



Ruimtelijke onderbouwing Tilligte Noord fase 1

Plannaam: TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Tilligte Noord fase 1
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het
omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1774.TAMKKTILLIGTENRDF1-VG01





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
1.3	Leeswijzer	7
2.	Toekomstige situatie	8
2.1	Gewenste ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	8
3.	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	11
3.1	Strijdheden met bestemmingsplan.....	11
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	13
4.1	Visie en beleid voor het plangebied.....	13
4.1.1	Nationale omgevingsvisie.....	13
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	14
4.1.3	Omgevingsvisie Dinkelland	20
4.1.4	Woonvisie Dinkelland 2021+	21
4.1.5	Casco-benadering in Noordoost Twente.....	23
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders	24
4.2.1	Provinciaal vooroverleg.....	24
4.2.2	Participatie omgeving.....	25
4.2.3	Zienswijzen.....	25
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	26
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
5.2	m.e.r.-beoordeling.....	26
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.....	27
5.3.1	Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)	27
5.3.2	Parkeren.....	27
5.3.3	Conclusie.....	28
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	28
5.4.1	Gebiedsbescherming	28
5.4.2	Soortenbescherming.....	29
5.4.3	Conclusie.....	30
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.5.1	Algemeen	30
5.5.2	Situatie plangebied	30
5.5.3	Conclusie.....	30
5.6	Geluid.....	30
5.6.1	Algemeen	30
5.6.2	Situatie plangebied	31
5.6.3	Conclusie.....	32
5.7	Geur	32
5.7.1	Algemeen	32
5.7.2	Situatie plangebied	33
5.7.3	Conclusie.....	33
5.8	Omgevingsveiligheid.....	33
5.8.1	Algemeen	33

5.8.2	Situatie plangebied	34
5.8.2	Conclusie.....	35
5.9	Trilling.....	35
5.9.1	Algemeen	35
5.9.2	Situatie plangebied	35
5.9.3	Conclusie.....	35
5.10	Archeologie.....	35
5.10.1	Wettelijk kader	35
5.10.2	Archeologie.....	36
5.10.3	Cultuurhistorie.....	37
5.10.4	Conclusie.....	37
5.11	Bodem.....	37
5.11.1	Algemeen	37
5.11.2	Situatie plangebied.....	38
5.11.3	Conclusie.....	38
5.12	Waterbelang	38
5.12.1	Vigerend beleid	39
5.12.2	Watertoets	39
5.12.3	Conclusie.....	40
6.	Financiële haalbaarheid	41
7.	Juridische verantwoording.....	42
7.1	Inleiding.....	42
7.2	Opzet van de regels.....	42
7.2.1	Algemeen	42
7.2.3	Juridisch ponsen	43
7.2.4	Algemene regels.....	43
7.2.5	Overgangsregels	43
7.3	Verantwoording van de regels.....	44
	Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	45
Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	45
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1	45
Bijlage 3	Verslag bijeenkomst nieuwbouw Tilligte.....	45
Bijlage 4	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
Bijlage 5	AERIUS-berekening	45
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï	45
Bijlage 7	Bodemonderzoek Kerkweg 15.....	45
Bijlage 8	Bodemonderzoek nieuwe woningen	45
Bijlage 9	Waterhuishoudkundig plan	45

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

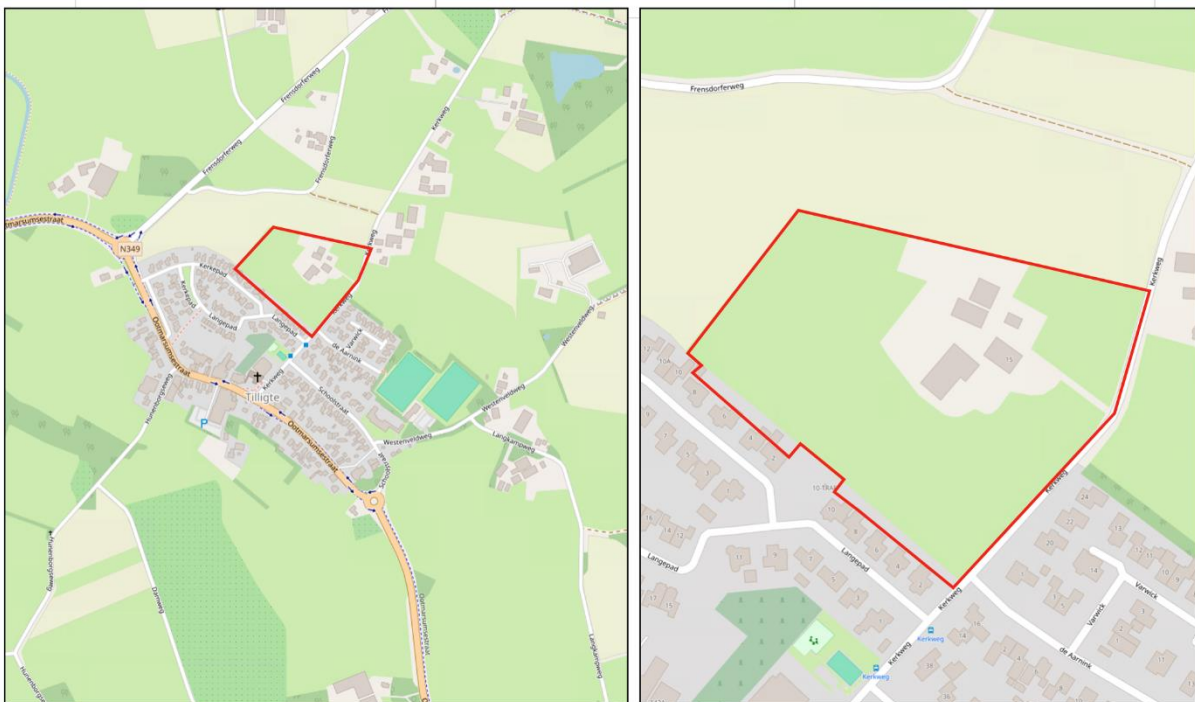
1.1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een agrarisch perceel aan de Kerkweg in Tilligte. De gemeente Dinkelland is voornemens om aan de noordkant van de kern Tilligte 11 nieuwe woningen te realiseren. Er zullen 5 vrijstaande en 6 tweekappers gerealiseerd worden. Daarnaast zal er ruimte zijn voor water (wadi's) en parkeren en zal het geheel landschappelijk worden ingepast. Het voornemen speelt in op de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Tilligte. De agrarische gronden behoorden voorheen bij het agrarische bedrijf aan de Kerkweg 15. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt gestaakt en het bedrijf gaat verder als akkerbouwbedrijf. Het bouwvlak van dit agrarische bedrijf zal daarnaast worden aangepast en wordt daarom ook meegenomen in dit TAM-omgevingsplan.

De gronden van de beoogde uitbreiding van Tilligte liggen in het buitengebied van Dinkelland en zijn in strijd met de huidige functie (agrarisch gebruik) van de gronden. 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 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 aan de Kerkweg ten noorden van de kern Tilligte. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, DNKOO, sectie M, nummer 1539 en 1540. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied respectievelijk ten opzichte van de kern Tilligte en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief met rood aangegeven.



