



**GEMEENTE
DINKELLAND**

Ruimtelijke onderbouwing
Weerselo, Abdijweg 44/44a

Augustus 2013

Ruimtelijke onderbouwing Weerselo, Abdijweg 44/44a

Plannaam: Weerselo, Abdijweg 44/44a
IMRO-IDN: NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG44-0401
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Augustus 2013



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	PROVINCIAAL BELEID	10
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	GELUID	15
4.2	BODEMKWALITEIT	15
4.3	LUCHTKWALITEIT	16
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	17
4.5	MILIEUZONERING	18
4.6	GEUR	20
4.7	FLORA & FAUNA	20
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	21
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	23
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	24
5.1	VIGEREND BELEID	24
5.2	WATERPARAGRAAF	25
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	27
7.1	VOOROVERLEG	27
BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		28
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	29
BIJLAGE 2	WATERTOETS: STANDAARD WATERPARAGRAAF	30

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel Abdijweg 44/44a te Weerselo in eigendom. Op het perceel staat een bedrijfspand waar sinds jaar en dag Slijterij en Wijnhandel Evelo is gevestigd. Naast de bedrijfsruimten ten behoeve van de winkel is er inpandig ook een bedrijfswoning geïntegreerd.

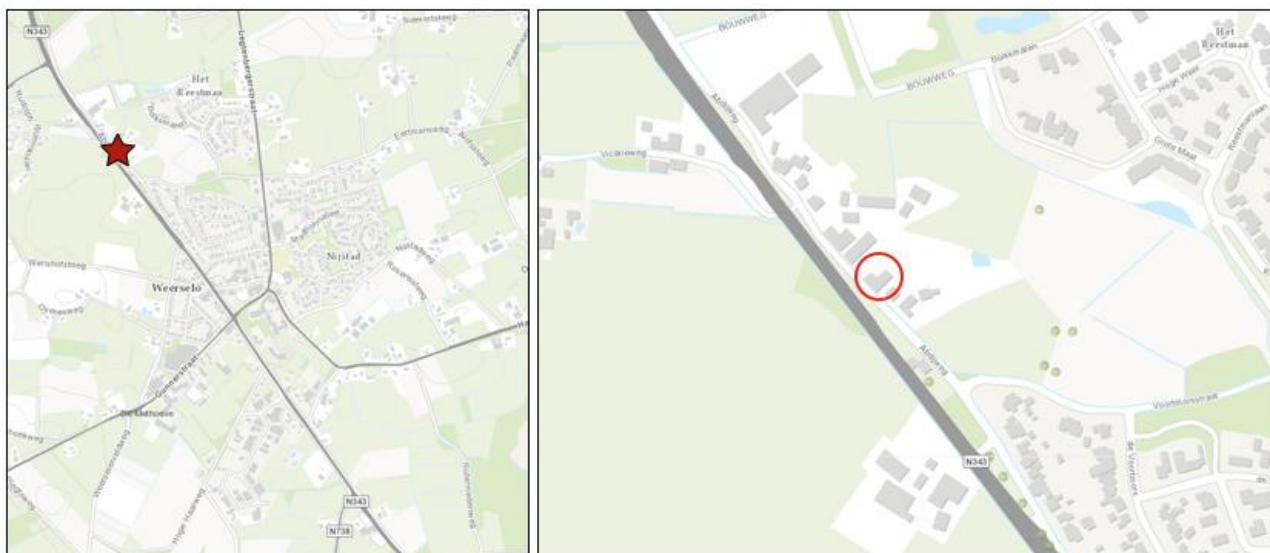
Initiatiefnemer is voornemens om het pand gedeeltelijk te slopen en hier vervolgens vervangende nieuwbouw te realiseren. Bij de vervangende nieuwbouw zal, ten opzichte van het huidige bebouwingsoppervlak, sprake zijn van een beperkte uitbreiding van 30 m². In de nieuwbouw wordt een nieuwe bedrijfsruimte (bedrijfskeuken c.q. proeflokaal) gerealiseerd ter ondersteuning van de bestaande detailhandelsactiviteiten. Daarnaast wordt het woongedeelte worden gewijzigd waardoor het pand beter geschikt wordt voor bewoning met inwoonsituatie. Opgemerkt wordt dat geen sprake is van een vergroting van de inhoudsmaat ten behoeve van de woonfunctie.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is het niet mogelijk om het voornemen te realiseren. Daar waar binnenplanse afwijkingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied, gelegen aan de Abdijweg 44/44a, is gelegen binnen de bebouwde kom van Weerselo. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het projectgebied in de kern Weerselo en de ligging van het projectgebied in de directe omgeving weer. Voor de begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar het besluitvlak.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied in de kern Weerselo en de directe omgeving (Bron: Arcgis)

