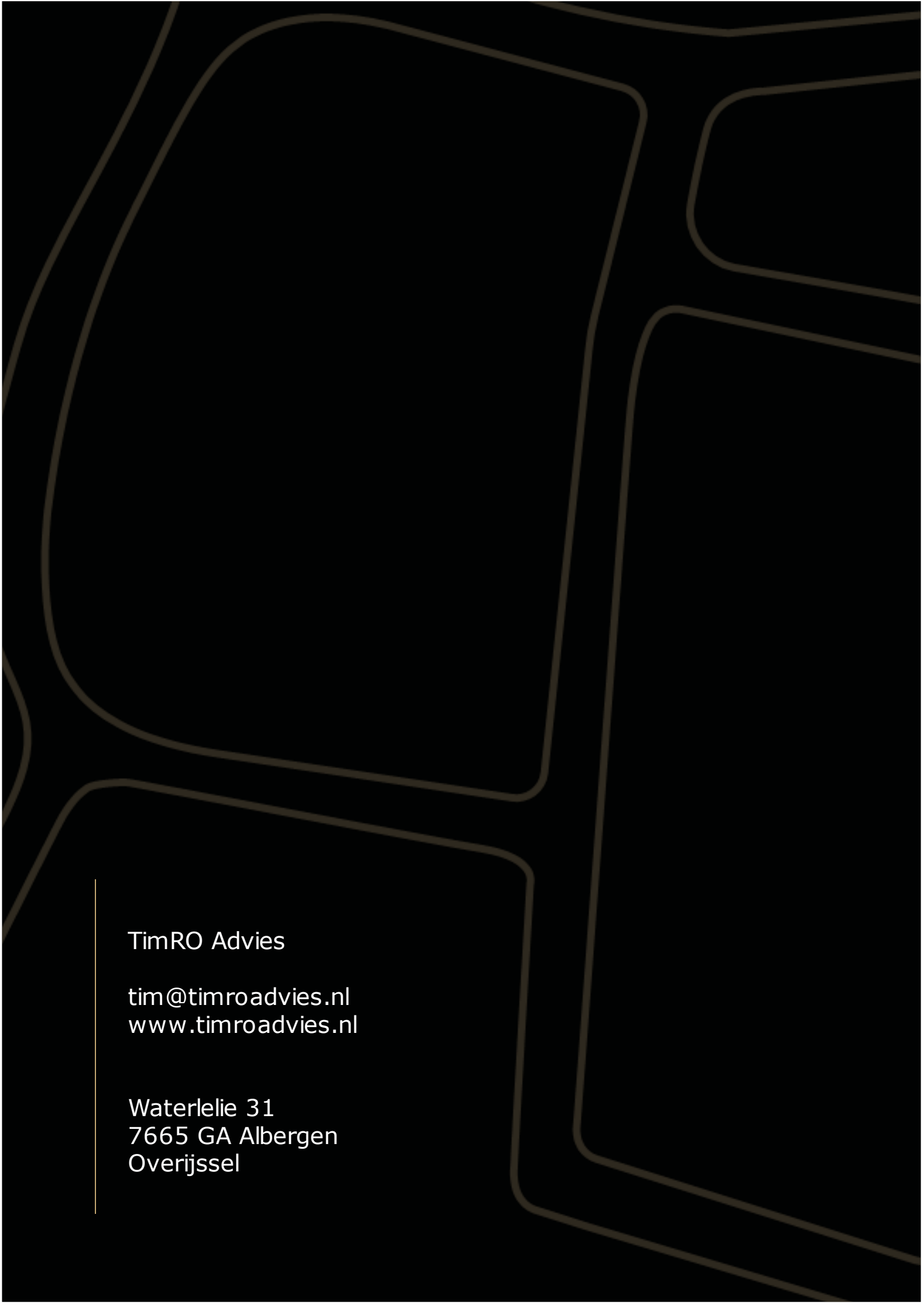
3.4 KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

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 zeven 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