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

1.1.3 Strijdigheid

De gronden van de beoogde uitbreiding van Tilligte hebben in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied 2010, een agrarische functie. Het realiseren van 11 woningen is in strijd met deze agrarische functie 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

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. 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.

Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om het omgevingsplan wel of niet te wijzigen beleidsruimte of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. 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 plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het project 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 het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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. De wijziging 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 van rechtswege 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 zijn in hoofdstuk 7 de juridische verantwoording weergegeven.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de Kerkweg aan de noordzijde van de kern Tilligte. Dit bestaat momenteel uit agrarische gronden. Het voornemen is om binnen het plangebied 11 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om 5 vrijstaande woningen en 6 tweekappers. Daarbij zal voldoende ruimte zijn voor parkeren en water (wadi's). De woningen worden middels een ontsluitingsweg ontsloten op de Kerkweg. Het geheel zal groen worden ingepast conform de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

De gronden van het plangebied behoorden tot het agrarische bedrijf ten noorden van het plangebied (Kerkweg 15). Om de woningen te realiseren wordt het bouwperceel van de boerderij aan de Kerkweg 15 aangepast. Het bouwvlak van deze boerderij zal aan de zuidzijde worden verkleind. Daarnaast zal voor dit agrarische bedrijf de mogelijkheden om vee te houden worden beperkt. Het hobbymatig houden van dieren zal nog wel mogelijk blijven.

Het geheel zal landschappelijk worden ingepast volgens het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van deze toelichting. Daarnaast is er ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de uitstraling van het gebied en de bebouwing te waarborgen. Deze is in bijlage 2 opgenomen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt in de regels van dit plan geborgd en heeft daarmee een bindende werking. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1' is als plan separaat vastgesteld. 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, zullen de 11 woningen middels een ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) ingepast worden. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) opgesteld om de uitstraling te borgen. De plannen zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

De ambitie is het behouden van de kenmerken van het essenlandschap. Het landschap rondom het plangebied is semi-open, hierbij is het van belang dat ondanks het toevoegen van 11 nieuwe woningen er voldoende zichtlijnen bestaan, zodat het karakter van de es wordt behouden.

In het plangebied worden drie natuurlijke wadi's gerealiseerd. Deze wadi's zorgen voor waterberging en hier kan het regenwater langzaam de grond in infiltreren. Rondom deze wadi's worden bomen aangeplant die tegen vocht kunnen. In de wadi's wordt wadibepplanting gezaaid. Aan de noord- en oostzijde worden meerdere bomen aangeplant om de woningen landschappelijk in te passen. Verder worden nog enkele bomen aangeplant en door middel van de aanplant van een haag rondom de nieuwe woningen en parkeerplekken wordt het gebied verder vergroend. Zie onderstaande afbeelding 2.1 voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. De aanleg en instandhouding worden geborgd in de regels.



Afbeelding 2.1 Uitsnede landschappelijke inpassing (Bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan BJZ.nu)

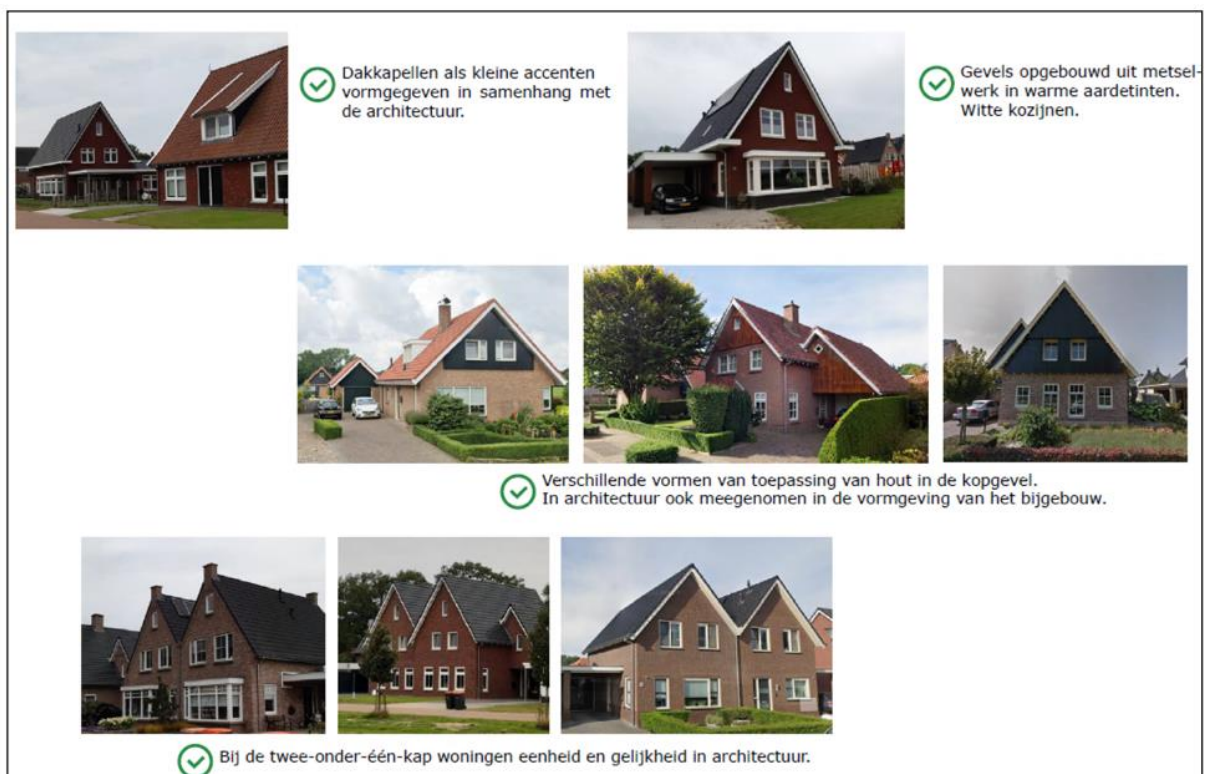
De nieuwe woningen worden voorzien van voldoende parkeermogelijkheden. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd met grasbetontegels, waardoor het water makkelijk kan infiltreren in de bodem. In afbeelding 2.2 zijn referentiebeelden opgenomen van de beoogde uitstraling van het landschap.

De woningen liggen allemaal met een vaste afstand vanaf de nieuwe toegangsweg. De nieuwe woningen worden in een passende stijl met rechte kap uitgevoerd passend bij de bestaande woningen in de omgeving. Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik.

Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij de sfeer van het plangebied binnen de omgeving. De keuze voor verharding en materialen van de woningen moet in gedekte kleurstelling rustig worden toegepast en in afstemming met elkaar. In afbeelding 2.3 zijn referentiebeelden van de architectuur opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) zijn nadere richtlijnen opgenomen.



Afbeelding 2.2 Referenties beeldkwaliteit landschap (Bron: Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1)



Afbeelding 2.3 Referenties beeldkwaliteit architectuur (Bron: Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1)

3. Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

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 Buitengebied 2010, vastgesteld op 18 februari 2010;
- Bestemmingsplan Tilligte, vastgesteld op 15 januari 2013;
- Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland, vastgesteld op 29 mei 2018;
- 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 Buitengebied 2010” van belang. Het zuiden van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan ‘Tilligte’. Deze strook wordt ook meegenomen in het plan, maar is planologisch minder relevant. 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.