1.3 Planologisch regiem

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Weerselo Kern” van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2012. De plandelen die zijn gewijzigd hebben, met uitzondering van een bepaling in de afwijkingsregels, geen betrekking op het projectgebied.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het bedrijfsperceel is met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Weerselo Kern (Bron: Ruimtelijke plannen)

Het gehele projectgebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming “Detailhandel” met een bouwvlak en de aanduiding “wonen”.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor detailhandel, wonen (op de verdiepingen), wegen, paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terrein. Detailhandelsactiviteiten mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden. Vanwege de aanwezigheid van de aanduiding “wonen” mag maximaal 750 m³ van het pand worden aangewend als bedrijfswoning. Opgemerkt wordt dat ten hoogste één woning is toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouw- en goothoogte mag ter plaatse niet meer bedragen dan respectievelijk 10 meter en 6 meter.

Ten behoeve van het voornemen wordt middels het volgen van een omgevingsvergunningsprocedure op een drietal aspecten ten opzichte van het geldend bestemmingsplan afgeweken, te weten:

- Op grond van artikel 6.2.3. van het bestemmingsplan mag de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedragen. De bestaande inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 974 m³ en overschrijdt de bepaalde 750 m³. Het bestemmingsplan kent geen bepaling dat de bestaande inhoud mag worden gehandhaafd inhoudende dat het bouwwerk op dit punt feitelijk onder het overgangsrecht komt te vallen. De bedrijfswoning krijgt in de gewenste situatie een inhoudsmaat van 966 m³. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van een verkleining, maar is de inhoudsmaat nog steeds niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Hiermee wijkt het voornemen af van het bestemmingsplan.
- In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een inwoonsituatie. Bij recht is één woning toegestaan, echter is in het geldend bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid (artikel 6.4) opgenomen waarmee inwoning kan worden toegestaan. Dit aspect is ook meegenomen en toegelicht in voorliggende onderbouwing.

- Het realiseren van de uitbreiding van 30 m² is, vanwege het feit dat het buiten het bouwvlak is gelegen, niet toegestaan. Op basis van artikel 2 lid 3 sub d van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan onder voorwaarden een dergelijke uitbreiding vergunningsvrij worden uitgevoerd. In voorliggend geval is bovenop het gebouw een dakterras gepland. Daarnaast wordt een trap geplaatst om het dakterras te kunnen betreden. In verband met het dakterras en het plaatsen van een trap wordt het gehele bouwwerk als vergunningplichtig aangemerkt. Hiermee is de voorgenomen uitbreiding niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Bij dergelijke ontwikkelingen dient de ruimtelijke inpasbaarheid te worden aangetoond. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie in het projectgebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 5 wordt er in gegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de huidige en gewenste situatie in het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het projectgebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de Bisschopsstraat en woonwijk Het Reestman, respectievelijk ten westen en oosten van het projectgebied. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint aan de Abdijweg. Hier is sprake van een menging van diverse functies, te weten een slachthuis, een slagerij, een autogarage, een tankstation en diverse woonpercelen.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. De zuidoostzijde van het plangebied wordt begrensd door de woning gelegen aan de Abdijweg 42. De zuidwestzijde van het plangebied grenst aan de Abdijweg. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevinden zich een onbebouwd perceel. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het projectgebied aan de Abdijweg in Weerselo (Bron: Arcgis)

Binnen het projectgebied staat een bedrijfspand waar sinds jaar en dag Slijterij en Wijnhandel Evelo is gevestigd. Naast de bedrijfsruimten ten behoeve van de winkel is er inpandig ook een bedrijfswoning (met woonsituatie) geïntegreerd.