3.1 Strijdigheden met bestemmingsplan

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. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode contour aangegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2010 (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Binnen het plangebied geldt de functie 'Agrarisch'. Ter plaatse van het agrarische bedrijf is een bouwvlak aanwezig en een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik, en bij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er mag ook gewoond worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Ook zijn de gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. De gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering en wonen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

Het realiseren van de woningen is strijdig met de agrarische functie uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" omdat de gronden alleen ten behoeve van een agrarisch bedrijf bebouwd en 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- en verkeersfunctie krijgen ten behoeve van de toegangsweg en groene afscheiding. Tot slot zullen de overige agrarische gronden rondom het agrarische bedrijf en het agrarische bedrijf een agrarische functie behouden, waarbij het agrarische bedrijf alleen voor akkerbouw gebruikt zal kunnen worden.

Aan de zuidzijde ligt het plangebied binnen het bestemmingsplan "Tilligte" en hebben de gronden een 'Groen' bestemming. Deze gronden zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen waar geen gebouwen gebouwd mogen worden. Deze gronden behoren bij de woningen aan het Kerkepad en Langepad. De strook zal worden omgezet naar een woonfunctie ten behoeve van die woningen.

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

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. 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.

4.1.2.3 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:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.1.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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 ontwikkelperspectieven 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.

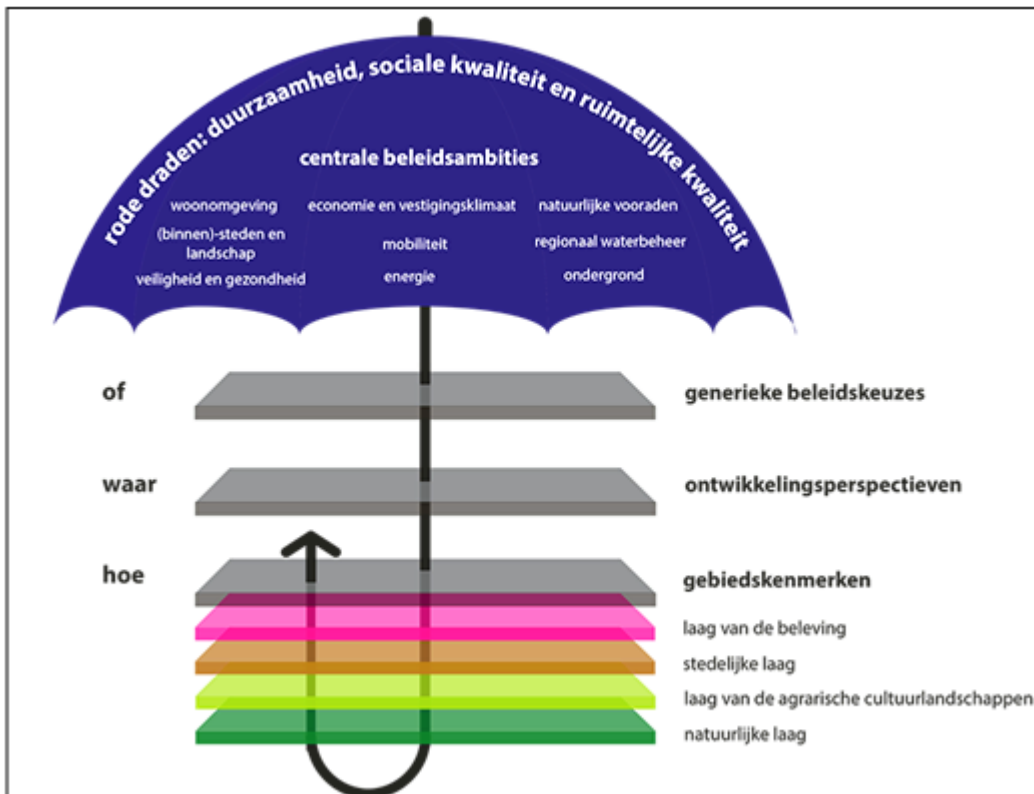
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.1.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.1.2.4 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.

4.1.2.4.1 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), 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), 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.

Toetsing van het initiatief artikel 4.4

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 11 woningen aan de noordzijde van de kern Tilligte. Deze locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente aangewezen als ontwikkelingslocatie. De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Starters zijn op zoek naar woningen in de omgeving waarin ze zijn opgegroeid. De nieuwe woningen zijn daarom ook bedoeld voor starters. 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

Binnen de kern is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van de voldoende nieuwe woningen voor starters. Daarom sluit de ontwikkeling direct aan op de kern, waarmee de kern wordt vergroot. De locatie is tevens in de Omgevingsvisie van de gemeente aangewezen als ontwikkelingslocatie. Het voornemen gaat daarmee zuinig en zorgvuldig met het ruimtegebruik om.

Artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;*
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en*
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;*
- b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;*
- c. de bouw van nieuwe woningen;*
- d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;*
- e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.*

3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;*
- b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.11

Het plan leidt tot een impuls in de Groene Omgeving. Door het voornemen staakt een veehouderij en wordt deze omgezet in een akkerbouwbedrijf. Het gebied waar de woningen gerealiseerd zullen worden, worden landschappelijk ingepast middels het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1), waarbij aandacht is voor de omliggende landschappen en deze woningen vergelijkbaar worden gebouwd met de omliggende woningen (zie ook het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2). Tevens is er lokale behoefte aan de woningen, zie onder meer paragraaf 4.1.4 waar getoetst wordt aan de woonvisie van de gemeente. Tot slot is het gebied aanwezen als ontwikkelingslocatie. Het gebied wordt ruimtelijk versterkt en krijgt een kwaliteitsimpuls.

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

Het gebied is in de omgevingsvisie van de gemeente aangemerkt als ontwikkellocatie. In paragraaf 4.1.4 wordt getoetst aan het woonbeleid van de gemeente. De woningen zijn bedoeld voor starters uit de omgeving. Hiermee kunnen de starters in hun eigen omgeving blijven wonen. Het voornemen voldoet hiermee aan de woonafspraken.

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 ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) wordt het nationaal landschap behouden en versterkt en het groene karakter behouden. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten. Het plan voldoet daarmee aan artikel 4.55 van de omgevingsverordening.

4.1.2.4.2 Waar- Ontwikkelperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelperspectieven'

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 11 woningen. Door de ontwikkeling wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte van de kern Tilligte. Het voornemen sluit aan op de ambities binnen het perspectief en sluit qua ontwerp goed aan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving (zie bijlage 2). Het is passend binnen het mixlandschap, waar een menging van functies worden nagestreefd. De ontwikkeling kan zodanig worden opgezet dat deze goed past binnen dit ontwikkelingsperspectief, bijvoorbeeld door met energiezuinige of energieneutrale woningen bij te dragen aan de energietransitie. Verder wordt met het plan ruimte geboden voor groen en water (zie bijlage 1). Uit hoofdstuk 5 blijft verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.1.2.4.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie in het landelijk gebied ligt. Dit betekent dat de 'stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Echter, zullen de woningen wel aansluiten op de stedelijke laag 'Woonwijken 1955 – nu' die voor de kern Tilligte geldt. Binnen dit gebiedstype is er sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur. De nieuwe bebouwing zal als onderdeel herkenbaar zijn, maar ook onderdeel worden van de kern Tilligte.

1. De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

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 in het verleden zijn ontgonnen ten behoeve van de landbouw. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, de ontginning en de ontwikkeling in de landbouw verminderd. Het geheel zal worden ingepast middels het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1). Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het ontwikkelen van elf woningen aan de noordzijde van de kern Tilligte. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1 en 2). Daaruit blijkt dat het landschap ter plaatse van het plangebied intact is en ook intact blijft en wordt versterkt na de realisering van de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap.

3. De 'Laag van de beleving'

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

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Door de voorgenomen ontwikkeling zal de kern van Tilligte aan de noordzijde worden uitgebreid. Hierdoor verschuift de kerngrens naar het noorden op. Door de nieuwe woningen wordt de lichtuitstraling opgeschoven. Echter worden de woningen tussen de bestaande boerderij en bestaande kerngrens gebouwd, waardoor er in de huidige situatie al minder sprake was van een donker gebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de 'laag van het beleving'.

4.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.1.3.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. 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. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

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:

1. We doen het samen;
2. We geven het goede voorbeeld;
3. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
4. We wentelen niet af op volgende generaties.

4.1.3.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema's 'leefbare kernen' en 'aantrekkelijk wonen' van belang.

'Leefbare kernen'

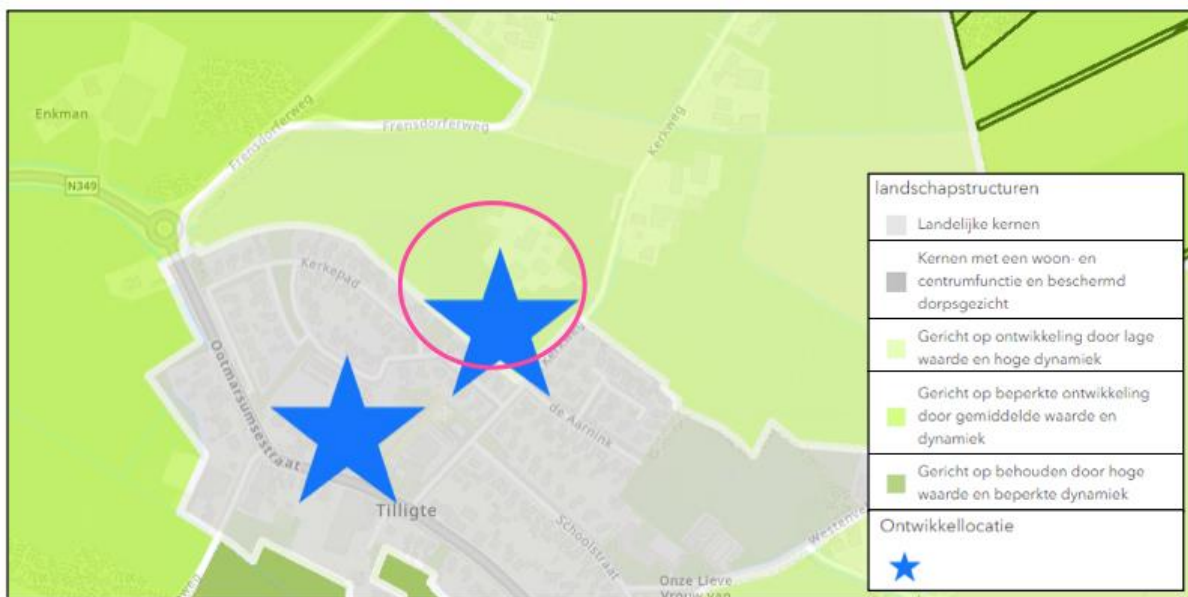
De gemeente Dinkelland wil kernen waar het lekker wonen is, waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar ook vooral kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. Van oudsher zijn inwoners van de kernen van Dinkelland gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in 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.

4.1.3.3 Waardenkaart

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de bijbehorende Waardenkaart weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de roze cirkel. Het gebied ligt in het 'Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. Daarnaast is er sprake van een 'ontwikkellocatie'.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Waardenkaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

‘Ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek’

Dit zijn landschappelijk minder waardevolle landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. Dit zijn bijvoorbeeld de heide- of veenontginningen met een hoge dynamiek. De waarden die hierbij een rol spelen zijn: open met vergezichten, een efficiënt agrarisch landschap, kavelsloten, wegen met bomenrijen en moderne erfopzet. Er wordt ingespeeld op de schaal van het landschap en het agrarische karakter. De bouwwijze en inrichting dient te gaan zoals dat in de directe omgeving gebruikelijk is. De bebouwing wordt geclusterd met heldere structuren en een opgeruimd landschap met gemengde functies. De biodiversiteit wordt verbeterd en het water wordt vastgehouden. Tot slot is het gebied aangemerkt als ontwikkellocatie.

4.1.3.4 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

De voorgenomen ontwikkeling, het toevoegen van elf woningen aan de kern Tilligte, is passend binnen de omgeving. Het gebied is aangemerkt als ontwikkellocatie. Het landschap is minder waardevol, waardoor het ruimte biedt voor ontwikkelingen. De rij woningen zal aansluiten op de bestaande kern en is bedoeld voor de bewoners van Tilligte. Het draagt hier bij aan de speerpunten van aantrekkelijk wonen en leefbare kernen. De bebouwing zal geclusterd worden en zal aansluiten op de waarden van de landelijke kernen. Zie hiervoor het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

4.1.4 Woonvisie Dinkelland 2021+

4.1.4.1 Algemeen

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen.

4.1.4.2 Meer woningen

De komende jaren gaat de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Dinkelland gegroeid met ongeveer +470 huishoudens. Deze groei is rond 2015/2016 veroorzaakt door de naweeën van een groot buitenlands vestigingsoverschot (grote piek van het aantal statushouders), maar in de jaren daarna vooral door een toenemend positief binnenlands migratiesaldo.

Voor de komende jaren gaan de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor deze woonvisie gaan de gemeente uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar houden we ook rekening met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

De gemeente wil een ruimere plancapaciteit aan houden dan enkel koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Wil de gemeente tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een programma van 130% reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd). Voor de overige kernen, waaronder Tilligte is de behoefte 50 woningen en zijn er plannen voor 60 woningen (130%).

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De opgave per gebied is richtinggevend en niet in beton gegoten. Er is een zekere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering nodig om aan te kunnen sluiten bij de veranderende vraag. Als blijkt dat de vraag is toe- of afgenomen (of de druk verschoven is naar andere kernen), is dat aanleiding om het woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief hierop aan te passen.

4.1.4.3 Kwaliteitsslag

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Voor de meeste inwoners van Dinkelland is dit ook het ideaalbeeld. Ook starters op de woningmarkt hebben een voorkeur om direct te starten in een ruime grondgebonden koopwoning. Voor een deel van de starters is dit ook haalbaar. Voor alleenstaande starters en starters met een beperkt inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt. Zij kunnen wellicht in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar veel starters blijven doorzoeken naar een koopwoning. De koopcultuur is diepgeworteld in de gemeente. Er wordt daarom primair ingezet op het bouwen van meer betaalbare woningen voor starters met beperkte mogelijkheden, en wordt daarnaast ingezet op de bouw van middel-dure koopwoningen.