De detailhandelsactiviteiten vinden plaats op de begane grond. Aan de voorzijde van het pand is de winkelruimte gevestigd en aan de achterzijde vindt opslag ten behoeve van de winkel plaats. De woonfunctie bevindt zich zowel op de begane grond als op de verdieping.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen met daarin de huidige situatie in het projectgebied.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld van het pand aan de Abdijweg 44/44a in Weerselo (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het pand gedeeltelijk te slopen en hier vervolgens vervangende nieuwbouw te realiseren. Het deel dat wordt gesloopt bevindt zich aan de achterzijde en is momenteel in gebruik als opslagruimte. Er vindt vervangende nieuwbouw plaats waarbij, ten opzichte van het huidige bebouwingsoppervlak, sprake zal zijn van een beperkte uitbreiding van 30 m². In afbeelding 2.3 zijn situatieschetsen van de bestaande en nieuwe situatie opgenomen.



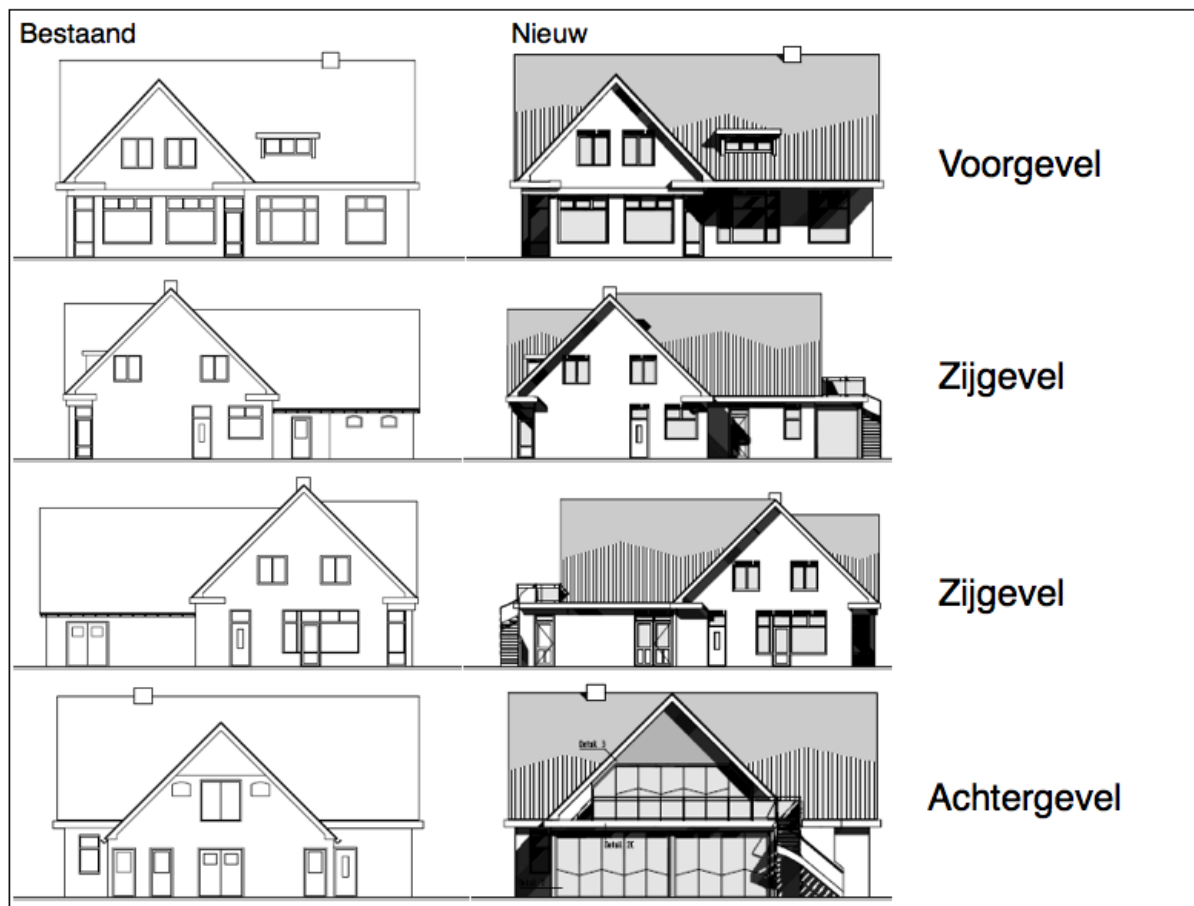
Afbeelding 2.3 Situatieschetsen inrichting perceel aan de Abdijweg 44/44a in Weerselo (Bron: Kamphuis Architect BNA)

Aan de achterzijde van het pand wordt op de begane grond een nieuwe bedrijfsruimte (bedrijfskeuken c.q. proeflokaal) met een oppervlakte van maximaal 50 m² gerealiseerd. Het is de bedoeling dat de bedrijfskeuken c.q. proeflokaal de bestaande detailhandelsactiviteiten gaat ondersteunen. Opgemerkt wordt dat er geen sprake zal zijn van zelfstandige horeca-activiteiten.

Daarnaast wordt het pand ten aanzien van de woonfunctie deels gewijzigd. Hierdoor wordt pand logischer ingedeeld en is het beter geschikt ten aanzien van inwoning. Van een vergroting van de inhoudsmaat van de woonfunctie ten opzichte van de bestaande situatie is echter geen sprake. Met het ontwerpen van de uitbreiding en herindeling van het pand zijn alle eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit verwerkt.

Bovenop de uitbreiding wordt het dakterras gerealiseerd. Het dakterras is zowel vanuit de woning als via de trap te bereiken zijn.

In afbeelding 2.4 zijn gevelaanzichten opgenomen van zowel de bestaande als nieuwe situatie.



Afbeelding 2.4 Gevelaanzichten pand aan de Abdijweg 44/44a in Weerselo (Bron: Kamphuis Architect BNA)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Gezien het feit dat zowel in de huidige als in toekomstige situatie sprake zal zijn van inwoning is er geen sprake van wijziging van het aantal verkeersbewegingen danwel parkeerdruk. Wel wordt er een nieuwe bedrijfskeuken c.q. proeflokaal ter ondersteuning van de bestaande detailhandelsactiviteiten gerealiseerd. In de nieuwe ruimte worden kleine groepen mensen ontvangen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal echter, gezien de omvang van de ruimte en de activiteiten, beperkt zijn. Daarnaast zijn er ter plaatse voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Als laatste wordt opgemerkt dat het slechts een ondersteunende activiteit betreft die slechts enkele uren per dag plaatsvinden. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen het voornemen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit de provincie Overijssel en gemeente Dinkelland. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Overigens wordt opgemerkt dat het rijksbeleid zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Nadere toetsing van het voornemen aan het rijksbeleid is niet noodzakelijk.

3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan ten aanzien van ruimtelijke ordening is de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.1.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.1.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