Als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruimte woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen. Daarom heeft de gemeente als ambitie om een groot deel van de nieuwbouw de komende jaren levensloopbestendig te realiseren. Deze woningen zijn overigens niet alleen gericht op de doelgroep senioren, maar ook andere mensen met een lichamelijke beperking. Een (beperkt) deel van het woningbouwprogramma richt op de ontwikkeling van (koop)woningen voor gezinnen. Dit is van belang om gevarieerde nieuwbouwlocaties (qua typologie en prijsklasse) te creëren.

Tilligte

Starters zoeken een ruime koopwoning of een kavel (200- 300 m²) om zelf een woning te kunnen bouwen. Voor gezinnen en doorstromers bestaat de woningvoorraad voor een groot deel uit ruime grondgebonden woningen. Deze doelgroep neemt komende jaren af. Er is een kwalitatieve opgave om bestaande voorraad op peil te houden. Er is een beperkte kwantitatieve opgave als de doorstroming stukt. De groep senioren groeit sterk, maar wil vaak het liefst zolang mogelijk in de huidige woning blijven. Op beperkte schaal toevoegen van levensloopgeschikte woningen (wellicht ook aantrekkelijk voor starters) mogelijk in de vorm van hofjeswonen.

4.1.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021+

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van elf woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Dinkelland aan de rand van de kern Tilligte. In het woningbouwprogramma voor Dinkelland is nog ruimte voor het toevoegen van woningen. Voor Tilligte geldt dat er met name voor de starters gebouwd dient te worden. Er worden vrijstaande woningen en tweekappers gebouwd voor starters. Dit sluit aan op de Woonvisie, waar de nadruk op lokale starters ligt. Deze starters zijn met name op zoek naar koopwoningen in de kern waar ze zijn opgegroeid. Tot slot is het gebied in de Omgevingsvisie aangeduid als ontwikkelingslocatie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.1.5 Casco-benadering in Noordoost Twente

4.1.5.1 Algemeen

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.

4.1.5.2 Casco-benadering in de praktijk

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 4.3 is een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering opgenomen, met daarbij met in roze cirkel het plangebied.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Casco-kaart Noordoost Twente (Bron: Atlas van Overijssel)

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

Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van bestaande lijnen of vlakken die onderdeel zijn van de Casco. Het gebied zal landschappelijk worden ingepast volgens het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1). Dit zal aansluiten op de landschapkenmerken van de omgeving. Gelet op vorenstaande en de beoogde ontwikkeling zijn geen belemmeringen ten aanzien van de casco-benadering en worden geen nadere voorwaarden gesteld.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

4.2.1 Provinciaal vooroverleg

Provincie Overijssel

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 ten noorden van de kern Tilligte. Dit is een locatie buiten het bestaand bebouwd gebied. Voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied (Groene Omgeving) geldt dat er geen vooroverleg dient plaats te vinden wanneer het gaat om een vernieuwing van een bestaande (bedrijfs)woning en/of bijgebouw en kleinschalige uitbreiding zonder functiewijziging die aansluiten bij een woning. In voorliggend geval is dat niet het geval. Het plan is daarom voorgelegd aan de provincie. De provincie geeft aan dat het plan in het ruimtelijke beleid van de provincie past en er geen belemmeringen zijn. Het vooroverleg met de provincie is daarmee afgerond.

Waterschap Vechtstromen

Middels een watertoets is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan. Hieruit volgt een normale procedure. Het plan is voorgelegd aan het waterschap. Zie ook paragraaf 5.12 van deze toelichting. In overleg met het waterschap is een waterstructuurplan opgesteld voor het plangebied.

4.2.2 Participatie omgeving

De gemeente Dinkelland heeft in 'inwonersparticipatie gemeente Dinkelland' haar beleid bepaald op het gebied van participatie. Hierin heeft de gemeente vorm gegeven aan de manier waarop ze haar inwoners betreft bij gemeentelijke opgaven. Onder de Omgevingswet is het belangrijk dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. In het geval van een wijziging van het Omgevingsplan geldt een motiveringsplicht voor de gemeente. Hoe zijn inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de besluitvorming betrokken en wat zijn de resultaten. Daarnaast moet de gemeente het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen publiceren. In de publicatie moet staan hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

In voorliggend geval zijn voorafgaand aan dit plan bijeenkomsten geweest met de omgeving. Hiermee heeft de gemeente als initiatiefnemer de omgeving betrokken bij het voornemen. Op 6 maart 2023 is de eerste bijeenkomst geweest met de aanwonenden van Langepad en Kerkepad, Woongroep Tilligte en een vertegenwoordiging van de Dorpsraad. De gemeente was in deze fase nog bezig met de planstudie en het project moest nog wordt opgestart. Op de bijeenkomst zijn de woningbouwplannen uiteengezet. Aanwonenden reageerden niet geheel positief op de beoogde ontwikkeling achter hun woningen. Er is toen afgesproken dat aanwonenden hun wensen voor de ontwikkeling kenbaar konden maken.

Op 16 maart heeft de gemeente deze wensen ontvangen. Aan de hand daarvan is een eerste stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze is op 7 juni 2023 gepresenteerd aan de Dorpsraad van Tilligte. Hiervan is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze presentatie is de gemeente aanwonenden tegemoetgekomen bij een aantal wensen. Een daarvan is door aanwonenden een aanbod te doen om een groenstrook van 3,5 meter aan te kopen. Op 12 september is er nog een informatieavond met de dorpsraad van Tilligte geweest. Hierbij zijn de aangepaste plannen gepresenteerd. Deze plannen zijn aangepast naar aanleiding van de eerder uitgesproken wensen. Op 23 september is door een woordvoerder van de buurt namens de buurt akkoord gegeven op de ontwikkeling van dit plan. De voorwaarde is dat aanwonenden allemaal een groenstrook van 3,5 meter kunnen en willen aankopen. Op 2 oktober 2023 is dit plan vervolgens gepresenteerd op de jaarvergadering van de Dorpsraad. Vervolgens is in 2024 voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

4.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit voor het wijzigen van het omgevingsplan heeft eind 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. De wijziging van het omgevingsplan kan daarom worden vastgesteld. In deze vastgestelde versie hebben twee ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

- Ten eerste is artikel 7.3.6 (Afwijken voorwaardelijke verplichting – ruimtelijke inpassing) toegevoegd. Hiermee kun er middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de landschapsmaatregelen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan.
- Daarnaast heeft er in het ruimtelijk kwaliteitsplan een aanpassing plaatsgevonden. De boomsoort *Populus nigra* (zwarte populier) is aangepast naar *Betula 'Nigra'* zwarte berk. Ook het percentage onder punt 1 van de Legenda is tot 100% gebracht.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op basis van verschillende paragrafen van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid, waterbelangen, gezondheid en verschillende milieuaspecten, zoals geluid, bodemkwaliteit, lucht, geur, trillingen en duurzaamheid. Ook zijn er diverse regels in het Bkl opgenomen over gebiedsbescherming, soortenbescherming en het belang van cultureel erfgoed en archeologische waarden. 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

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, 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 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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 of de BOPA rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl 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 (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

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.

Conclusie

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat artikel 5.129g van het Bkl niet van toepassing is.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 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.

Het voornemen (realiseren van 11 woningen) 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 aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 4 toegevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.3.1 Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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	8,2	5	41
Tweekapper	7,8	6	46,8
Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal			87,8

Als gevolg van het voornemen is sprake van een verkeersgeneratie van 88 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Voor de woningen zal een ontsluitingsweg worden aangelegd. Deze zal op de Kerkweg worden aansloten. De Kerkweg behoort tot de categorie van 'overige wegen' volgens de wegcategorisering van het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Voor het agrarische bedrijf zal de verkeersgeneratie gelijk blijven. Gesteld wordt dat de nieuwe ontsluitingsweg en de direct omliggende infrastructuur (Kerkweg) de extra verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier kunnen opvangen en verwerken.

5.3.2 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.

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
Tweekapper	2,2	6	13,2
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			24,7

Als gevolg van het voornemen is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 25 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt. De 11 woningen hebben elk een voldoende groot perceel dat hierop één of twee parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast worden er binnen het plangebied 13 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het agrarische bedrijf zal de parkeerbehoefte gelijk blijven en zal dat op eigen erf gebeuren. Gelet op het vorenstaande zijn er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gepland om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

5.3.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

5.4.1 Gebiedsbescherming

5.4.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' en ligt op circa 2,4 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwphase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

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 vergunningsplichtig. 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.

5.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Conclusie

Het plangebied ligt op circa 575 meter afstand van 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.

5.4.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel wat al jarenlang wordt gebruikt als weiland. De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Door het intensieve gebruik van de gronden op het perceel is er een lage ecologische waarde aanwezig.

Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

Er zijn een tweetal voorwaarden altijd van toepassing:

1. In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie en bosjes in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moet de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;

- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het rooien starten buiten het voorplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

5.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). 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 beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate 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.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

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 11 woningen), in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het realiseren van 11 woningen blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Verder geldt dat op het agrarische bedrijf geen sprake meer zal zijn van het bedrijfsmatig houden van dieren. Een verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is niet nodig.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

In de nabije omgeving liggen geen spoorwegen. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op meer dan 10 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt wel binnen 100 meter van een weg met 30 km/uur. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage 6 toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door gemeentelijke wegen ten hoogste 47 dB bedraagt en door de N349 (Ootmarsumsestraat) ten hoogste 36 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl.

Ook geldt voor de bestaande woningen dat de nieuwe inrit naar de nieuwe woningen ten noorden van de nieuwe woningen wordt aangelegd. Hiermee zullen de huidige woningen geen dusdanige geluid ervaren van de nieuwe inrit/uitrit.

Industrielawaai

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

Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen geluidsbronnen aanwezig die de geluidgevoelige gebouwen (woningen) kunnen hinderen. Op circa 220 meter ten noorden ligt een horecabedrijf (Frensdorferweg 4). Hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter voor geluid. De afstand tussen het agrarische bedrijf (Kerkweg 30-32) en de nieuwe woningen bedraagt circa 155 meter. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze bedrijven. Overige (agrarische) bedrijven liggen op verdere afstand.

Daarnaast geldt voor het agrarische bedrijf aan de Kerkweg 15 (ook binnen het plangebied) een afstand van 30 meter voor geluid. Ook hier wordt aan voldaan omdat de afstand tussen het nieuwe agrarische bouwvlak en dichtstbijzijnde woonbouwvlak 30 meter is.

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 aanwezig geluidniveau geen bijdrage geleverd worden. Een goed woon en leefklimaat wordt hiermee gewaarborgd.

5.6.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

5.7 Geur

5.7.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

5.7.2 Situatie plangebied

Het agrarisch bedrijf aan Kerkweg 15 wat onderdeel is van het plangebied wordt een agrarisch bedrijf waar het houden van dieren niet meer mogelijk is. Er mogen alleen nog hobbymatig dieren worden gehouden. Daarnaast zal het bouwvlak van dit agrarische bedrijf worden aangepast. Hiermee zal de afstand van het agrarische bouwvlak tot het bouwvlak van de vrijstaande woning in het noordwesten 30 meter worden. De overige woningen liggen op verdere afstand.

Het tweede onderdeel wat moet worden getoetst is de vraag of de omliggende agrarische bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de komst van de woningen in dit plan. Het eerst nabij gelegen agrarisch bedrijf ligt aan Kerkweg 32 en dat betreft een gemengd agrarisch bedrijf. Naast dieren waarvoor een vaste afstand geldt mogen er ook dieren gehouden met een geuremissie. Bij dieren met een geuremissie is of de woningen in het plangebied leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering. En of de geuremissie afkomstig van het bedrijf nog aanvaardbaar zijn de woningen. Er is gebleken dat het bedrijf niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt en dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Andere agrarische bedrijven liggen op grotere afstand van de woningen.

Aanvullend geldt dat de woningen aan de Varwick 6 t/m 13 en de Kerkweg 22-24 op circa 82 meter afstand van het agrarische bedrijf liggen en daarmee maatgevend zijn. Van een (verdere) belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf is dan ook geen sprake.

5.7.3 Conclusie

Doordat de agrarische mogelijkheden van het agrarische bedrijf aan de Kerkweg 15 met dit plan worden aangepast is er vanuit het aspect geur sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omliggende agrarische bedrijven worden door voorliggend plan niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering.

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. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en 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.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

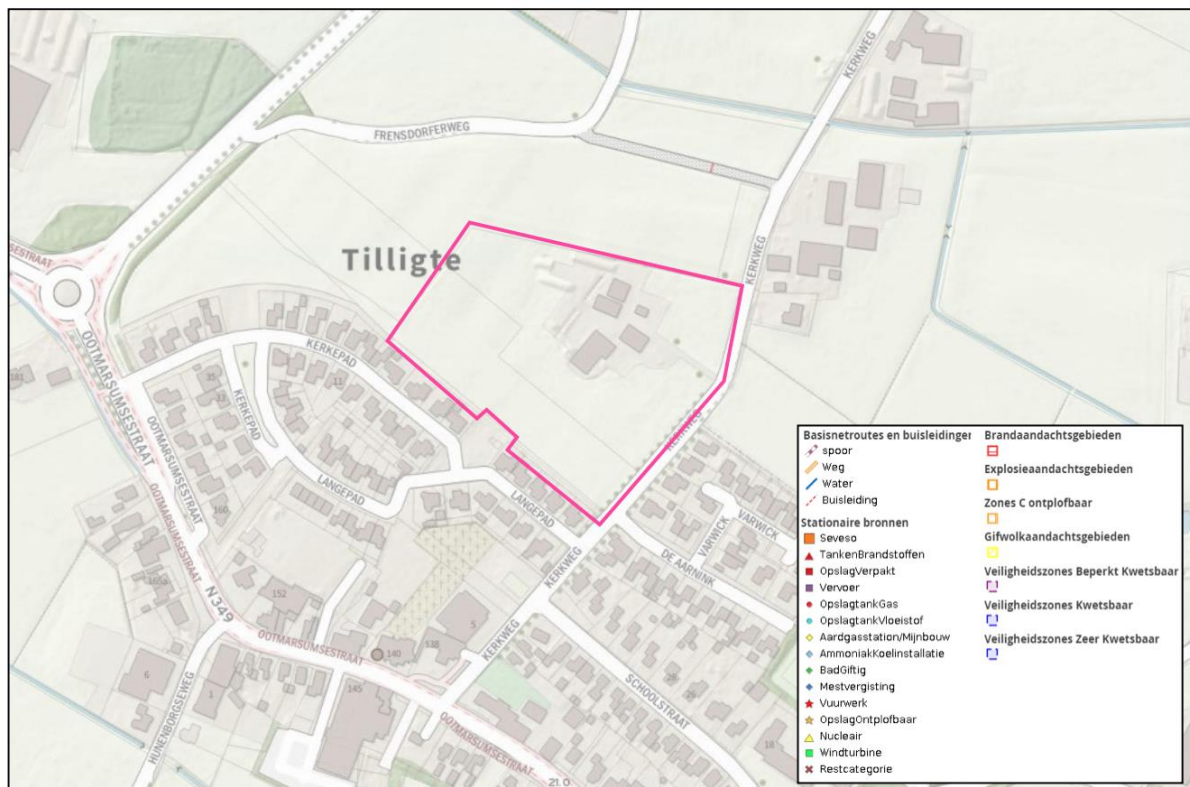
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