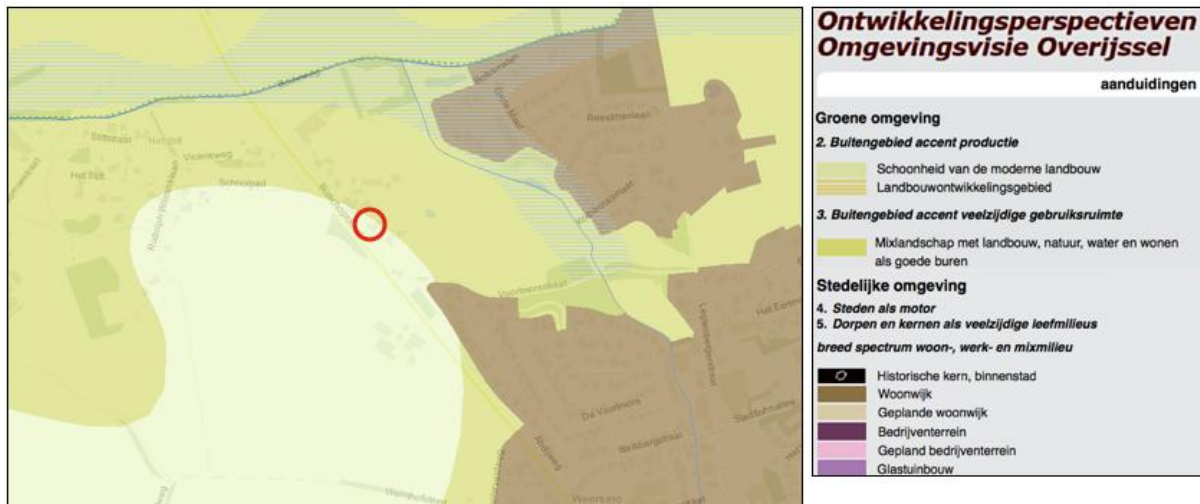
3.1.3.1 Generieke beleidskeuzes

Er zijn, in het kader van de generieke beleidskeuzes, geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.1.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap", "Buitengebied accent productie – schoonheid van moderne landbouw" en "Nationaal Landschap Noordoost Twente".

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

Op basis van de omgevingsvisie valt het gebied in de 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap', de 'Buitengebied accent productie - mixlandschap' en "Nationaal Landschap Noordoost Twente". Deze ontwikkelingsperspectieven hebben betrekking op gronden die aan te merken vallen als buitengebied. Het betreft echter, zoals beschreven in de generieke beleidskeuzes, een locatie gelegen binnen de bebouwde kom van Weerselo. De directe omgeving kan, vanwege de bebouwingsconcentratie, worden gezien als bestaand stedelijk gebied. Het voornemen kan dan ook worden gezien als een binnenstedelijke ontwikkeling. Het voornemen betreft uitsluitend het verbouwen en in beperkte mate een uitbreiding van een bestaand pand om zodoende de bestaande functies in beperkte mate te kunnen uitbreiden. De uitbreiding vindt plaats op het bestaande erf aan de achterzijde van het pand. Er is geen enkel sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de SER-ladder. Van enige vorm van aantasting van landschappelijke (kern)kwaliteiten behorend bij het nationaal landschap is dan ook geen sprake. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven.

3.1.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien de (oorspronkelijke) waarden van deze lagen niet (meer) voorkomen in het projectgebied. Het betreft een bestaand erf in een gebied dat kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Daarnaast kunnen ook de "Stedelijke laag" en "Lust- en leisurelaag" buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie geen kenmerken zijn opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedskenmerken geen belemmering vormen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Dinkelland

3.2.1.1 Algemeen

De (ontwerp) Structuurvisie Dinkelland (januari 2013) bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk is de structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

3.2.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

3.2.1.3 Visie op hoofdlijnen Weerselo

De visie op hoofdlijnen voor de kern Weerselo is als volgt:

- Ter bevordering van de leefbaarheid is de kern Weerselo aangeduid als groeikern. Op de langere termijn zal Weerselo kunnen groeien naar 4.000 inwoners waarmee het dienst kan blijven doen als verzorgingskern. Voor de komende jaren wil de gemeente een start maken door voor 2020, 470 woningen te bouwen. Wij gaan voor een uniek concept: “riant wonen in het groen”. Een kwalitatief hoogwaardig woonconcept met een combinatie van natuur en woonruimte. We streven er naar om ook met name speciale doelgroepen te bedienen als jongeren en minder draagkrachtigen. Dit moet leiden tot een evenwichtige opbouw van de bevolking voor Dinkelland en borging van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau;
- Ontwikkelen recreatieve verbinding van ‘t Stift met dorpskern Weerselo;
- Realisatie rondweg noordoostzijde van de kern;
- Verplaatsing van de sportvelden;
- Uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel. Hiervoor zal de bestaande beek worden verlegd;
- Versterken dorpshart, door concentratie winkelfuncties in het centrum;
- Beleefbaar en zichtbaar maken van de beek;
- Benadrukken en versterken radialen naar het dorpshart ten behoeve van het ontwikkelen van de hoofdstructuur;
- Uitbreiding groenstructuur (opgaand groen, zuidkant);
- Reconstructiegebieden binnen de kern;
- Omlegging hoofdweg (Bisschopstraat)
- Uitbreiding woonbebouwing (drie locaties als mogelijkheid aangeduid, nader onderzoek noodzakelijk).