5.8.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Signaleringskaart Externe Veiligheid 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 5.1 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de roze lijn.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Signaleringskaart EV (Bron: nl.ev-signaleringskaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig en het ligt ook niet in een aandachtsgebied.

5.8.2 Conclusie

De omgevingsveiligheid wordt in voldoende mate gewaarborgd.

5.9 Trilling

5.9.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.9.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op meer dan 10 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

5.10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

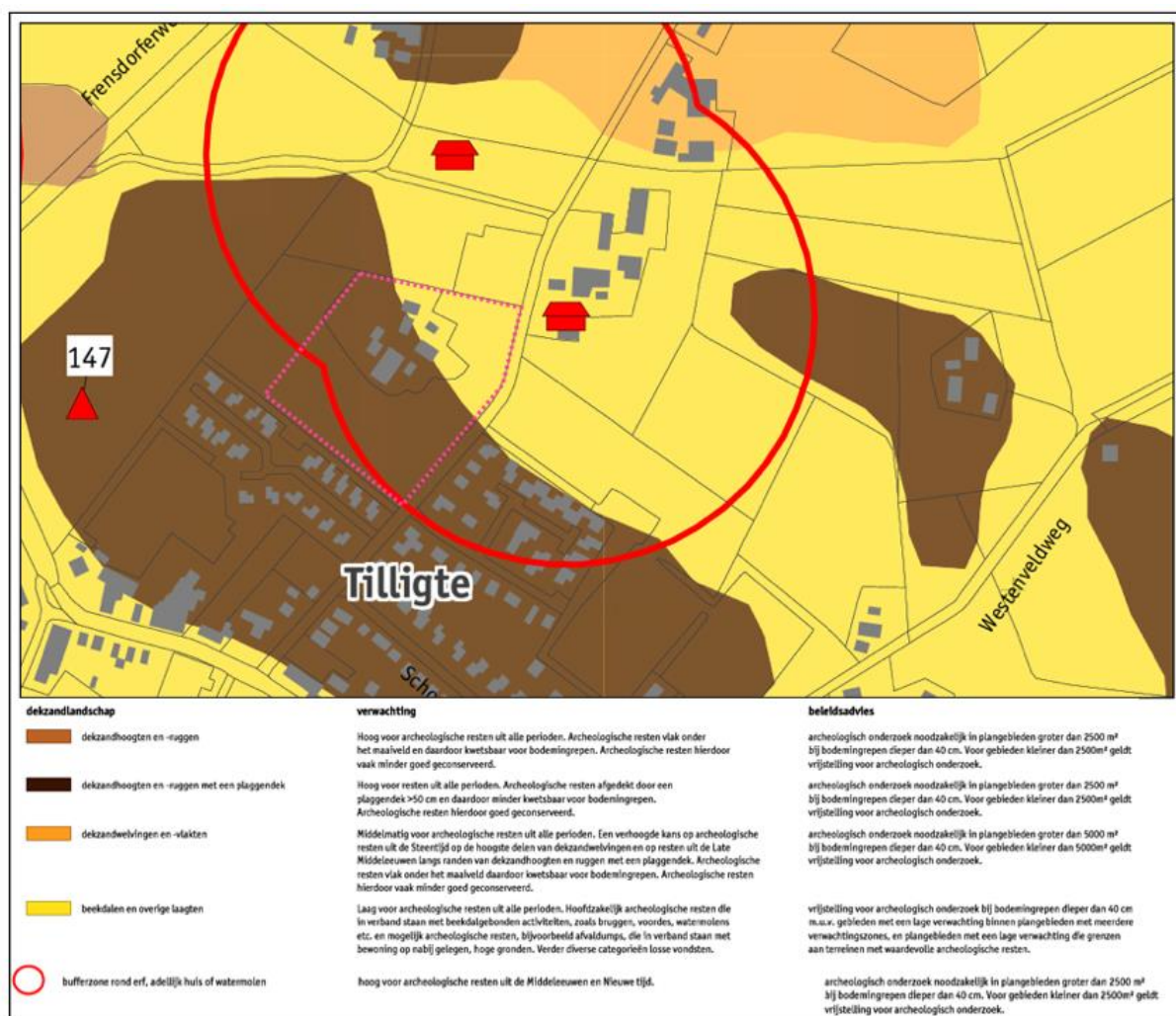
5.10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Situatie plangebied

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan, specifiek het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, 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 plangebied opgenomen. Het plangebied is met roze aangeduid.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingskaart (bron: gemeente Dinkelland)

Op deze kaart ligt het plangebied ter plaatse van de nieuwe woningen in het dekzandlandschap. Hier geldt een hoge verwachting voor resten uit alle perioden. Ook is er sprake van een bufferzone rond een erf. Dit heeft een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer er over een gebied van 2.500 m² bodemingrepen dieper dan 40 centimeter worden verricht. In dit geval is het plangebied groter. Echter wordt er voor het grootste deel van het plangebied geen bodemingrepen gedaan en blijft de functie (agrarisch) gelijk.

De bodemingrepen voor de elf woningen zijn naar verwachting gezamenlijk kleiner dan 2.500 m², waardoor een archeologisch onderzoek op voorhand niet nodig lijkt te zijn. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

5.10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. 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 beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten, waarvan de cultuurhistorische waarden door voorliggend plan negatief zouden kunnen worden beïnvloed. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan. Ook ligt het gebied niet in een landschap dat als cultuurhistorisch is aan te merken.

5.10.4 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

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningsplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.11.2 Situatie plangebied

Om de bodem te onderzoeken is doorgaans een bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 noodzakelijk. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het agrarische bedrijf in het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 7 van deze toelichting. Ter plaatse van de toekomstige woningen is in januari 2022 eveneens een bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat de gronden niet zijn geroerd is dit onderzoek nog representatief. De resultaten van dit verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn in Bijlage 8 opgenomen.