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dinkelland

Het projectgebied wordt niet als zodanig in de structuurvisie genoemd. Daarnaast heeft de visie op hoofdlijnen voor de kern Weerselo geen betrekking op de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling. Met de ontwikkeling worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse aangevuld en kwalitatief versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de economische vitaliteit. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Dinkelland.

3.2.2 Structuurvisie Weerselo

3.2.2.1 Inleiding

De gemeente Dinkelland is een groene, landelijke gemeente, die veel mooie plekken kent. Er wordt gestreefd naar het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteit van de gemeente. Centraal daarbij staan de leefbaarheid voor de inwoners en bezoekers van de gemeente, werkgelegenheid en de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische kwaliteiten. Met name voor de kern Weerselo zijn de ambities hoog. De opgave voor Weerselo is geformuleerd in de Toekomstvisie Weerselo en doorvertaald in de Structuurvisie Weerselo. De ambities voor 2020 zijn:

- groeien naar circa 4.000 inwoners;
- een herkenbare verzorgingskern;
- inpassing in het landschap;
- evenwichtige ruimtelijke hoofdstructuur;
- hoogwaardige inrichting;
- logische wegenstructuur;
- gezellig en multifunctioneel dorpshart;
- bedrijven die passen bij Weerselo;
- 't Stift respecteren en benutten.

In de structuurvisie worden enkele hoofdkeuzen gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingsrichting voor de kern Weerselo. Op de keuzes die direct, danwel indirect betrekking hebben op het plangebied zal hieronder nader worden ingegaan.

3.2.2.2 Thema's werken & voorzieningen

We streven naar groei en differentiatie van werkgelegenheid. We zien met name groeikansen in werkgelegenheid in commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Door de ontwikkelingen in het centrum, de woningbouw en de verdere concentratie van voorzieningen in het centrum ontstaat ruimte voor deze groei én geven we een impuls om de groei daadwerkelijk in te zetten. In de woonomgeving en in het centrum van Weerselo laten we kleinschalige werkgelegenheid als beroepen en bedrijven aan huis toe. Met deze keuzes verbreiden we de werkgelegenheid.

In Weerselo wordt geen terugloop in voorzieningen geaccepteerd. Met de nieuwe woningbouw is er voldoende draagvlak voor een volwaardig, op de dagelijkse goederen gericht, voorzieningenaanbod. Wel is kwaliteitsverbetering gewenst, waarmee het centrum kracht wint. De fysieke ruimte is echter beperkt. Dit kan er toe leiden dat voor sommige maatschappelijke voorzieningen geen geschikte locatie in het centrum gevonden wordt.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Weerselo

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op de locatie. Het is aangemerkt als bestaande lintbebouwing. Door het realiseren van een bedrijfskeuken c.q. proeflokaal worden de bestaande detailhandelsactiviteiten ondersteund en kwalitatief verbeterd. Hiermee wordt de economische vitaliteit ter plaatse versterkt. Ten aanzien van inwoning is in de structuurvisie geen beleidsuitgangspunten opgenomen. Door de ontwikkeling wordt het woonklimaat ter plaatse van de woning verbeterd. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Dinkelland en Structuurvisie Weerselo.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. De invloed van de bedrijfskeuken c.q. proeflokaal op de omgeving en de invloed van geluidsproducerende bedrijvigheid in de omgeving op de uitbreiding van de woonfunctie wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

Buijvoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoekresultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

De uitbreiding ligt in “stedelijk stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bisschopstraat (N-343) en de Abdijweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Onder de in het onderzoeksrapport genoemde uitgangspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai op de Abdijweg en Bisschopstraat bij de uitbreiding niet overschreden. Voor het aspect verkeerslawaai is voor de uitbreiding sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval vindt er sloop en vervangende nieuwbouw plaats waarbij er sprake zal zijn van een beperkte uitbreiding (30 m²) ten opzichte van de huidige situatie.

Ten aanzien van de gronden waar op dit moment al bebouwing aanwezig is ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten geldt dat het niet-wederrechtelijk gebruik (bedrijvigheid) gelijk blijft. In voorliggend geval is dan ook de uitzonderingsregel genoemd onder 1 van toepassing.

Daarnaast wordt het pand aan de achterzijde met 30 m² uitgebreid. De gronden ter plaatse van de uitbreiding zijn momenteel braakliggend en in eerste instantie aan te merken als onverdachte locatie. Gezien het feit dat de te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte onder de gestelde 50 m² blijft is de uitzonderingsregel genoemd onder 2 van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling valt onder de uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht.

4.2.3 Conclusie

Het nader onderzoeken van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied geen overschrijdingen van de grenswaarden langs de wegen aan de orde zijn.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Op het perceel aan de Abdijweg 62 is Auto Reinders B.V. gevestigd. Op het bedrijfsperceel vindt verkoop van motorbrandstoffen, waaronder LPG, plaats. Er zijn drie plaatsgebonden risicocontouren opgenomen. Voor het LPG-reservoir en vulpunt geldt een risicoafstand van 25 meter. Ter plaatse van de afleverinstallatie geldt een risicocontour van 15 meter. Indien er een ontwikkeling plaatsvindt binnen 150 meter van het vulpunt of het reservoir dan dient er een nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. In voorliggend geval bedraagt de onderlinge afstand circa 210 meter en valt het projectgebied buiten het invloedsgebied.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van *rustig woongebied* of een *gemengd gebied*.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met diverse functies langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

In dit geval maakt het plangebied onderdeel uit van lintbebouwing waar diverse functies worden uitgevoerd. Daarnaast ligt er op korte afstand de Bisschopsstraat. Deze straat heeft een relatief hoge verkeerintensiteit. Hierdoor is ter plaatse al sprake van een verhoogde milieubelasting en is de omgeving aan te merken als gemengd gebied. Vervolgens dient te worden gezien om ter plaatse *functiemenging of functiescheiding* na wordt gestreefd. Gezien de locatie en de bebouwingskenmerken alsmede het feit dat het onderdeel uitmaakt van lintbebouwing geldt ter plaatse het principe van functiescheiding. Hierdoor mag de richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van uitbreiding van de detailhandelsfunctie.

De bedrijfskeuken c.q. proeflokaal kan op basis van de VNG-uitgave qua milieubelasting het meest worden vergeleken 'Kantines'. Voor dergelijke activiteiten geldt milieucategorie normalerwijs een richtafstand van 10 meter voor zowel geur als geluid. Het projectgebied is echter gelegen in een gemengd gebied waardoor de richtafstanden mogen worden verlaagd naar 0 meter. Derhalve wordt dan ook voldaan aan het gestelde in de VNG-uitgave en vindt er geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaats.

Voor wat betreft de herinrichting van het pand ten aanzien van de woonfunctie wordt opgemerkt dat in de omgeving diverse bedrijven zijn gevestigd. In voorliggend geval worden er geen nieuwe woningen opgericht. De afstand tussen de bedrijvigheid en de woonfunctie wordt door de uitbreiding niet verkleind. Van een verslechtering van het woon- en leefklimaat in het pand is in voorliggend geval geen sprake. Doordat er de afstand niet wordt verkleind is er tevens geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich uitsluitend aan de Abdijweg 1/1a een gemengd agrarisch bedrijf. Normalerweise dient bij ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven te worden getoetst aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. In voorliggend geval betreft het bestaande functies die in beperkte mate worden uitgebreid. De afstand tussen het pand en het agrarisch bedrijf bedraagt circa 145 en wordt door de ontwikkeling niet verkleind. Er is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Omgekeerd levert de uitbreiding van de functies geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Dit vanwege het feit dat woningen van derden (geurgevoelige objecten) op kortere afstand zijn gelegen.

4.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

4.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.1 Gebiedsbescherming

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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied of gronden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofstructuur. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura 2000-gebied "Lemselermaten". De onderlinge afstand tussen het projectgebied en het natuurgebied bedraagt circa 1,5 kilometer.

Gezien de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied (barrièrewerking door bebouwing en infrastructuur) wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken behorend bij de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande pand maakt onderdeel uit van het bestaande erf. Gezien het feit dat de gronden zijn verhard danwel ingericht zijn als gazon waar regelmatig wordt gemaaid, zijn er geen bijzondere flora te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied voor beschermde diersoorten. De gronden hebben geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen op beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

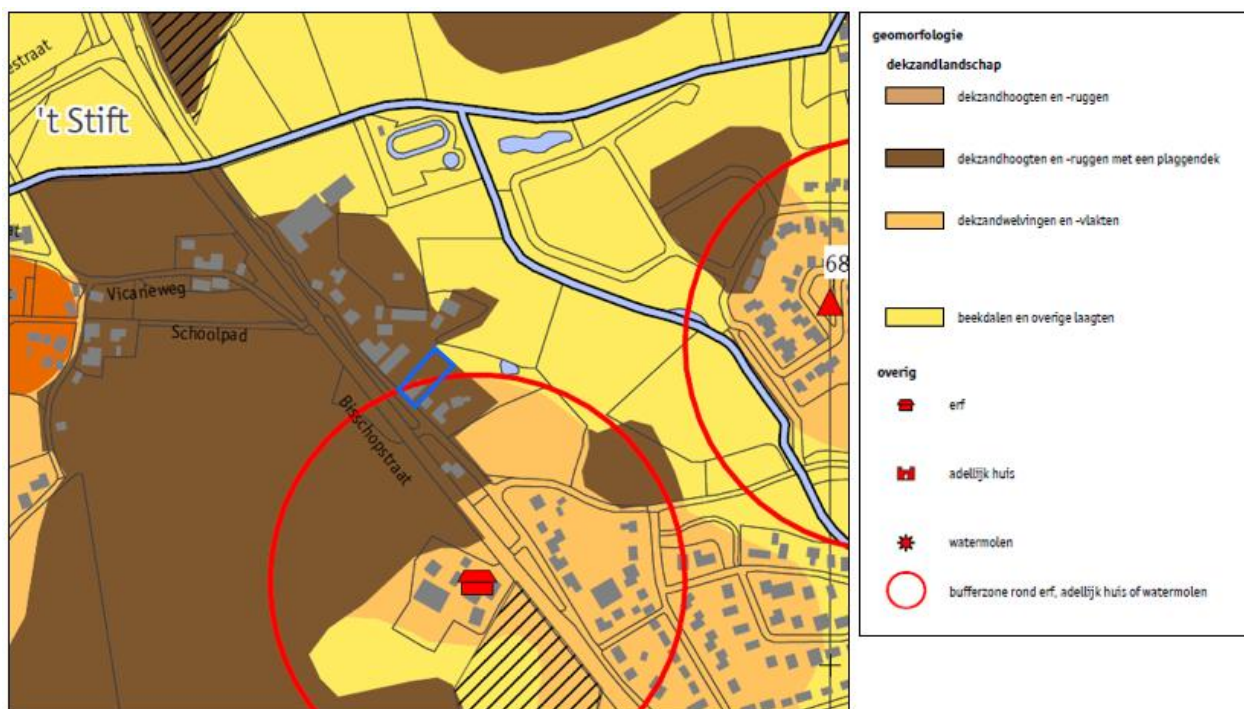
4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Dinkelland kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

4.8.1.2 Beoordeling

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het projectgebied is gelegen in gebieden aangemerkt als 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeek'. Daarnaast is het projectgebied deels gelegen binnen een bufferzone (erf Abdijweg 1/1a). Er geldt een onderzoeksplicht indien het een ontwikkeling betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarbij bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 40 cm-Mv. Voor gebieden met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² geldt een vrijstelling van de onderzoeksverplichting.

In voorliggend geval betreft het een kleinschalige ontwikkeling die aanzienlijk kleiner is dan de bepaalde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Het in beperkte mate uitbreiden van een bestaand pand wordt niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

5.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen of in een ruimtelijke onderbouwing dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (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).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief advies.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een leges- en planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en dergelijke een vooroverleglijst opgesteld.

Op basis van A.1 geldt voor: *‘plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen’* dat geen vooroverleg noodzakelijk is.

Op basis van A.4 geldt voor: *‘plannen voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen’* dat geen vooroverleg noodzakelijk is.

Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

7.1.2 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief advies. Voor nadere informatie wordt verwezen naar subparagraaf 5.2.2.

BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Watertoets: Standaard waterparagraaf