Agrarische bedrijf:

Uit de analyseresultaten van een bodemonderzoek dat op enkele meters ten zuiden van het besluitvormingsgebied is uitgevoerd blijkt dat er geen verontreinigingen in de boven- en ondergrond zijn aangetoond. Tevens zijn er geen gehalten aan PFAS boven de tijdelijke achtergrondwaarden gemeten. In het grondwater zijn overwegend lichte concentraties aan zware metalen, 1,2-dichloorethenen (som) en tetrachlooretheen gemeten. Plaatselijk overschrijdt, ook na herbemonstering, de concentratie barium de interventiewaarde en cadmium de tussen- of interventiewaarde. Analytisch is er geen asbest aangetoond in de grond.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000). Op basis van de Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS (Tauf bv, mei 2020) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond met betrekking tot PFAS voldoen aan de klasse landbouw/natuur. Er zijn tijdens de terreininspectie ter plekke van het besluitvormingsgebied geen bijzonderheden opgemerkt. Er zijn op het maaiveld geen puin of asbestverdachte materialen waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Toekomstige woningen:

Er zijn geen verhoogde gehalten gemeten in de boven- en ondergrond. In het grondwater zijn overwegend lichte concentraties zware metalen gemeten. Plaatselijk overschrijdt, ook na herbemonstering, de concentratie barium de interventiewaarde en cadmium de tussenwaarde of interventiewaarde. Vermoedelijk is dit het gevolg van natuurlijke bodemprocessen (verzuring). De boven- en ondergrond wordt geclassificeerd als 'altijd toepasbaar'. Op basis van PFAS voldoet de grond aan de toepassingsnorm voor landbouw/natuur. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht.

Analytisch is er geen asbest aangetoond in de grond. Het verkennend asbest onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Waterbelang

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen.

5.12.1 Vigerend beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Provinciaal beleid Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het Waterschap heeft de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staan de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

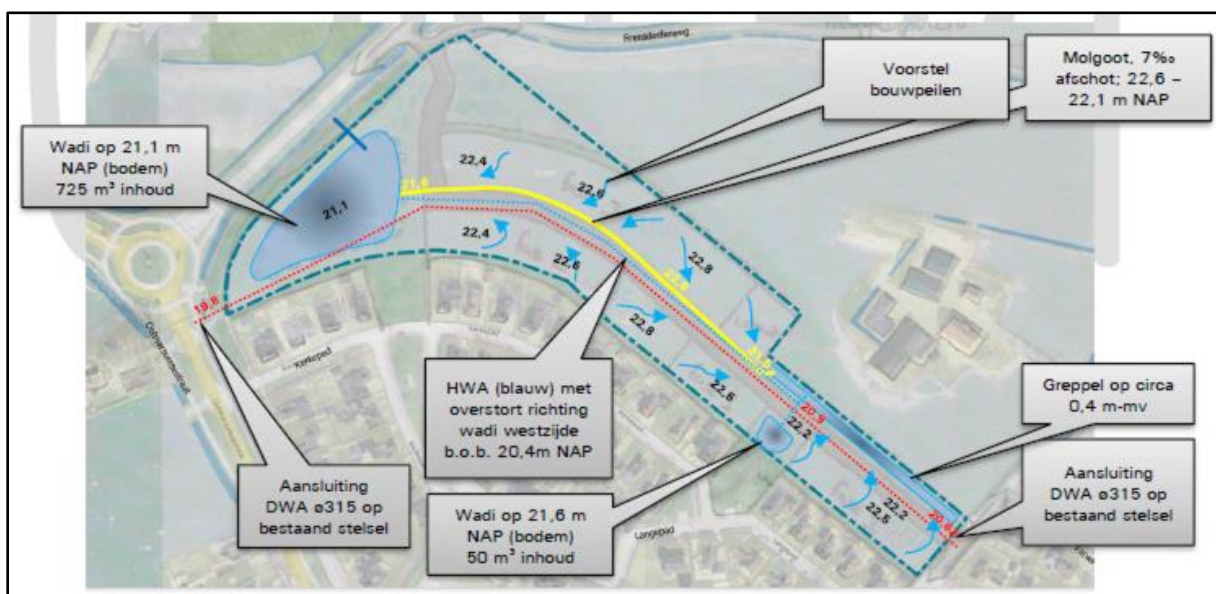
5.12.2 Watertoets

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 watertoets. Het doel van de watertoets 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 deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Om vast te stellen welke waterbelangen spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de watertoets moet worden gevolgd, is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap Vechtstromen is zo geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Daarnaast heeft Geofoxx een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en waterhuishoudkundig plan opgesteld (bijlage 9). Uit dit onderzoek volgen de volgende resultaten:

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 een wadi's aan de weerszijden van het plangebied. De wadi's in het oostelijk terreindeel hebben echter onvoldoende capaciteit om het instromende water te bergen, er dient een hemelwaterriool aangebracht te worden om het overtollig water richting de grotere wadi in het westen te leiden.



Afbeelding 5.3 Uitsnede watersysteem planlocatie (bron: Geofoxx)

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 9.625 m² verharding aanwezig. In lijn met de beringseis (37 mm) is binnen het plangebied 360 m³ bergingscapaciteit benodigd. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte gereserveerd om deze hoeveelheid water te kunnen bergen middels wadi's.

Op basis van de toekomstige inrichting van het plangebied zijn 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.

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 voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

7. Juridische verantwoording

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 11 woningen ten noorden van de kern Tilligte. 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 22a 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 '22a' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22a 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 Tilligte Noord fase 1 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand `imro_idnpublicatieversie` 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 8): 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.
- Ruimtelijke bouwactiviteiten (artikel 9): In deze regels zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 10): In deze regels is aangegeven wat onder strijdig en verboden gebruik wordt verstaan.
- Parkeeractiviteiten (artikel 11): in deze regels is zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.
- Overige regels (artikel 12): 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.

NB: Het omgevingsplan bevat in hoofdstuk 23 de slotbepalingen, dus die worden niet in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

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.

Agrarisch -1 (Artikel 4)

Deze functie is gegeven aan de gronden van het agrarische bedrijf. De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bedoeld voor het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een akkerbouwbedrijf, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel akkerbouwbedrijf'.

De regels zijn grotendeels hetzelfde gebleven zoals voorheen gold middels het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De aanpassing die gedaan is ten opzichte van die regels, is de aanduiding van een akkerbouwbedrijf. Verder is voor deze locatie zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Groen (Artikel 5)

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

Verkeer (Artikel 6)

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. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Tilligte' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Wonen – Wonen in de bebouwde kom (Artikel 7)

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. En is het peil van de verschillende percelen vastgelegd middels een aanduiding 'bouwpeil > t.o.v. NAP (m)'. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Tilligte' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1
Bijlage 3	Verslag bijeenkomst nieuwbouw Tilligte
Bijlage 4	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 5	AERIUS-berekening
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Bodemonderzoek Kerkweg 15
Bijlage 8	Bodemonderzoek nieuwe woningen
Bijlage 9	Waterhuishoudkundig plan

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl