

Gemeente Dinkelland

Bestemmingsplan

Het Spikkert, tweede fase

Toelichting, regels en analoge verbeelding

28 juni 2016

Kenmerk 1774-01c-T09

Projectnummer 1774-01c

NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0402

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Huidige situatie	3
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2. Historie	4
2.3. Stedenbouwkundige structuur	4
2.4. Vigerende planologische regelingen	4
3. Juridische- en beleidskaders	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Internationaal beleid	6
3.2.1. Kaderrichtlijn Water	6
3.2.2. Het verdrag van Valetta (Malta)	6
3.2.3. Natura 2000	7
3.2.4. Vogelrichtlijn	8
3.2.5. Habitatrichtlijn	8
3.3. Rijksbeleid	9
3.3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.3.3. Besluit ruimtelijke ordening	12
3.3.4. Nationaal Waterplan (2009)	12
3.3.5. Wet luchtkwaliteit	13
3.3.6. Wet Geluidhinder	14
3.3.7. Wet geurhinder en veehouderij	15
3.3.8. Natuurbeschermingswet (1998)	15
3.3.9. Flora- en Faunawet (2002)	15
3.3.10. Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)	17
3.3.11. Nota Belvédère (1999)	17
3.4. Provinciaal beleid	17
3.4.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening	17
3.4.2. Regionaal Mobiliteitsplan Twente 2012-2020 'Verder met mobiliteit'	23
3.5. Gemeentelijk beleid	24
3.5.1. Structuurvisie Dinkelland	24
3.5.2. Woonvisie	25
3.5.3. Gemeentelijk Groenplan Dinkelland	29
3.5.4. Nota geluidsbeleid	29
3.5.5. Nota hogere grenswaarden	30
3.5.6. Extern Veiligheidsbeleid	31
3.5.7. Archeologische verwachtings- en advieskaart	32
3.5.8. Welstandsnota	33
3.5.9. Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan.	35

3.5.10. Duurzaamheid	36
4. Nader onderzoek	37
4.1. Algemeen	37
4.2. Geuronderzoek uitbreidingslocatie Weerselo	37
4.3. Luchtkwaliteit	40
4.4. Externe veiligheid	41
4.5. Archeologie	42
4.6. Bodem	45
4.7. Geluid	50
4.8. Natuurbescherming	52
4.9. Flora en fauna	56
4.10. Geohydrologisch onderzoek en rapport waterstructuur	58
4.11. Verkeer	61
4.12. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
5. Toekomstige situatie	64
5.1. Het Spikkert	64
5.2. Het Spikkert, tweede fase	67
6. Watertoets	69
6.1. Algemeen	69
6.2. De Waterbeheerder van het plangebied	69
6.3. Beleidskader	69
6.4. Wateraspecten plangebied	70
6.5. Overleg waterbeheerders	70
6.6. Bereikbaarheid brandweer en bluswatervoorzieningen	71
7. Juridische aspecten	72
7.1. Algemeen	72
7.2. Regels	72
7.3. Analoge verbeelding van het bestemmingsplan)	75
8. Financiële uitvoerbaarheid	76
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
9.1. Inspraak 2010	77
9.2. Ontwerpfase	77
9.3. Vaststelling	77
9.4. Periode na uitspraak	79
10. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	81
10.1. Vooroverleg 2010	81
10.1.1. Provincie Overijssel	81

10.1.2. Waterschap Regge en Dinkel	82
10.1.3. Vrom-inspectie	82
10.1.4. Brandweer Noord Oost Twente	82
10.1.5. Regio Twente	83
10.1.6. Gemeente Enschede	83
10.1.7. Gemeente Hengelo	83
10.2. Vooroverleg 2012	83
10.3. Vooroverleg 2016	83
11.Bijlagen	84

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Dinkelland heeft de kern Weerselo aangewezen als één van de drie verzorgingskernen van de gemeente. Dit betekent dat in Weerselo extra ingezet wordt op behoud en waar mogelijk uitbreiding van o.a. voorzieningen en detailhandel. Om de functie van verzorgingskern te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat er voldoende draagvlak bestaat. Ter vergroting van het huidige draagvlak is het beleid erop gericht extra in te zetten op uitbreiding van de woningbouw en bedrijvigheid. In de structuurvisie Weerselo zijn deze doelstellingen vastgelegd en locaties voor woningbouw en bedrijvigheid aangewezen. Daarbij wil het gemeentebestuur tevens extra inzetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De extra inzet op woningbouw is zowel gericht op kwantiteit als kwaliteit. Het motto voor Weerselo is "riant wonen in het groen". Bij de kwantiteit richt de gemeente zich nadrukkelijk ook op mogelijkheden voor starters en ouderen.

Voor de uitbreiding van de woningbouw is gekozen voor een locatie ten noordoosten van het huidige dorpslichaam, omsloten door de Legtenbergerstraat, de Eertmansweg en de geprojecteerde rondweg.

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is niet alleen behoud van de aanwezige es, maar deze ook als basis te nemen voor de inrichting van de nieuwe wijk. Het ontwerp voorziet in een bebouwing die als een krans rond het hogere middengedeelte van het plangebied is gevlochten. Deze krans is opgehangen aan de daarin opgenomen ontsluitingsstructuur. Het openbaar groen is hoofdzakelijk geconcentreerd in het middengebiet, waar plaats is voor ontmoeting, ontspanning en speelvoorzieningen en dat ruimte biedt voor vergezichten. Informele paden bieden gelegenheid dit gebied te doorkruisen. Uitlopers van dit groengebied zorgen voor relatie met het buitengebied.

Op de grens van het van de zij- en achtererven met het openbaar gebied worden hagen geplant, die door de gemeente aan de buitenzijde en bovenzijde worden onderhouden. Kenmerk van het ontwerp is verder de informele setting van de woningen op de kavel als ook in de onderlinge relatie. De ontsluitingsstructuur biedt tevens ruimte voor parkeren als aanvulling op het parkeren op eigen terrein. Inpassing van de in het plangebied aanwezige erven en houtopstanden versterken de ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze draagt de ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk bij aan de duurzaamheid van de wijk. Verdere bijdragen aan de duurzaamheid zullen gezocht worden in oplossingen op perceelsniveau. Dit sluit goed aan bij het in de regio nog nadrukkelijk aanwezige particulier opdrachtgeverschap.

De ontwikkeling van deze woonwijk, genaamd Het Spikkert, is reeds enkele jaren in voorbereiding. Door vertraging in de grondverwerving, juridische procedures en de economische situatie is een vertraging opgetreden. Daarom is besloten het plangebied gefaseerd te ontwikkelen.

In november 2013 is het bestemmingsplan voor de eerste fase van Het Spikkert vastgesteld. Dat plangebied is gesitueerd aan de Legtenbergerstraat. De ontwikkeling voorziet in de realisering van maximaal 16 nieuwe woningen (alsmede de handhaving van de bestaande woning nr. 24). In het plan is voorzien in een tijdelijke waterberging die te zijner tijd via een wijzigingsbevoegdheid kan worden omgezet in een woonkavel.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het ruimtelijk-planologisch kader voor de ontwikkeling van de tweede fase van de woonwijk Het Spikkert. Het woonprogramma bedraagt circa 75 woningen. In feite is dit het gedeelte van Het Spikkert dat aansluit op, maar qua woningbouw op afstand ligt van, de Eertmansweg. In een apart vast te stellen beeldkwaliteitplan zullen de esthetische kaders worden vastgelegd.

Omdat de vooruitzichten op de woningmarkt daar aanleiding toe geven wordt de verdere realisering van Het Spikkert binnen de planhorizon van 10 jaar op dit moment niet voorzien. Daarom is besloten de overige gronden van Het Spikkert vooralsnog een groene bestemming te geven. Zodra de markttechnische ontwikkelingen daar aanleiding toe geven kunnen volgende fasen van Het Spikkert in aparte bestemmingsplannen worden opgenomen. Daartoe zal dan regionale afstemming over het woningbouwprogramma dienen plaats te vinden.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 3 mei 2013 voor 6 weken ter visie gelegen en is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2014. De Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft het besluit tot vaststelling op 4 februari 2015 vernietigd, omdat de Afdeling van oordeel was dat de onderliggende raming van de woningbehoefte niet kon dienen voor het inzichtelijk maken van de actuele regionale behoefte van Het Spikkert. Het bestemmingsplan is anno 2016 aangepast en is gebaseerd op de regionaal afgestemde woningbehoefte. Daarmee repareert het plan de omissie die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State werd geconstateerd.

De in het plan aangebrachte wijzigingen hebben betrekking op de verkaveling en met name de afstand tot de bestaande woningen langs de Eertmansweg. Het nu voorliggende plan wijkt op hoofdlijnen echter niet af van het eerdere plan. Daarom is besloten om door te gaan met de in 2013 ingezette procedure. Het nu voorliggende bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het nieuwe woongebied Het Spikkert is aan de noordoostzijde van Weerselo gesitueerd. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Eertmansweg, de westelijke begrenzing door de Legtenbergerstraat en de oostelijke begrenzing volgt de bestaande kavelgrenzen binnen het tracé van de nieuw aan te leggen provinciale weg rond Weerselo (N343). Aan de noordzijde - tot slot- begrenst de Middensloot het plangebied.

Binnen deze begrenzing ligt het plangebied van de eerste fase van Het Spikkert dat niet tot het voorliggende plangebied behoort.

Afbeelding 1: Plangebied Het Spikkert, tweede fase.



2.2. Historie

De naam Weerselo wordt al in het jaar 1150 genoemd. Het klooster met die naam had destijds duchtig te lijden onder de terreur van de heren van Saterslo (het huidige Saasveld). De kern Weerselo is in de eerste aanleg ontstaan ter hoogte van het buurtschap Het Stift, in de nabijheid van het klooster in het noordelijke deel van de marke. Deze marke was een schoolvoorbeeld van een essenzwermdorp. Nadat in het begin van de 19e eeuw op een kilometer ten zuidoosten van Het Stift een kleine rooms-katholieke kerk werd gebouwd, kwam daar een nieuwe nederzetting tot ontwikkeling: Nijstad genaamd. Dit vormt het centrum van het huidige dorp Weerselo.

Doordat de groei van de oude nederzetting vervolgens stagneerde, heeft Het Stift tot op heden zijn oorspronkelijke karakter behouden. Langs de verbindingsweg tussen de samenstellende delen van het dorp Weerselo ontstond lintbebouwing. Deze vorm van bebouwing was aanvankelijk ook kenmerkend in Nijstad, waar de eerste bewoning zich aan een viertal wegen rond de rooms-katholieke kerk concentreerde.

Duidelijke kernvorming trad in Weerselo pas op na de Tweede Wereldoorlog. Vlakbij de rooms-katholieke kerk werd in 1955 het nieuwe gemeentehuis van Weerselo in gebruik genomen. De eerste bebouwing ligt dus hoofdzakelijk rondom de kerk en langs de weglinten. De eerste uitbreidingen van de kern hebben plaatsgevonden aan de westzijde van de Legtenbergerstraat en ten noorden van de Gunnerstraat. Deze woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit stroken- en blokverkaveling. Deze uitbreiding van de kern vond plaats in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Rond de jaren '70 en '80 is de kern verder uitgebreid in oostelijke richting. Dit woongebied is gebouwd vanuit de forumgedachte en bestaat uit vele woonerven met zijn kenmerkende kronkelige wegenstructuur. Van begin jaren '90 vindt uitbreiding plaats in noordelijke richting in het nieuwe woongebied "Reestman". Het woongebied Reestman bestaat uit individuele bouw in de vorm van vrijstaande woningen.

2.3. Stedenbouwkundige structuur

Vanuit het centrum van Weerselo strekken radiale wegen zich uit naar het omringende landschap. Hierbij kan worden gedacht aan de Haarstraat, de Legtenbergerstraat, de Bisschopsstraat, de Gunnerstraat en de Wenshofsteeg. Vooral ten noorden van het centrum zijn in latere jaren nieuwe woonwijken ontwikkeld. Binnen en tussen deze woonwijken bevinden zich groene aders die vanuit het omringende landschap het woongebied binnentrekken.

Het plangebied, dat aan de noordoostzijde van de kern is gesitueerd, heeft op het ogenblik grotendeels een groen karakter. Vanaf de Eertmansweg en de Legtenbergerstraat strekken zich enkele doodlopende weggetjes uit, die een aantal boerderijen ontsluiten.

2.4. Vigerende planologische regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Weerselo. Dit bestemmingsplan is door de raad van de toenmalige gemeente Weerselo op 22 augustus 1989 vastgesteld. Vervolgens is het plan door gedeputeerde staten van Overijssel op 17 april 1990 (gedeeltelijk)

goedgekeurd. Het gebied is grotendeels aangewezen als Agrarisch Gebied met enkele agrarische bedrijven.

3. Juridische- en beleidskaders

3.1. Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. Hieronder worden de belangrijkste samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. Op nationaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische- en beleidskaders van toepassing op het plangebied. De Omgevingsvisie Overijssel 2000+ verwoordt het ruimtelijk, water- en milieubeleid van de provincie. Tot slot heeft de gemeente Dinkelland uitspraken gedaan over de toekomst van het gebied.

3.2. Internationaal beleid

3.2.1. Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 Europees van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Implementatiewet is gepubliceerd in het Staatsblad 2005, nr. 303. De wet, een wijzigingswet, regelt dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW zullen worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer. Het bindende karakter van de KRW-doelstellingen vereist vastlegging van de doelstellingen in wettelijke voorschriften. Het gaat daarbij om een algemene maatregel van bestuur en provinciale verordeningen op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, waarin ook de doorwerking van de doelstellingen naar vergunningverlening en andere besluiten van overheidsinstanties wordt geregeld.

Gevolgen voor de planopzet

Het Spikkert zal als uitgangspunt een duurzaam watersysteem hebben. Zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in het afkoppelen van het hemelwater.

3.2.2. Het verdrag van Valetta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruim-

telijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het moet nog (beter) in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd worden. Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen, dus ook de gemeenten. Veel provincies, waaronder de provincie Overijssel, hebben hun beleid en regelgeving inmiddels aangepast. De gemeente Dinkelland heeft het archeologiebeleid vastgelegd in de nota “De toekomst ligt in het verleden”, vastgesteld door de raad op 27 mei 2008.

In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen.

Gevolgen voor de planopzet

In het kader van de planvorming heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is inmiddels voor het hele plangebied afgerond met de opgraving, zie hoofdstuk 4.5 (Archeologie).

3.2.3. Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Hierbij wordt uitgegaan van het idee dat natuur niet ophoudt bij landsgrenzen en dat het voor behoud van de vitaliteit en diversiteit van natuur van belang is om internationale maatregelen te nemen. Het netwerk zal in totaal circa 450.000 km² omvatten, ongeveer 10-15% van de oppervlakte van de EU.

Er is in principe geen einddatum voor Natura 2000. Eenmaal aangewezen gebieden blijven in principe voor altijd als natuurgebied voortbestaan.

Het Natura 2000-beleid is gebaseerd op internationale verdragen, waarvan de belangrijkste het Verdrag van Rio de Janeiro (1992) betreffende biologische diversiteit is. Andere relevante verdragen zijn de Conventie van Bern (1979) betreffende het behoud van wilde dieren en planten en hun natuurlijke leefmilieu in Europa en de Conventie van Bonn (1979) betreffende het behoud van (voornamelijk bedreigde) trekkende diersoorten.

Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Beide richtlijnen richten zich zowel op de (directe) bescherming van soorten als op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats.

In de ruimere omgeving van het toekomstige woongebied Het Spikkert is het gebied Lemseler-maten aangewezen als Natura 2000-gebied.

Gevolgen voor de planopzet

In het kader van de Natuurbeschermingswet is een zogenaamde voortoets opgesteld. In hoofdstuk 4.8 (Natuurbescherming) wordt daar nader op ingegaan.

3.2.4. Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Gevolgen voor de planopzet

Het plangebied is geen Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

3.2.5. Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

Gevolgen voor de planopzet

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

3.3. Rijksbeleid

3.3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied. In beginsel worden hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Pas indien duidelijk is dat ontwikkeling nodig is en dat er geen oplossingen kunnen worden gevonden binnen bestaande stedelijke- en dorpsgrenzen, kan sprake zijn van uitbreiding (dit is het principe van de SER-ladder).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het voorgaande vertaald in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bovendien kan de ladder als katalysator functioneren in de regionale (de)programmering van de verstedelijking.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Afbeelding 2: De ladder voor duurzame verstedelijking schematisch weergegeven.



Is er een regionale behoefte?

Omdat eind 2015 de gemeentelijke woonvisie 2011+ en de woonafspraken 2010-2015 tussen de gemeente en de provincie verlopen zijn, is eind 2014 gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Dat proces is tijdelijk stilgelegd in het voorjaar 2015 omdat er ten gevolge van jurisprudentie van de Raad van State duidelijk is gemaakt dat de nog geldende woonafspraken tussen provincie en gemeenten niet voldoen aan de eind 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen zgn. ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (artikel 3.1.6). De woningbouwprogrammering moet ondanks gemaakte afspraken tussen provincie en gemeente in regionaal verband worden afgestemd. Daarbij moet de woningbehoefte passen binnen de actuele regionale behoefte. Twente is daarbij onderkend als een woningmarkt. In afstemming met de provincie is in Twents verband gewerkt aan het vormgeven van die regionale woonafspraken. In december 2014 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 “Natuurlijk Wonen in Twente”.

Onderdeel van de regionale woonvisie is een actieprogramma, waaruit een vijftal onderwerpen is geselecteerd voor het maken van regionale afspraken. In dit kader is van belang het thema “Programmeren en zuinig ruimtegebruik”. Uitgangspunt in de Regionale Woonvisie Twente is dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primos-prognoses voor elke gemeente afzonderlijk. Leidend voor woningbouwaantallen is de huishoudensontwikkeling volgens die prognoses.

Medio 2015 hebben er onder begeleiding van de STEC-groep inventarisaties plaatsgevonden van harde en zachte plannen, sloopopgaves etc. Het plan Het Spikkert, tweede fase, dat voorziet in de bouw van circa 75 woningen maakt deel uit van die inventarisatie wat betreft de nog

zachte plannen. De regionale woonafspraken zijn op 29 januari 2016 officieel bekrachtigd. Belangrijk onderdeel daarbij is ook het regionale programmeringsdocument, inhoudende de bouwopgave per gemeente in relatie tot de huishoudensontwikkeling. Voor Dinkelland geldt dat de huishoudensontwikkeling volgens zowel de Primosprognose 2013, Primosprognose 2014 als de Primosprognose 2015 een stijgende lijn laten zien. De optelsom van woningen volgens harde en zachte plannen past ruim binnen de huishoudensontwikkeling volgens zowel Primos 2013, Primos 2014 en Primos 2015. Er is zelfs nog een marge voor niet voorziene plannen van ruim 20%!

De gemeentelijke woonvisie 2016+ zal met inachtneming van de huishoudensontwikkeling volgens het gemiddelde van de genoemde Primosprognoses voor de zomer van 2016 worden vastgesteld.

Hierna is de huishoudensontwikkeling volgens de Primosprognoses weergegeven waarin een stijgende lijn is te zien. Uitgaande van een langjaargemiddelde van deze 3 prognoses geldt voor Dinkelland een bouwprogramma van ruim 700 woningen in 10 jaar. Dat bouwprogramma wordt verdeeld op basis van het inwonertal per kern en voor Weerselo betekent dat een bouwprogramma van ongeveer 110 woningen (dus in 10 jaar).

Prognose	Tienjaars periode	Groei huishoudens
Primos 2013	2015-2025	621
	2016-2026	613
Primos 2014	2015-2025	722
	2016-2026	655
Primos 2015	2015-2025	909
	2016-2026	929

Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Reeds in het kader van de structuurvisie Weerselo (uit 2007) zijn reeds 5 inbreidingslocaties beschouwd, te weten:

1. De strook ten oosten van het Beekpad;
2. Het gebied bij de tennisbanen;
3. Locatie bij de Abdijweg tegenover het schoolpad;
4. Het gebied tussen de Haarstraat Bisschopstraat en Holtwijkerstraat;
5. De strook langs de zuidzijde van de Bisschopstraat.

Deze locaties zijn zodanig beperkt van omvang dat zij niet substantieel kunnen bijdragen aan de geprognosticeerde behoefte. Bovendien zijn de plannen voor deze locaties nog niet uitgekristalliseerd.

Daarnaast zijn ten behoeve van de aanwijzing als verzorgingskern en het daarbij behorende draagvlak locaties voor woningbouw en bedrijvigheid aangewezen. De opvang van de woon-

functie dient in een aan de randen van de kern te worden opgevangen. De locatie 't Spikkert is één van de aangewezen locaties.

In de daarop volgende structuurvisie Dinkelland uit 2013 heeft de gemeente het beleid uit de structuurvisie Weerselo voortgezet en het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2011+ vertaald. Daarbij is aangegeven dat de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaats vindt. Dit is deels vastgelegd in het woningbouwprogramma, waarin is opgenomen dat 40% van het maximaal aantal te bouwen woningen wordt gebouwd op inbreidingslocaties. Rekening houdend met dit gegeven is de locatie Het Spikkert voor de restant woningbehoefte als uitbreidingslocatie opgenomen.

Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is (of kan worden) ontsloten voor de resterende regionale woningbehoefte.

De locatie 't Spikkert is (op de schaal van Weerselo) goed ontsloten. De hoofdstructuur rond en binnen de kern Weerselo wordt gevormd door gebiedsontsluitingswegen. Deze typen wegen hebben een 50 km/h-regime en zijn voorzien van fietsvoorzieningen. De locatie Het Spikkert is bovendien goed ontsloten en bereikbaar voor openbaar vervoer. Bushaltes liggen binnen een afstand van ca. 600 m. Hiermee is aangetoond dat de locatie bereikbaar is met verschillende middelen van vervoer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat binnen de dorpsgrenzen van Weerselo geen alternatieven zijn om aan de regionale woningvraag te voldoen. De ontwikkeling volgt daarom de ladder voor duurzame verstedelijking. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

3.3.3. Besluit ruimtelijke ordening

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Uitgangspunt van de SVIR is immers dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aandacht dient te worden besteed aan de "ladder". In deze toelichting is de beschrijving opgenomen in paragraaf 3.3.1.

3.3.4. Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen,

voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. 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. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Gevolgen voor de planopzet

Het Spikkert zal als uitgangspunt een duurzaam watersysteem hebben. Zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in het afkoppelen van het hemelwater. Bij de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied wordt bovendien gestreefd naar versterking van de biodiversiteit.

3.3.5. Wet luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die naar verwachting in 2009 in werking treedt. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De Wet bevat de grens- en richtwaarde voor de luchtkwaliteit. Het betreft de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof.

Door de gemeente moet getoetst worden of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook dient bij ruimtelijke plannen specifiek aandacht te worden besteed aan (een eventuele overschrijding van) luchtkwaliteitsnormen. In de Wet is opgenomen het

Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv). In het Mrv zijn regels vastgelegd over de manier waarop luchtkwaliteitonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het gaat om de onderzoeken ter onderbouwing van bijvoorbeeld bestemmingsplannen en milieuvergunningen en dus niet over de manier waarop berekeningen / metingen worden uitgevoerd in het kader van de rapportageplicht.

Gevolgen voor de planopzet

Bij ruimtelijke plannen besteedt de gemeente Dinkelland specifiek aandacht aan (een eventuele overschrijding van) de luchtkwaliteitsnormen. Hiervoor heeft de Regio Twente in 2007 onder andere een milieumodel ontwikkeld dat de milieueffecten van aanpassingen in het verkeers- en vervoerssysteem in kaart kan brengen. In Dinkelland zijn er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen.

3.3.6. Wet Geluidhinder

Geluidsbeleid is een taak van de gezamenlijke overheden. Het rijk stelt de algemene kaders, andere overheden zoals gemeenten passen deze in concrete situaties toe. Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet Geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Naast de Nederlandse geluidswetgeving worden namelijk ook op Europees niveau richtlijnen en normen op het gebied van geluid vastgesteld. Nederland is verplicht deze richtlijnen in de eigen wetgeving op te nemen. Momenteel wordt onder meer gewerkt aan de implementatie van de EU-richtlijn Omgevingslawaai in de Nederlandse wetgeving en het maken van nieuwe wetgeving op het gebied van geluidhinder.

In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijziging heeft nogal wat gevolgen voor de uitvoeringspraktijk bij gemeenten en provincies. Belangrijke wijzigingen zijn de invoering van de Lden systematiek, het uitgebreider onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde te voorkomen, en het grotendeels decentraliseren naar burgemeester en wethouders van de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen. Tevens biedt de nieuwe wet geluidhinder gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geluidbeleid vast te stellen (zie hiervoor paragraaf 3.5.5 en 3.5.6).

Gevolgen voor de planopzet

De gemeente heeft beleid ontwikkeld met betrekking tot de toepassing van specifiek gebiedsgericht geluidsbeleid en het toepassen van hogere grenswaarden. Voor Het Spikkert geldt dit beleid als uitgangspunt.

3.3.7. Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting dient te worden berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied.

Door middel van een aanhoudingsbesluit kan de gemeenteraad de behandeling van vergunningaanvragen van veehouderijen tijdelijk uitstellen. Het is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen van veehouderijen tijdens het voorbereiden van een verordening te voorkomen. Het aanhoudingsbesluit is een besluit op basis van artikel 7 van de Wet geurhinder en veehouderij.

Gevolgen voor de planopzet

De gemeente Dinkelland heeft de effecten van de Wet geurhinder in de hele gemeente onderzocht. Uit het uitgevoerde onderzoek voor dit plangebied blijkt dat er een enkel knelpunt is ten aanzien van geurhindercontouren voor de ontwikkeling van de toekomstige fasen van Het Spikkert. Op 19 april 2016 is de Geurgebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij en de Geurverordening door de gemeenteraad vastgesteld (zie verder hoofdstuk 4.2).

3.3.8. Natuurbeschermingswet (1998)

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van Gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

Gevolgen voor de planopzet

In het kader van de Natuurbeschermingswet is een zogenaamde voortoets opgesteld. In hoofdstuk 4.8 (Natuurbescherming) wordt daar nader op ingegaan.

3.3.9. Flora- en Faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld

mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Gevolgen voor de planopzet

Gelijktijdig met de planontwikkeling van Het Spikkert is onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Voor de steenuil zijn mede door de inbreng van de lokale vogelwerkgroep twee nieuwe broedplaatsen gecreëerd en is ter plaatse het foeragegebied versterkt (zie verder hoofdstuk 4.9: Flora en fauna).

3.3.10. Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

Gevolgen voor de planopzet

Het plangebied valt niet binnen de invloedssfeer van een inrichting als bedoeld in het besluit. Er zijn dan ook geen beperkingen voor de ontwikkeling van Het Spikkert.

3.3.11. Nota Belvédère (1999)

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevedèrekaart genoemd). Weerselo behoort tot het aangewezen gebied Noordoost-Twente (6.23). Noordoost-Twente vormt een cultuurlandschap van nationale betekenis en behoort tot het esdorpen- en kamponginningslandschap. Het gebied bestaat uit de stuwwallen van Ootmarsum en Oldenzaal, dekzandgronden, de overgangen tussen beide, het bekken van Hengelo en het Dinkeldal. Het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit geldt hier als beleidsstrategie.

Gevolgen voor de planopzet

De gemeente heeft welstandsbeleid ontwikkeld dat rekening houdt met de regionale kenmerken (bestaand stedelijk gebied). Dit beleid heeft geen betrekking op het nog te ontwikkelen woongebied. Daarom zal een apart Beeldkwaliteitsplan worden vervaardigd.

3.4. Provinciaal beleid

3.4.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening

In 2009 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en -verordening vastgesteld. De visie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De verordening is een vertaling van de visie in bindende regels voor derden. In het hoofdlijnenakkoord “De kracht van Overijssel 2011-2015” is een aantal uitspraken gedaan over onderdelen uit de Omgevingsvisie en -verordening. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie van de Omge-

vingvisie vastgesteld. Met deze Actualisatie zijn de Omgevingsvisie en -verordening "Hoofdlijnenakkoordproof" gemaakt. De aanpassingen zijn beperkt tot de volgende onderwerpen:

1. EHS, waaronder ook de herbegrenzing van de zeer kwetsbare gebieden (WAV);
2. Wegencategorisering;
3. Windenergie (rol provincie);
4. Agrarische bouwpercelen/LOG's;
5. Kantorenbeleid;
6. Lokaal gewortelde bedrijvigheid;
7. Ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.;
8. Aanpassing verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

Deze wijzigingen hebben overigens geen gevolgen voor de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:



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. Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht, waarna wordt ingegaan op het plan.

Generieke beleidskeuzes.

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. "SER-ladder" gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de on-

dergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

De provincie stelt eisen aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen. In titel 2.1. van de Omgevingsverordening is vastgelegd dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

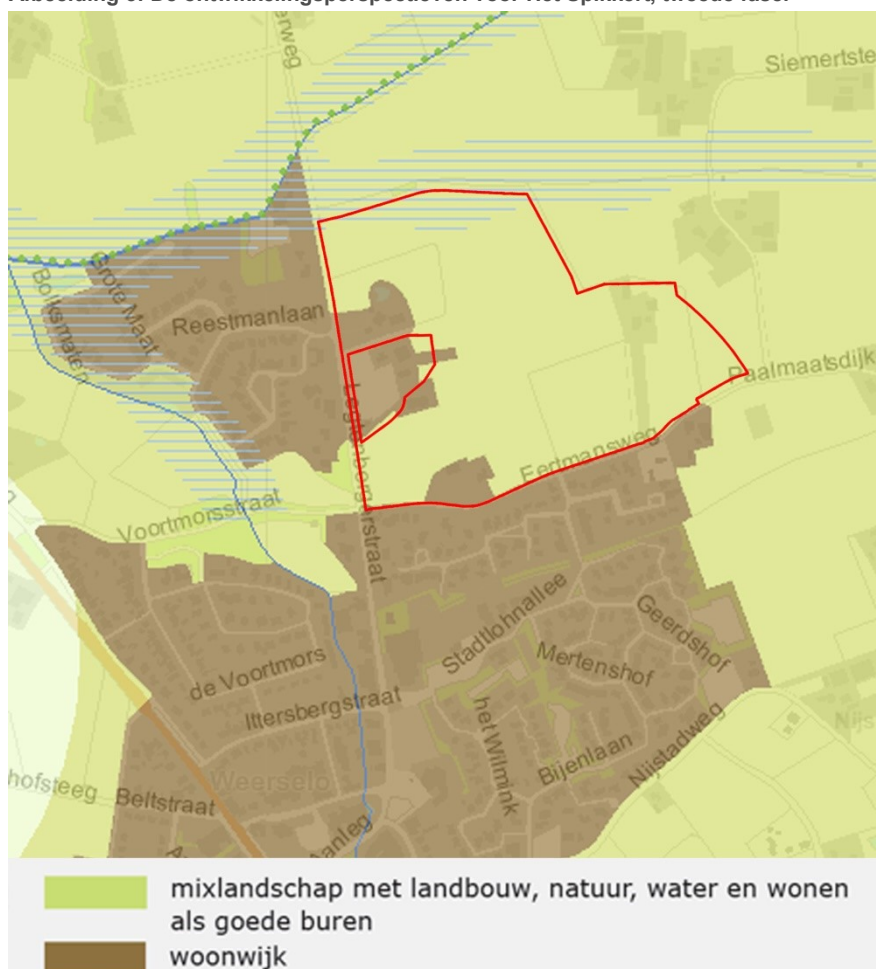
Gesteld kan worden dat deze werkwijze overeenkomt met de ladder van duurzame verstedelijking die in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in paragraaf 3.3.1 aan de orde is gekomen.

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.

Afbeelding 3: De ontwikkelingsperspectieven voor Het Spikkert, tweede fase.



Voor de locatie Het Spikkert geldt voor het grootste gedeelte (met uitzondering van de bestaande boerenerven langs de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg) het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)". Dit zijn gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Voor de bestaande boerenerven langs de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg die eveneens binnen Het Spikkert zijn opgenomen is een afwijkend ontwikkelingsperspectief opgenomen, namelijk "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus (woonwijk)". De gebieden met de aanduiding "Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus" zijn bedoeld voor veelzijdige mix van

woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

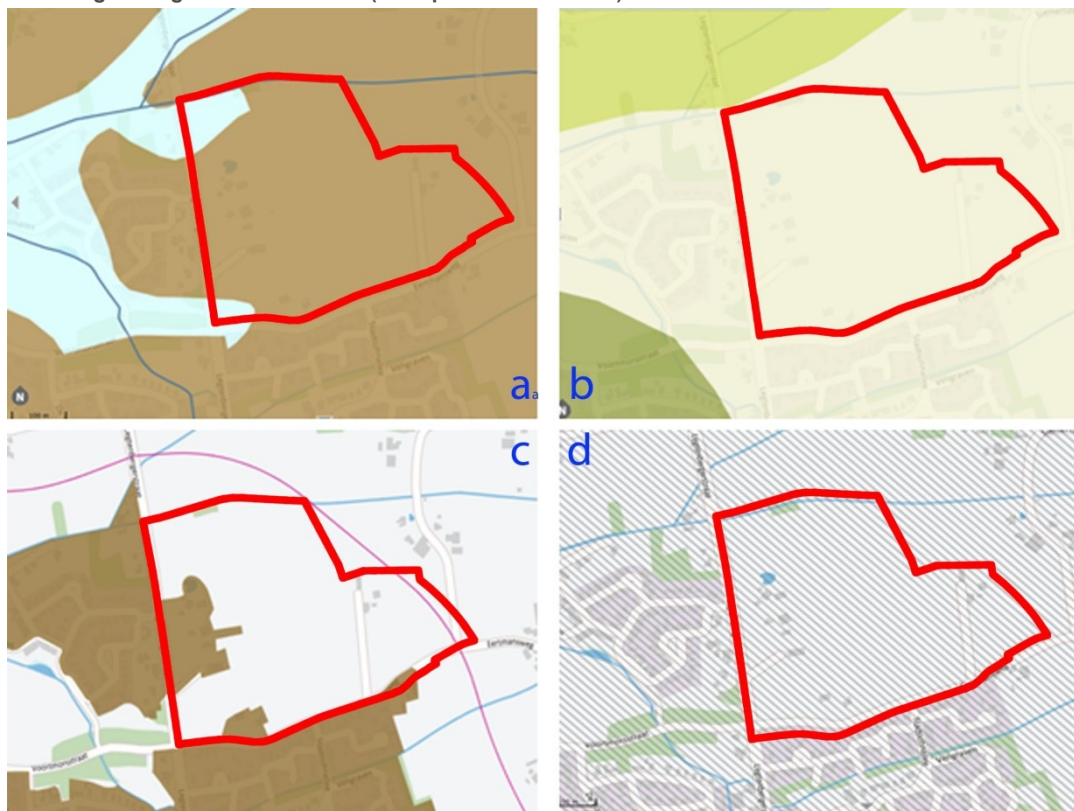
De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Met het plan Het Spikkert wordt de bestaande woonfunctie versterkt en zal de identiteit van de kern niet verloren gaan. De voorgestane ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Bij het raadplegen van de specifieke lagen blijkt dat de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag enkele kenmerken aan het gebied geven waarbinnen het plangebied is gelegen.

Afbeelding 4: De gebiedskenmerken (Het Spikkert fase 1 en 2).



a. Natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte' en 'beekdalen en natte laagtes'. Dekzandvlakten zijn na de ijstijd door de wind gevormde zandlandschappen. Ze beslaan een groot deel van de provincie. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen met bijbehorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dienen ze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen. Beide zijn uitgangspunt bij (her)inrichting, net als (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen. In het plan wordt rekening gehouden met de dekzandvlakten. De in het plan voorkomende hoogteverschillen blijven gehandhaafd en goed beleefbaar.

b. Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Hierbij gaat het om met name heidegebieden en nattere delen van het landschap die zijn ontgonnen en/of vergraasd ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. Het Spikkert brengt in de feitelijke situatie geen wezenlijke veranderingen in de kenmerken van het gebied.

c. Stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

d. Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag geven aan het dorp Weerselo en het plangebied het kenmerk 'donkerte'. Met dit kenmerk wordt het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden weergegeven. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Donkere gebieden vragen om een minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. De nieuwe woningen leveren, gelet op de aansluiting bij de bestaande, geen onevenredige effecten ten aanzien van dit kenmerk.

Gevolgen voor de planopzet

Voor Weerselo betekent één en ander concreet dat de provincie de kwaliteiten van de kleine kernen overeind wil houden. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland is immers van groot belang. De kleine kernen zullen in het algemeen een ontwikkeling kunnen doormaken, die recht doet aan de eigen behoefte.

De kleine kernen hebben daarom uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4.2. Regionaal Mobiliteitsplan Twente 2012-2020 'Verder met mobiliteit'

Het geactualiseerde RMP betreft in hoge mate een consoliderend plan, waarin veel van de in de afgelopen periode separaat vastgestelde beleidsonderdelen worden gebundeld tot een RMP. Het dagelijks bestuur heeft op 10 december 2012 besloten om het concept RMP 2012-2020 vrij te geven voor de inspraak. Vooralsnog heeft dit plan geen gevolgen voor de ontwikkeling in Weerselo ten opzichte van het nu nog geldende Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) Twente met als motto "Twente blijvend mobiel". De doelstelling van het RMP Twente is het waarborgen van de huidige bereikbaarheid en tegelijkertijd het streven naar een verbetering van het totale niveau van leefbaarheid en veiligheid. Om de doelstelling te realiseren zijn tal van maatregelen nodig binnen de verschillende beleidsthema's, maar wel in onderlinge samenhang. In dit Regionaal Mobiliteitsplan zijn alle acties benoemd waar Regio Twente in de planperiode (2007-2011) mee aan de slag gaat. De acties kunnen inhouden het daadwerkelijk uitvoeren van aanpassingen of plannen, maar ook het opzetten van een verkenning naar de mogelijkheden.

Gevolgen voor de planopzet

Enkele hoofdpunten van het regionale mobiliteitsbeleid die van belang zijn voor de Woningbouwlocatie Weerselo zijn het Hoogwaardig Fietsnetwerk Twente en het Duurzaam-Veilig-programma.

Hoogwaardig Fietsnetwerk Twente (HFT)

In de regio Twente wordt veel gefietst. De Regio wil het fietsgebruik stimuleren om een alternatief te bieden voor de auto en als voor- en natransport van het openbaarvervoer. Om het fietsen aantrekkelijk te laten blijven wordt een voldoende fijnmazig netwerk gerealiseerd van kwalitatief goede fietsverbindingen, zowel binnen de gemeenten als tussen de belangrijkste kernen. De Legtenbergerstraat en de Eertmansweg, die respectievelijk de west- en de zuidgrens van het voorliggende bestemmingsplan vormen, zijn in het Hoogwaardig Fietsnetwerk Twente opgenomen als regionale hoofdfietsroute.

Duurzaam-Veilig-programma

De gemeenten werken mee aan een integrale aanpak van de verkeersonveiligheid volgens de principes van het Duurzaam Veilig programma. De komende jaren wordt bestaand beleid doorgezet op de duurzaam veilige inrichting van 60 km/uur-zones buiten de bebouwde kom, op het toepassen van bermverhardingen (bij locaties met veel bermongevallen), op het toepassen van de richtlijnen voor essentiële herkenbaarheidskenmerken, alsmede op de verkeerseducatie en verkeersvoorlichting. Bij de invoering van 30 km/uur-zones binnen de bebouwde kom houden de gemeenten rekening met een voldoende aanbod van wijkontsluitingswegen en de bereikbaarheid van hulpdiensten. De invoering van 30 km/uur-zones is eigenlijk nu al min of meer

voltooid. Formeel is dit geregeld middels verkeersbesluiten en de infrastructuur dient hier en daar nog aangepast te worden. Het streefbeeld voor Weerselo is het jaar 2016 (na realisatie van de rondweg). Kenmerk van 30 km/uur-zones is dat de kruispunten gelijkwaardig zijn. Hier- van mag gemotiveerd afgeweken worden; bijvoorbeeld belangrijke fietsroutes en busroutes in de voorrang.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Dinkelland

De structuurvisie (2013) geeft de integrale, totaalvisie voor de gehele gemeente en is geba- seerd op een aantal belangrijke hoofdkeuzes ten aanzien van de wenselijke ruimtelijke en soci- aal-maatschappelijke identiteit. Onderscheid is gemaakt in drie verschillende hoofdvisies, te weten de hoofdvisies voor de kernen, het buitengebied en enkele bijzondere gebieden.

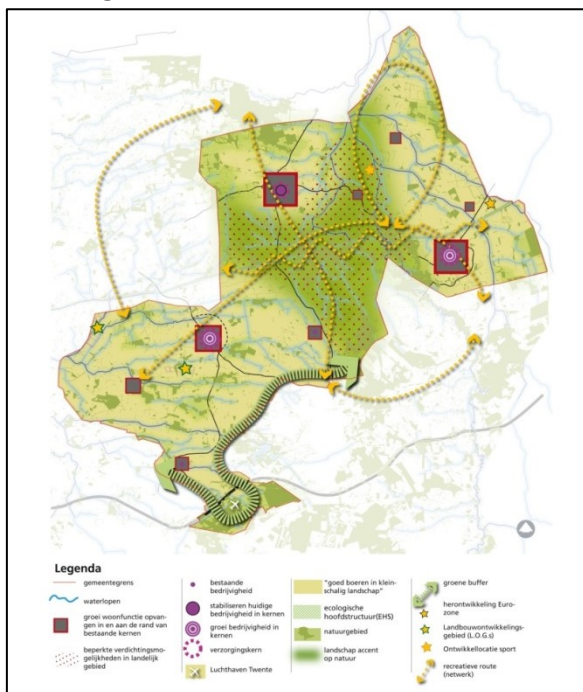
In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verzorgingskernen en woonkernen. De grote gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de verzorgingskernen. In de woonkernen wordt het accent gelegd op conservering en het waarborgen van kleinschalige, bij het karakter en de omvang van de kernen passende voorzieningen.

Weerselo heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor Rossum, Deurningen en Saasveld.

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

- De kern Weerselo is aangeduid als verzorgingskern. Voor Weerselo zal enige groei van draagvlak/inwonertal moeten worden gerealiseerd, zodat deze dienst kan blijven doen als verzorgingskern. Voor de komende jaren wil de gemeente in het plan Het Spikkert bouwen via een uniek concept: "Riant wonen in het groen".
- Een kwalitatief hoogwaardig woonconcept met een combinatie van natuur en woonruimte. Het streven is om ook speciale doelgroepen te bedienen als jongeren en minder draagkrach- tigen. 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;
- Uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel. Hiervoor zal de bestaande beek worden verlegd;
- Versterken dorpshart, door concentratie winkelfuncties in het centrum;
- Beleefbaar en zichtbaar maken van de Weerselerbeek. Hiervoor heeft de gemeente samen met het Waterschap Regge en Dinkel een visie ontwikkeld;
- Benadrukken en versterken radialen naar het dorpshart ten behoeve van het ontwikkelen van de hoofdstructuur;
- Uitbreiding groenstructuur (opgaand groen, zuidkant);
- Reconstructiegebieden binnen de kern;
- Herinrichting Bisschopstraat;
- Naast Het Spikkert zijn enkel locaties als mogelijkheid aangeduid; nader onderzoek is nood- zakelijk.

Afbeelding 5: Structuurvisie Dinkelland.



Gevolgen voor de planopzet

De structuurvisie is het afwegingskader geweest voor de ontwikkeling van Het Spikkert en geeft de ruimtelijke uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.5.2. Woonvisie

In de woonvisie wordt het voorheen geldende woonbeleid op een aantal punten heroverwogen. Belangrijke dragers voor deze woonvisie zijn:

- de in 2010 met de provincie gemaakte prestatieafspraken, waarin wordt aangesloten bij de provinciale omgevingsvisie;
- het in 2011 uitgevoerde woonwensenonderzoek;
- de in 2011 vastgestelde beleidsvisie Woonservicegebieden.

Overeenkomstig de Omgevingsvisie Overijssel is de woonvisie afgestemd met de buurgemeenten met als doel overeenstemming te bereiken over het te voeren woonbeleid en in het bijzonder het bouwvolume. Uitgangspunt blijft de gemeente verder te ontwikkelen om zodoende een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente te zijn en te blijven.

In alle kernen zal woningbouw plaatsvinden, in een omvang die afgestemd is op de behoefte. Het bouwen in de kernen levert zodoende ook een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan: het vasthouden van jongeren zodat het verenigingsleven in stand blijft, er mantelzorgers zijn voor de zorg van senioren, er zichtbaar sprake is van vernieuwing door bouwactiviteit, etc.

In alle kernen is er plancapaciteit beschikbaar om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Voor Weerselo lijkt dit niet het geval te zijn, maar in de planning is voorlopig rekening gehouden met de ontwikkeling van De Spikkert 1e en 2^e fase met maximaal circa 110 woningen.

De planopzet, verkaveling en gronduitgifte zijn gericht op de individuele particuliere opdrachtgever. De verkaveling van het plangebied biedt nadrukkelijk ruimte voor starters en senioren. Om de bereikbaarheid van een eigen woning voor starters te verbeteren kent de gemeente Dinkelland de starterslening. Om de bereikbaarheid van een eigen woning te vergroten en tegelijkertijd ruimte te bieden voor het invullen van individuele woonwensen wordt in het plangebied ook ruimte geboden voor initiatieven om te komen tot collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De woonvisie heeft de programmatische uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor Het Spikkert bepaald. Het nu voorliggende bestemmingsplan is een belangrijke (eerste) schakel in het voorzien van voldoende woningen in de verzorgingskern Weerselo.

Nader onderzoek woningbouwprogramma

De gemeente Dinkelland heeft in 2010 zogeheten prestatieafspraken gemaakt met de provincie Overijssel over het woningbouwprogramma tot 1 januari 2015. Voor de lokale woningbehoefte geldt een nettoprogramma van 280 woningen en een brutoprogramma van 370 woningen. De bestemmingsplancapaciteit mag maximaal 130% zijn van het woningbouwprogramma derhalve $370 \times 130\% = 480$ woningen.

De provincie gaat jaarlijks na of de nieuwbouw daadwerkelijk met de lokale woningbehoefte wordt ingevuld. Bij de op 31 mei 2012 door provincie en gemeente ondertekende midtermreview van de prestatieafspraken Wonen 2010-2015 is vastgesteld dat aan deze voorwaarde is voldaan en dat de bestemmingsplancapaciteit voor Dinkelland aansluit bij de verwachte groei van de woningvoorraad. Een verdere afspraak met de provincie op basis van de midtermreview in 2012 geldt dat voor de jaren 2015 tot en met 2019 een netto nieuwbouwprogramma aanhouden van circa 240 woningen (totale plancapaciteit 2010 tot en met 2019: 700 woningen).

Voorwaarde voor nieuwe bestemmingsplancapaciteit is een vastgestelde woonvisie waarmee buurgemeenten en provincie hebben ingestemd. Met de op 20 maart 2012 vastgestelde Woonvisie is ingestemd door de buurgemeenten en de provincie. Hierbij moet onderkend worden dat de prestatieafspraken Wonen met de provincie een termijn kennen van 2010 tot en met 2014. In de Woonvisie is daar ook op gefocust. Tevens is bij de midtermreview met de provincie een doorkijk gemaakt tot en met 2019.

Echter een bestemmingsplanperiode heeft een looptijd van 10 jaren. De Woonvisie biedt echter geen inzicht in de woningbehoefte voor de komende tien jaren. Gegeven de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking) is het wel van belang die behoefte voor een gehele planperiode te onderbouwen. Verder is er door de stagnatie in de

woningmarkt vertraging opgetreden in de realisatie van plannen en is ook in de afgelopen jaren de woningvraag van de consument aan verandering onderhevig.

Dit zijn redenen geweest om een analyse uit te voeren van het woningbouwprogramma op basis van een volledige planperiode van 10 jaren. De analyse is opgezet met de bevindingen van een marktpanel van lokaal opererende makelaars en het landelijk bureau Companen.

Hierbij is de Primosprognose 2013 als uitgangspunt genomen. De kerngerichte uitwerking voor Weerselo toont een woningbehoefte aan van 141 tot 165 woningen. In de opvolgende Primosprognoses 2014 en 2015 is er voor de gemeente Dinkelland zelfs sprake van een nog sterkere huishoudensontwikkeling. Verwezen wordt hiervoor naar paragraaf 3.3.1 met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale woonafspraken.

Op basis van de regionale woonafspraken en het daarbij behorende programmeringsdocument zal nog dit voorjaar (2016) een actuele woonvisie ter besluitvorming zijn voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het plan het Spikkert, tweede fase, past in de programmering van de lokale woningbehoefte en binnen de actuele regionale behoefte. Het voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid.

In relatie tot de kwalitatieve woningbehoefte is het volgende van belang. 85% van de woningvoorraad in Dinkelland bestaat uit koopwoningen. De woningmarkt is bij voortduring in beweging door de economische omstandigheden, wisseling in rentestand, prijsstijging of prijsdaling van woningen. Na een periode van teruggang in de periode van de bouw- en kredietcrisis is de belangstelling voor koopwoningen in Dinkelland in de afgelopen paar jaren onverminderd groot. Gelet op het huurbeleid van het Rijk mag zelfs verwacht worden dat de woningbehoefte in de koopsector nog toeneemt. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer 'ontwikkel-vrijheid', meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Nieuwbouwprogramma's voor de lange termijn zijn verworpen tot een bouwsteen voor grondexploitatie, maar de consument bepaalt wat wordt gebouwd. Het nieuwbouwprogramma, voor zover we hiervan nog kunnen spreken, moet flexibel zijn naar type woning, prijsklassen, eigendomsvormen en woonconcepten. De gemeente volstaat hier en ook in de nieuwe Woonvisie met een prioritering voor welke doelgroepen het bestemmingsplan geschikt is.

De actuele leegstand in Dinkelland ligt tussen rond de 225 woningen, hetgeen minder is dan 2,5 % op een bestand van ongeveer 10.000 woningen.

Naast een relatief lage kavelprijs kunnen starters met een inkomen tot € 43.000,- die een woning willen kopen tot een koopsom van € 225.000,- geholpen worden met een starterslening. De belangstelling voor een huurwoning is gering. De wachttijd voor een huurwoning ligt tussen de 1,5 en 2 jaar. Jongeren zijn niet of nauwelijks ingeschreven bij de grootste woningcorporatie in Dinkelland, Mijande Wonen. Op vrijkomende huurwoningen komen gemiddeld 3-5 reacties waarvan minimaal dan de helft van inwoners buiten Dinkelland.

De doorstroming onder ouderen is sterk afgenomen. Zij blijven, onder meer door de verscherpte indicatiestelling voor verblijf in een zorginstelling, zo lang mogelijk thuis wonen. Met deelname aan de campagne "Lang zult u wonen" probeert de gemeente de bewoners te stimuleren tijdig

hun woning aan te passen om deze zo levensloopbestendig te maken. Dit is ook een financieel belang van de gemeente vanwege de doorgevoerde kortingen bij de decentralisatie van de zorg en met name op het gebied van de WMO. Voor ouderen is het tevens van belang dat zij vanwege mobiliteitsbeperkingen zo dicht mogelijk bij de voorzieningen in een kern wonen. Het gemeentelijk beleid is er op gericht functieveranderingen buiten het kernwinkelgebied toe te voegen, om leegstand te voorkomen en ruimte te creëren voor wonen in/nabij het centrum, door het toevoegen van levensloopgeschikte woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Het bestemmingsplan Het Spikkert maakt weliswaar het bouwen van seniorenwoningen mogelijk maar de conclusie is gerechtvaardigd dat hieraan slechts in geringe mate behoefte zal bestaan.

Gezien de forse daling in de leegstand is er wel in zijn algemeenheid sprake van een verbetering van de doorstroming op de kopersmarkt in Dinkelland. De gedragsvariant van ouderen (weinig verhuizen en blijven wonen in hun eengezinskoopwoning) maakt dat de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen het grootst is. Waar in Nederland het aantal verkopen sinds 2008 fors is afgenomen met circa 40% is in Dinkelland sprake geweest van een toename van het aantal verkopen.

Rond 2008/2009 werden jaarlijks ongeveer 50-60 woningen verkocht en in 2013 zelfs 110 woningen.

De mediane transactieprijzen zijn sinds 2008 gedaald. Starters zijn in Dinkelland een belangrijke doelgroep binnen de kopersmarkt. Uit diverse gesprekken die gevoerd zijn met lokaal opererende makelaars en jongeren blijkt dat zij een koopwoning wensen en die zoeken in de prijsklasse tot maximaal € 250.000,-. Een kwart zoekt in het goedkope segment tot € 175.000,-. Voor zover starters zelf willen bouwen mag de kavel maximaal 400 m² groot zijn.

In de praktijk is er in Dinkelland vrijwel onverkort vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen. Wel is meer vraag naar een kleinere kavelomvang en koopwoningen tussen de € 175.000,- en € 200.000,-.

De mediane transactieprijzen zijn sinds 2008 gedaald van ongeveer € 250.000,- tot € 200.000,- in 2013. Vanaf 2013 is weer sprake van een stijging van de transactieprijzen met ruim 10% (€ 225.000 tot € 250.000).

Met name starters en doorstromers zullen belangstelling hebben voor bouwen in het plan Het Spikkert. Voor het plan Het Spikkert is in de concept-woonvisie qua doelgroepen de prioritering dan ook gelegd bij starters, vervolgens bij doorstromers en tot slot bij senioren.

De relatief lage grondprijs in combinatie met de variaties in kavelomvang en de differentiatie in woningtypes rijtjeswoning, tweekappers en vrijstaand maakt dat er voor elke doelgroep een bouwmogelijkheid binnen bereik ligt in het bestand van de circa 75 woningen.

Concreet gaat het hierbij om de mogelijkheden voor 13 rijtjeswoningen, 14 tweekappers met een kaveloppervlakte tussen de 280 en 343 m² en 48 vrijstaande woningen met een kaveloppervlakte tussen de 351 en 686 m². Het plan geeft de mogelijkheid om de differentiatie van woningtypen te vergroten indien de behoefte daaraan bestaat. Concreet betekent dit dat de mogelijkheid is geschapen om op de daartoe op de verbeelding aangeduide locatie 4 rijtjeswoningen te vervangen door 6 gestapelde woningen.

3.5.3. Gemeentelijk Groenplan Dinkelland

Het verbeteren van de kwaliteit van de (groene) ruimte en het beheer van groen staan centraal in het gemeentelijk Groenplan Dinkelland. Als dit doel gehaald wordt, neemt de leefbaarheid toe en wordt de kwaliteit van het dorps, cultuurhistorische en toeristische karakter van de gemeente Dinkelland versterkt.

De subdoelstellingen van het Groenplan zijn:

- het versterken van het dorps en cultuurhistorische karakter;
- meer nadruk leggen op de toeristische functie;
- een doelmatiger opzet van het groenbeheer;
- het betrekken van bewoners bij (plannen voor) hun leefomgeving

Onder het versterken van het “dorps en cultuurhistorisch karakter” wordt in dit verband een kleinschalige in de tijd traag gegroeide bebouwingsopzet verstaan, met een niet planmatige maar meer met het landschap verweven groene en ruimtelijke structuur.

Gevolgen voor de planopzet

Op de volgende wijze hebben de doelstellingen van het Groenplan gevolgen voor de groenstructuur en het dorps karakter van de kern Weerselo en de uitbreiding Het Spikkert in het bijzonder:

- het groen is meer bepalend voor de ruimtelijke opzet. Het bestaande groen waar mogelijk in stand houden en het gebruiken van informele structuren;
- gebruik en variatie van inheemse beplantings- en boomsoorten;
- het planten van inheemse solitaire bomen;
- landschappelijke beplanting tot in de kern doortrekken;
- ecologische ontwikkeling;
- voor een andere wijze van onderhoud te kiezen (extensiveren);
- cultuurhistorische aspecten versterken.

3.5.4. Nota geluidsbeleid

Op 2 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota “Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland” vastgesteld. De Nota geluidsbeleid beschrijft welke geluidsambities de gemeente Dinkelland heeft met betrekking tot verkeer en bedrijven. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van de kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen specifiek aandacht zal worden besteed aan (een eventuele overschrijding van) de geluidsnormen.

In de nota zijn gebiedsgerichte ambities geformuleerd. Voor woongebieden betekent dit bijvoorbeeld dat de ambitie voor geluid als gevolg van wegverkeer is vastgesteld op de klasse “redelijk rustig”, hetgeen overeenkomt met een maximale geluidsbelasting van 48 dB (de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh).

Afbeelding 6: Gebiedsgerichte ambities.

gebiedstyperingen	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Natuur	rustig	redelijk rustig	zeer rustig	zeer rustig
extensiveringsgebied	rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
buitengebied	redelijk rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
		zeer onrustig ¹⁾		zeer onrustig ¹⁾
Woongebied	redelijk rustig	onrustig	rustig	onrustig
		zeer onrustig ²⁾		
Gemengd gebied	redelijk rustig	onrustig	redelijk rustig	onrustig
		lawaaiig ³⁾		
Centrum	redelijk rustig	onrustig	redelijk rustig	onrustig
		lawaaiig ³⁾		
Bedrijventerrein	onrustig	zeer onrustig	onrustig	lawaaiig

1) LOG gebieden
2) alleen bij wegen met een verkeersfunctie
3) alleen grensovergang Rammelbeek

Gevolgen voor de planopzet

Bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundige plan is specifiek aandacht besteed aan de geluidsnormen.

3.5.5. Nota hogere grenswaarden

Met de wijziging van de Wet geluidhinder is sinds 1 januari 2007 de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd. Ook is het merendeel van de wettelijke ontheffingscriteria en randvoorwaarden vervallen: de gemeente zal het vaststellen van hogere grenswaarden zelf moeten motiveren. Deze nota bevat het hogere grenswaarden beleid van de gemeente Dinkelland en is gebaseerd op de nieuwe Wet geluidhinder en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten (Nota geluidsbeleid). De nota beschrijft voor de gemeente Dinkelland de ontheffingscriteria en de aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk.

In artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen (...) tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De nota beschrijft in paragraaf 4.1 wat de gemeente Dinkelland hieronder verstaat.

Conform het voormalige Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen geeft de nota ontheffingsgronden voor (in dit geval) nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;

- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afscherpende functie wordt toegekend -, of voor andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten;
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse “onrustig” hanteert de gemeente de volgende voorwaarden bij de afweging of medewerking wordt verleend aan de ontheffing:

- indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen;
- indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) vergroten;
- in ieder geval dient bij woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
- het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- vanaf de geluidsklasse “onrustig” dient bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Gevolgen voor de planopzet

Gevolg gevend aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot het verlenen van hogere grenswaarden zal in dit bestemmingsplan in beginsel worden uitgegaan van de voorkeursgrenswaarde. Dat betekent dat een zo'n klein mogelijk aantal woningen een hogere grenswaarde zal krijgen indien dit niet te vermijden is.

3.5.6. Extern Veiligheidsbeleid

Met de nota “Extern Veiligheidsbeleid, Hoe veilig wil Dinkelland zijn” streeft de gemeente Dinkelland naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daartoe conformeert de gemeente Dinkelland zich aan haar wettelijke verplichtingen. Waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft, maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities.

Op basis van de aard en ligging van de risicobronnen is vanuit het perspectief een indeling gemaakt in gebieden waarvoor het wenselijk is om een verschillend ambitieniveau op het gebied van externe veiligheidsniveau na te streven.

Gebiedsgerichte ambities voor woongebied

- In woongebieden worden geen risicobronnen toegelaten.

- Kwetsbare objecten mogen (ook in nieuwe situaties) niet binnen de PR 10^{-6} contour van een risicobron liggen (wettelijke eis). Aanvullend hierop mogen ook beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties niet binnen de PR 10^{-6} contour van een risicobron liggen.
- Toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet toegestaan.
- Toename van groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is onder voorwaarden wel toegestaan, mits:
- Invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het BEVI.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico in deze situaties niet wordt overschreden (oriënterende waarde wordt als grenswaarde beschouwd). Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

Gevolgen voor de planopzet

De gebiedsgerichte ambities voor woongebied gelden als uitgangspunt voor het plangebied Het Spikkert.

3.5.7. Archeologische verwachtings- en advieskaart

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Dinkelland in 2006 en 2007 een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd. Het betreft een kleinschalige kaart (schaal 1:5000 en 1:10.000) die voor het gehele grondgebied van de gemeente inzichtelijk maakt waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Dinkelland. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Het plangebied Het Spikkert is op de kaart grotendeels aangegeven als "dekzandhoogten en -ruggen met plaggendek". Langs de Legtenbergerstraat en de Middensloot ligt een strook grond met de aanduiding "beekdalen en overige laagten".

Ten oosten van de Legtenbergerstraat valt een gedeelte van het gebied (waaronder het plangebied van de eerste fase) binnen een gebied dat staat aangegeven als "bufferzone rond een erf".

Dat betekent dat voor het grootste deel van Het Spikkert een hoge verwachting geldt voor resten uit alle perioden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Voor de stroken met de aanduiding "beekdalen en overige laagten" geldt hetzelfde, omdat zij grenzen aan de terreinen met een waardevolle verwachting.

Afbeelding 7: Verwachtingskaart.



De archeologische waarden voor Het Spikkert zijn onderzocht en er heeft een opgraving plaatsgevonden. Zie verder hoofdstuk 4.5 (Archeologie).

3.5.8. Welstandsnota

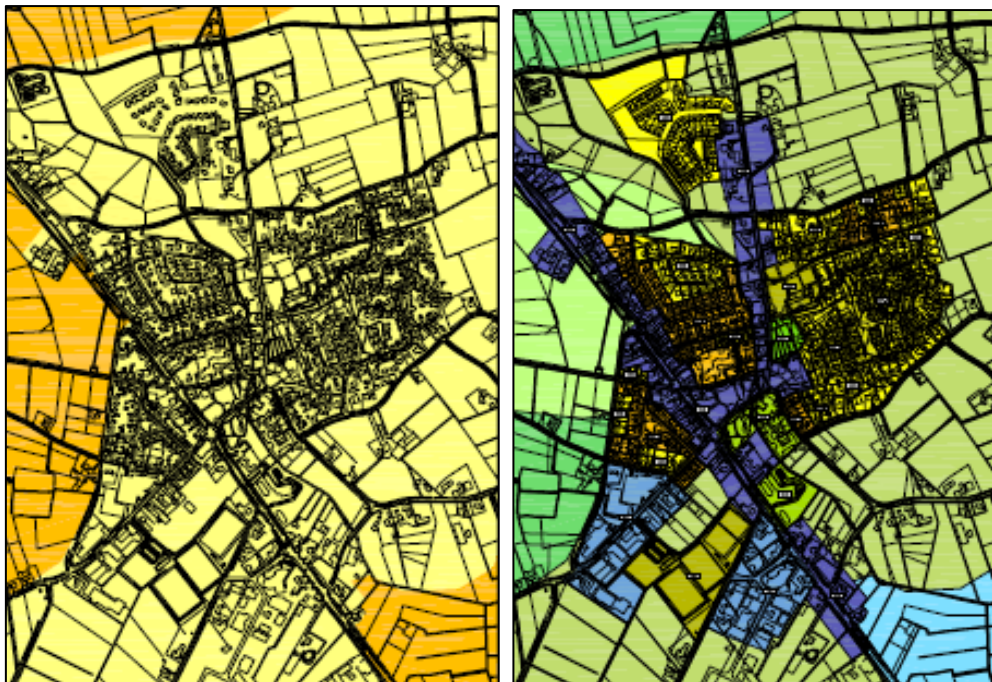
Het Welstandsbeleid wordt momenteel overwogen. Het vigerend beleid is niet toegespitst op het nieuwe woongebied Het Spikkert. Wel zal het kenmerkende karakter van Weerselo uitgangspunt zijn voor de nieuwbouw. Het plangebied Het Spikkert blijft buiten de herziening van het welstandsbeleid en krijgt een eigen Beeldkwaliteitsplan (BKP)¹.

Gebiedsgerichte criteria

Naast de algemene welstandscriteria, die een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte welstandscriteria. In de welstandsnota zijn per deelgebied gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van gebiedsgerichte criteria is de ruimtelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur, verfijnd in een gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving. Op de typologiekaart worden de verschillende gebiedstypen in landelijke en stedelijke gebieden onderscheiden. De gebiedsbeschrijving gaat in op het voorkomen, de oorsprong en de karakteristieken van de verschillende gebieden en gebiedsdelen. Op basis van inventarisatie en analyse kunnen de belangrijkste karakteristieken bepaald worden. Deze vormen de aandachtspunten voor de gebiedsgerichte welstandsnota.

¹ De Zwarte Hond, Beeldkwaliteitsplan Het Spikkert, Weerselo, februari 2016.

Afbeelding 8: Welstandbeleidkaart en de welstandtypologiekaart van Weerselo.



De kern Weerselo is in de eerste instantie ontstaan ter hoogte van het buurtschap Het Stift. Nadat in het begin van de 19^e eeuw op een kilometer ten zuidoosten van het Stift een kleine rooms-katholieke kerk werd gebouwd, kwam daar een nieuwe nederzetting tot ontwikkeling.

Langs de verbindingsweg tussen de samenstellende delen van het dorp Weerselo ontstond lintbebouwing en de eerste bebouwing concentreerde zich aan een viertal wegen rondom de rooms-katholieke kerk. De kleinschalige bebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel, aan de weg. Hier en daar staat in het lint (voormalige) agrarische bebouwing. Het gaat hier dan om historische boerderijen. De bebouwing is divers, maar heeft een duidelijke richting. Deze staaf en blokvormige woningen hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag met een variërende nok- en goothoogte.

In de linten komen verschillende kapvormen voor zoals mansarde-, tent- en zadeldaken. Het kleur- en materiaalgebruik is uiteenlopend van donkere en lichte bakstenen tot wit pleisterwerk. Boven de kozijnen zijn er in de gevel rollagen aangebracht. Opvallend is de woonbebouwing met een expressionistische architectuurstijl aan de Bisschopstraat en de Legtenbergerstraat. De woonbebouwing is in de twintiger en dertiger jaren van de vorige eeuw in het lint gebouwd. Deze bebouwing vormde als het ware de eerste uitbreiding van de kern rondom de R.K. kerk. De Bisschopstraat en de Legtenbergerstraat hebben een breed wegprofiel. Opvallend is het gemeentehuis dat gebouwd is in een Saksische bouwstijl.

Welstandsniveau

In de jonge ontginningslinten met een mix van seriële en individuele bouw hanteert de gemeente een basisniveau van welstand. Vanwege het diffuse beeld en het individuele karakter van de ontwerpen, kan een set met basiscriteria volstaan.

Criteria

Voor het jonge ontginningslint (H4) gelden aparte criteria. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gevolgen voor de planopzet

De ruimtelijke kwaliteit geldt als ambitie voor Het Spikkert. Het vigerend beleid is echter niet toegespitst op het nieuwe woongebied Het Spikkert. Daarom zal naast het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

3.5.9. Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan.

In het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) is het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente omschreven. In hoofdlijnen is het beleid erop gericht om de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk op te lossen. Omdat hier doorlopend aan gewerkt wordt, kan het GVVP gezien worden als een actualisatie van het verkeers- en vervoerbeleid dat in diverse nota's en notities al aanwezig was. Ook is aangesloten bij discussies over en het vastleggen van de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente. In dat kader is nauw aansluiting gezocht bij de Structuurvisie. In het GVVP zijn de essentiële onderdelen van het nationale, provinciale en regionale verkeers- en vervoerplannen in acht genomen en ook wordt rekening gehouden met het beleid van naburige gemeenten.

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan is aangegeven op welke wijze de verkeersstructuren binnen de gemeente worden gecategoriseerd. Dit geldt voor gemeentelijke wegen, maar ook voor wegen die in beheer zijn bij Rijk of provincie. In het GVVP is uitgegaan van realisatie van een rondweg aan de oostzijde van de kern Weerselo, die het doorgaande verkeer moet faciliteren. Daarnaast biedt deze rondweg ruimte voor het opvangen van inkomende verkeersstromen vanuit het achterland (Reutum en Rossum). Door de realisatie van de rondweg zal een aantal wegen binnen deze kern een andere verkeersfunctie kunnen krijgen. Bij de vaststelling van de wegencategorisering voor de kern Weerselo is hier rekening mee gehouden. De hoofdstructuur rond en binnen de kern Weerselo wordt gevormd door gebiedsontsluitingswegen. Deze typen wegen hebben een 50 km/h-regime en zijn voorzien van fietsvoorzieningen. Het belangrijkste verschil tussen type A en type B is gelegen in de mate van belang die de weg heeft in de externe ontsluiting van deze grote kernen. Het verschil komt bijvoorbeeld tot uiting in het toepassen van vrijliggende fietsvoorzieningen dan wel fietsstroken. Op erftoegangswegen (30 km/h) zijn in principe geen fietsvoorzieningen noodzakelijk/gewenst. De wegen binnen de bebouwde kom in Weerselo zijn bij de herijking als volgt gecategoriseerd.

Gebiedsontsluitingswegen type A:

- Rondweg (nog aan te leggen).

Gebiedsontsluitingswegen type B:

- Bisschopsstraat van Deurningerstraat tot Gunnerstraat;
- Bisschopsstraat van Bornsestraat tot Weerselerveldweg.

Erftoegangsweg type A:

- De Aanleg;
- Legtenbergerstraat;
- Bisschopsstraat - centraal deel.

Alle overige wegen binnen Weerselo worden gezien als erftoegangsweg B.

Gevolgen voor de planopzet

In het kader van de herontwikkeling van het centrum van Weerselo zal de verkeerscirculatie in het centrale deel van de oorspronkelijke traverse en het in de onmiddellijke nabijheid hiervan gelegen gebied nader worden onderzocht. Dit kan in het centrale deel van Weerselo mogelijk leiden tot een partiële herijking van de gehanteerde categorisering. Ook de Legtenbergerstraat zou in de toekomst herijkt kunnen worden (erftoegangsweg B).

3.5.10. Duurzaamheid

Het begrip “duurzaamheid” kent vele aspecten. Het beleid van de gemeente is met name gericht op energiebesparing in de bestaande voorraad. Dat neemt niet weg dat bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk gekeken wordt naar kansen. binnen het plangebied is - behoudens uitzondering - sprake van particuliere gronduitgifte en toepassing van traditionele bouwmethoden. Om die redenen worden de kansen met name gezocht in het openbaar gebied. Doel is om door materiaaltoepassing en inrichting een woonomgeving te creëren die door bewoners als een verlengstuk van het privé-domein wordt ervaren. Bij de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied wordt gestreefd naar versterking van de biodiversiteit.

Gevolgen voor het plangebied

Het plangebied wordt ingericht met als uitgangspunt de bestaande hoogteverschillen, inpassing van de bestaande erven en zoveel mogelijk handhaven van aanwezige groenstructuren. Er zullen duurzame materialen worden toegepast, energiezuinige verlichting en een groenvoorziening die extensief onderhoud vergt. In de centrale groene ruimte van het plangebied wordt ruimte ingericht voor natuurlijk spelen en ruimte gecreëerd voor recreatie en ontmoeting.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat in de toelichting bij een bestemmingsplan inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid die artikel 3.6, lid 1a/b van de Wro biedt (wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid), dan kan het onderzoek deels worden uitgevoerd op het moment dat een dergelijk wijzigings- of uitwerkingsplan wordt voorbereid. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de ontwikkeling van Het Spikkert als geheel, en derhalve dus ook voor de in dit plan mogelijk gemaakte deelontwikkeling. Op deze wijze wordt voldaan aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient gemotiveerd te worden waar er wel of juist geen m.e.r.-procedure wordt opgesteld.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, 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 in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2. Geuronderzoek uitbreidingslocatie Weerselo

Op relatief korte afstand van het plangebied is een aantal veehouderijen gesitueerd. Sinds 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. Teneinde de planologische inpasbaarheid van de woningbouwlocatie te beoordelen is een onderzoek naar de geurhinder noodzakelijk.

Door Avenue adviseurs is een onderzoek² uitgevoerd naar het geuraspect. Met het geuronderzoek dient de uitbreidingslocatie te worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van woningen in verband met de geuremissie van de (maatgevende) veehouwerdij aan de Siemertsteeg 5. Het onderzoek moet hierbij antwoord geven op twee vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderij?

De uitbreidingslocatie Weerselo is gelegen in het concentratiegebied Oost als aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet. De bebouwde kom kan worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Voor het uitbreidingsplan is daarom uitgegaan van een normstelling van 3,0 odour units per kubieke meter lucht.

Met behulp van invoergegevens (zoals onder meer geuremissie per bron, hoogte uitstroomopening en meteorologische gegevens) zijn stankcontouren berekend die de invloedssfeer van de veehouderijen aangeven. De geurcontouren van de veehouderij aan de Siemertsteeg 5, zijn nader onderzocht omdat dit bedrijf het dichtst bij de uitbreidingslocatie is gesitueerd. Binnen de 3 ouE/m³ contour mag in beginsel geen nieuwbouw plaatsvinden. Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan de Siemertsteeg 5 maatgevend is in de hoogte van de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geur veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij de uitbreidingslocatie is gelegen. Deze conclusie geldt zowel voor de bestaande als voor de toekomstige situatie (als vastgelegd in dit bestemmingsplan).

² Avenue adviseurs, Geuronderzoek uitbreidingsplan Het Spikkert Weerselo, december 2015.

Afbeelding 9: De woningbouw in relatie tot de 3 ouE/m³ contour Siemertsteeg 5.



Bovenstaande afbeelding toont de belemmering voor de woningbouw bij de 3 ouE/m³ contour. Geconstateerd kan worden dat de geurcontour gedeeltelijk over het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt. De geprojecteerde woningen liggen echter alle buiten de 3 ouE/m³ contour. Dat betekent dat het aspect geur geen belemmeringen oplegt aan de toegestane woningen.

De uitgevoerde berekeningen hebben ten grondslag gelegen aan de door de gemeenteraad op 19 april 2016 vastgestelde Gebiedsvisie en Geurverordening. In de Gebiedsvisie is aangegeven dat de bebouwde kom volgens de Wet geurhinder en veehouderij bestaat uit de kern Weerselo plus de uitbreidingslocatie Het Spikkert. Daarbij is tevens uitgegaan van de eventuele toekomstige uitbreiding van Het Spikkert in noordelijke richting (die nu geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan). Zodoende wordt het geurbeleid "toekomstbestendig". Juist deze toekomstige begrenzing van het woongebied leidde tot de conclusie dat hier vanuit geurbeleid een knelpunt optrad (zie paragraaf 8.4.2 van de Gebiedsvisie). In de Gebiedsvisie is dan ook opgenomen dat de wettelijke norm van 3 ouE/m³ ter plaatse van Het Spikkert wordt verhoogd naar 6 ouE/m³. Daarmee is er het (toekomstige) knelpunt opgeheven.

4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de “Wet luchtkwaliteit” in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De Wet bevat de grens- en richtwaarde voor de luchtkwaliteit. Het betreft de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof.

Rondweg

Voor de aanleg van de rondweg is onderzocht of er een dusdanige verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt dat daardoor de grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden (emissie)³. Daarbij gaat met name aandacht uit naar fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Daarnaast moet worden voorkomen dat er gevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt in een gebied waar de luchtkwaliteit zich reeds boven de grenswaarde bevindt (immissie). Het onderzoek is weergegeven in het rapport “Rondweg Weerselo, beoordeling geluid en luchtkwaliteit”. Met behulp van het geoair rekenmodel op basis van het CAR II-model zoals opgesteld door TNO/VROM/RIVM, is de emissie van verschillende luchtcomponenten ten gevolge van het verkeer berekend en getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit zijn de rekenmethodes zijn niet wezenlijk veranderd. Ook beoogt de nieuwe regelgeving ten aanzien van kleinere projecten soepeler te zijn. De conclusies op basis van het gedane onderzoek blijven gelden. Deze conclusies geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de aanleg van de Rondweg.

Woningbouwlocatie

Op basis van de Wet luchtkwaliteit kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld of een vrijstelling worden verleend, indien;

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

³ Tekst ontleend aan het bestemmingsplan Rondweg Weerselo.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouw geldt dat de grens van 3% overeenkomt met de bouw van 1500 woningen (bij één ontsluitingsweg), dan wel 3000 woningen (bij twee ontsluitingswegen). Aangezien het totale project slechts ongeveer 75 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door de gemeente moet bovendien getoetst worden of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dat is niet het geval.

4.4. Externe veiligheid

Van de soorten rampen die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen (bedrijven);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Bij externe veiligheid gaat het in de eerste plaats om het “plaatsgebonden risico”. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;

- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In en in de omgeving van het plangebied zijn er een inrichtingen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

Buisleidingen

In of bij het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Tot slot kan worden opgemerkt dat er in de omgeving van het plangebied geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn.

Groepsrisico

De onderhavige locatie vormt, gelet op het ontbreken van risicovolle inrichtingen of risicovol vervoer, ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de planontwikkeling aanvaardbaar.

4.5. Archeologie

In opdracht van de gemeente is in 2010 een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Dit archeologisch onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De doelstelling van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Op basis van de resultaten is een archeologische verwachting opgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een kleinere uitbreidingslocatie. Daarom is een advies gevraagd aan de Regio Archeoloog Twente⁵. De verandering van functie (minder woningen en meer groenvoorzieningen) heeft tot gevolg dat er geen aanzienlijke bodemingrepen meer zijn te verwachten. Vanuit archeologisch standpunt zijn er derhalve geen bezwaren tegen de plaanpassing. De conclusies uit het eerder gehouden onderzoek blijven dus in stand. Onderstaand worden deze weergegeven.

Archeologische verwachting

Het plangebied bevindt zich volgens in een zone met een hoge archeologische verwachting. Deze hoge verwachting is vooral gebaseerd op de bodemkaart. Volgens de bodemkaart is er ter plaatse van een groot deel van het plangebied een enkeerdgrond aanwezig. Aan enkeerdgronden wordt altijd een hoge trefkans toegekend omdat het esdek uitstekende conserverende eigenschappen heeft op het archeologische bodemarchief.

⁴ Archeodienst, Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, rapport 29, februari 2010.

⁵ Regio Archeoloog Twente, mailbericht van 26 oktober 2015.

Het plangebied bevindt zich op een dekzandrug, met aan de noord- en westzijde een beekdal, dat waarschijnlijk nog tot ver in het Holoceen watervoerend is geweest. Aan dergelijke overgangszones waar een natuurlijke gradiënt aanwezig is, wordt altijd een hoge archeologische trefkans toegekend. De mensen vestigden zich vroeger graag op de hogere delen van het landschap, terwijl de lagere delen (bijv. een beekdal) vruchtbaar waren en daardoor geschikt voor om als akker- of grasland. Het water van de beek kon gebruikt worden voor irrigatie en als drinkwaterbron.

Er is een zeer grote kans dat het eventueel aanwezige bodemarchief uitstekend geconserveerd is gebleven als gevolg van de aanwezigheid van een beschermend esdek. Het terrein is niet intensief bewoond geweest in de Nieuwe tijd. Dit maakt de kans op grootschalige bodemverstoringen zeer gering.

Tijdens het archeologisch onderzoek naar het wegtracé van de rondweg Weerselo zijn bovendien vele aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een vindplaats uit de periode Neolithicum-IJzertijd. Dit maakt dat de conclusie van het bureauonderzoek niet anders kan luiden dan dat de hoge trefkans die op basis van de IKAW voor het plangebied was opgesteld, gehandhaafd blijft. De hoge archeologische trefkans geldt voor een nederzettingsterrein of grafveld uit de periode Neolithicum-Middeleeuwen. Deze hoge verwachting geldt met name voor de dekzandkopen die zijn afgedekt met een esdek. Voor de beekdalgronden geldt een middelhoge trefkans.

Booronderzoek

Ten behoeve van het booronderzoek is een grid van 40 bij 50 meter over het gebied uitgezet. Op basis van de boorresultaten zijn er drie vindplaatsen benoemd (zie onderstaande afbeelding). Aangezien het gehanteerde boorgrid zeer grof is, is het zeer wel mogelijk dat er zich meer vindplaatsen binnen het plangebied bevinden.

- Vindplaats 1 bevindt zich in de overgangszone van de enkeerd- naar de beekeerdgronden en zou een goed geconserveerde vindplaats kunnen zijn. In de Ab-horizont is een houtskoolconcentratie aangetroffen bestaande uit meerdere brokjes houtskool. Over de aard en datering van deze vindplaats kan geen uitspraak gedaan worden.
- Vindplaats 2 bevindt zich op de westelijke flank van de dekzandkop in de directe nabijheid van een natte beekdalbodem. De locatie zou in theorie een goede nederzettingslocatie vormen. De verbrande leem en houtskool kunnen duiden op sporen van een oud nederzettingsterrein. Of er daadwerkelijk sporen in de ondergrond aanwezig zijn en wat de aard en datering van deze sporen zijn is niet bekend.
- Vindplaats 3 bevindt zich in het oostelijke deel van het plangebied op een dekzandkop. Ook in deze boring zijn kleine fragmentjes verbrande leem aangetroffen.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van het bureauonderzoek is er een hoge archeologische trefkans voor het plangebied opgesteld, met name voor de dekzandkop. Het veldonderzoek heeft deze trefkans onderschreven.

Er zijn drie vindplaatsen vastgesteld. Het is echter niet mogelijk om op basis van het huidige onderzoek een uitspraak te doen over de aard en omvang van de vastgestelde vindplaatsen. Bovendien bestaat er een grote kans dat er zich meerdere vindplaatsen in het plangebied bevinden. Uit het booronderzoek bleek dat de hoogste delen van de dekzandkop zijn afgetopt, waardoor de trefkans hier lager is dan voor het overige deel van het terrein. De afgetopte delen zijn herkenbaar aan een A-C bodemprofiel en een relatief dun esdek. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk om en beter beeld te krijgen van de vindplaatsen.

Geadviseerd werd de drie vindplaatsen door middel van proefsleuven nader te onderzoeken om de aard en omvang van de vindplaatsen vast te stellen. Indien er sporen zouden worden aangetroffen, werd aanbevolen om ook de dekzandkop (zowel de flanken als de hogere delen) nader te onderzoeken. Dit kon geschieden door middel van een karterend booronderzoek.

Het advies is door de regio archeoloog van enkele kanttekeningen voorzien. Omdat vindplaats 1 in een zone is gesitueerd die niet bebouwd gaat worden, behoefde deze niet nader te worden onderzocht de overige vindplaatsen dienden met een karterend onderzoek te worden vastgesteld en gewaardeerd. Het onderzoek moest plaatsvinden door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Proefsleuvenonderzoek

In maart 2010 is vervolgens een proefsleuvenonderzoek gedaan⁶. Uit dit onderzoek zijn twee vindplaatsen aan het licht gekomen. De eerste vindplaats bestaat uit een waterput welke tijdens het proefsleuvenonderzoek reeds is gecoupeerd en afgewerkt. Deze vindplaats is beperkt tot een kleine locatie waarvan in overleg met de regionale archeoloog is besloten deze niet verder te onderzoeken.

Vindplaats 2 is een stuk groter en ligt aan de zuidzijde van het plangebied langs de Eertmansweg, ter weerszijde van de entree naar het perceel Eertmansweg 3/3a. Hier zijn in verscheidene sporen scherven aardewerk aangetroffen uit de Midden of Late IJzertijd en twee mogelijk Romeinse scherven. Daarnaast is hier zeer waarschijnlijk ook een waterput uit de Late Middeleeuwen aanwezig. Deze vindplaats moet, als in situ-behoud niet mogelijk is, worden opgegraven.

⁶ Voorlopige resultaten IVO-P, Oranjewoud, brief van 28 april 2010.

Opgraving

In opdracht van de gemeente Dinkelland heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologische opgraving⁷ uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie Het Spikkert. Het doel van de opgraving was het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van deze vindplaats die tijdens archeologisch vooronderzoek is aangetroffen. De opgraving vond plaats aan weerszijden van de toegangsweg ter hoogte van Eertmansweg 3.

De aangetroffen grondsporen zijn toe te wijzen aan drie perioden. De jongste sporen behoren tot een erf uit de 18e en of 19e eeuw. De sporen bestaan uit kuilen, uitbraaksleuven, een beerput en twee waterputten. De sporen uit een tweede periode betreffen een greppelsysteem en gelijk georiënteerde banen spitsporen. Dit blokvormige verkavelingssysteem bestond nog voor een deel in 1832, maar is van oorsprong ouder. Op grond van het (geringe) vondstmateriaal lijkt de basis voor de ontginning op deze plek te zijn ontstaan in de 15e eeuw.

De oudste sporen dateren uit de IJzertijd. De grondsporen behoren tot een gebouwplattegrond van het type Dalen. Deze wordt gedateerd in de periode Midden IJzertijd t/m begin Late IJzertijd. De datering van de vindplaats ligt tussen 350 voor Chr. en 1 na Chr. Daarnaast zijn zeven spiekers (opslagplaatsen voor graan) opgetekend. De vindplaats lag op een lage dekzandrug en wordt begrensd door een laagte. Een vergelijkbare vindplaats is onderzocht in Borne: een uitgestrekt terrein met nederzettingssporen uit de periode Midden IJzertijd t/m Vroeg Romeinse tijd. De nederzettingssporen bevonden zich op (de flanken van) een flauwe welving met een hoofdzakelijk sterk lemige en deels verkitte, ijzerrijke bodem. Van dergelijke natte terreinen werd voorheen vermoed dat ze niet geschikt waren voor bewoning. Opvallend aan de vindplaats te Weerselo is het grote aantal keramische vondsten. Verwacht wordt dat in de direct nabijheid van onderzoeksgebied Het Spikkert (veel) meer resten uit de IJzertijd en/of Vroeg Romeinse tijd kunnen voorkomen.

De eindconclusie is dat het onderzoek een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de ontstaansgeschiedenis van Weerselo. Met name de aanwezigheid van bewoning in de Prehistorie in een laaggelegen, vochtig landschap is een belangrijke constatering. Het blootgelegde erf is waarschijnlijk slechts een klein deel van een zeer uitgebreid nederzettingsterrein, zoals dat bijvoorbeeld ook in Borne is blootgelegd. Bovendien is wederom vastgesteld dat lager gelegen delen van het landschap in het verleden in bepaalde perioden eveneens deel uitmaakten van grootschalige nederzettingsterreinen.

4.6. Bodem

In dit kader is in het verleden reeds onderzoek gedaan naar de percelen Eertmansweg 1 en 3 en Legtenbergerstraat 22 en 24. Bovendien heeft in januari 2010 een gecombineerd verken- nend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. Omdat de onderzoeksresultaten inmiddels

⁷ Kleine boeren uit de IJzertijd en de 18e/19e eeuw op 't Spikkert te Weerselo, gemeente Dinkelland; archeologisch onderzoek: een opgraving, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 12 februari 2013.

zijn gedateerd is het onderzoek⁸ in december 2015 geactualiseerd voor Het Spikkert, fase 2. Omdat mag worden aangenomen dat de milieuhygiënische toestand van de bodem sinds het vorige onderzoek niet is gewijzigd heeft het nieuw verrichte onderzoek alleen betrekking gehad op de bovengrond (dus niet op de diepere ondergrond en het grondwater). Tot slot is in december 2015 een onderzoek uitgevoerd op een locatie nabij de Siemertsteeg⁹. De resultaten worden hieronder kort samengevat.

Eertmansweg 1

Het onderzoek is uitgevoerd door Verhoeve Milieu bv¹⁰. Zintuiglijk zijn in de bovengrond van een enkele boring lichte bijmengingen aan puin waargenomen. In de ondergrond zijn plaatselijk lichte tot matige bijmengingen aan roest waargenomen. Daarnaast is de bodemlaag van 0,9 tot 1,1 meter beneden maaiveld bij een enkele boring matig oerhoudend en sterk roesthoudend. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Visueel zijn zowel op het maaiveld als in de boringen/gaten geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond welke de streefwaarde overschrijden.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, zink en/of nikkel gemeten. In één peilbuis is een matig verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. Tijdens de herbemonstering van die peilbuis is wederom een matig verhoogde concentratie aan nikkel gemeten.

Op basis van het onderhavig uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet vrij is van verontreiniging. Gezien de matig verhoogde concentratie nikkel in het grondwater dient formeel een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van de informatie van de gemeente Dinkelland blijkt echter dat in de omgeving vaker verhoogde nikkel concentraties voorkomen. Er is dan ook sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Op gemerkt dient te worden dat het grondwater niet te gebruiken is voor eigen consumptie.

Eertmansweg 3

Het onderzoek is uitgevoerd door Lankelma Geotechniek¹¹. Omdat dit rapport inmiddels enigszins verouderd is zal het onderzoek te zijner tijd, bij het in procedure brengen van het betreffende plandeel, worden geactualiseerd.

Tijdens de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Lokaal is de bovengrond zwak puinhoudend. Aan de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die

⁸ Kruse Groep, Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, december 2015.

⁹ Kruse Groep, Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Siemertsteeg, december 2015.

¹⁰ Gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek, Eertmansweg 1 te Weerselo, augustus 2008.

¹¹ Verkennend bodemonderzoek locatie Eertmansweg te Weerselo, oktober 2007.

duiden op de mogelijke aanwezigheid van asbest en/of overige verontreinigende stoffen. Lokaal is de ondergrond roesthoudend.

Verhoogde gehalten aan PAK zijn waarschijnlijk te relateren aan het voorkomen van puin. Verhoogde gehalten aan EOX zijn, gezien de agrarische bestemming, waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De verhoogde concentraties aan arseen, zink en nikkel in het grondwater hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. Op basis van de beschikbare gegevens kan voor de verhoogde concentraties aan xylenen en naftaleen in het grondwater geen verklaring worden gegeven.

Daar in de bovengrond het gehalte PAK en EOX en in het grondwater de concentratie xylenen, naftaleen, arseen, nikkel en zink de betreffende streefwaarde overschrijdt dient formeel de onderzoekshypothese "onverdachte" locatie te worden verworpen.

In geen van de onderzochte monsters is asbest aangetoond. Dit houdt in dat er met betrekking tot asbest geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek respectievelijk het treffen van sanerende maatregelen.

In het grondwater is een concentratie nikkel boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op de Wet bodembescherming formeel aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van nader onderzoek. Gelet op de waarschijnlijk natuurlijke oorsprong wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen sprake is van beperkingen ten aanzien van de voorziene ontwikkeling van de locatie.

Legtenbergerstraat 22 en 24

Het onderzoek voor deze locaties is uitgevoerd door Verhoeve Milieu¹². In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Verkennend bodemonderzoek. Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In de bovengrond van de werktuigenberging is een licht verhoogd gehalte met minerale olie gemeten en in de bovengrond met lichte tot sterke bijmengingen met puin, lichte bijmengingen met kolengruis en puin- en betonbrokken is licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. Het grondwater bevat plaatselijk licht verhoogde concentraties met xylenen en/of naftaleen. Deze licht verhoogd gemeten gehalten/concentraties zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
- Verkennend asbestonderzoek.
 - Vervallen kippenschuur. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de vervallen kippenschuur in proefgat 31 asbestmatenaai is waargenomen. De asbestconcentraties zijn groter dan de interventiewaarde / restconcentratienorm van 100

¹² Verhoeve Milieu B.V.: "Verkennd bodemonderzoek, verkennend asbestonderzoek, infiltratieonderzoek en asfalt-onderzoek, Legtenbergerstraat 22 en 24 te Weerselo". Zelhem, 28 februari 2011.

mg/kg ds. Op basis van de NEN-5707 wordt aanbevolen een nader asbestonderzoek uit te voeren na de sloop van de bebouwing. Dit nader asbestonderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de concentraties, de globale omvang van de verontreiniging en de wijze van voorkomen en de concentraties.

- Rondom timmerwerkplaats. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de grond zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen. Wel zijn binnen de deellocatie twee stapels met asbest golfplaten waargenomen. Voorgesteld wordt om deze asbest golfplaten te verwijderen.
- Overig terrein. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het overig terrein zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen. Het overig terrein is voldoende onderzocht.
- In het onderzoek wordt opgemerkt dat, gezien de heterogeniteit van het voorkomen van asbest, het niet valt uit te sluiten dat op meer plaatsen asbest in de grond aanwezig is, die tijdens het onderhavig onderzoek niet zijn aangetroffen.
- Infiltratieonderzoek. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de bodemlaag van 1,0 tot 1,4 m-mv vrij goed tot goed doorlatend is
- Asfaltonderzoek. Het asfalt ter plaatse van de toegangsweg is niet teerhoudend en is geschikt voor warm hergebruik.

Bodem- en asbestonderzoek 2010

Verhoeve Milieu heeft in december 2009 opdracht gekregen voor een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek. In januari 2010 is vervolgens een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Het Spikkert te Weerselo.

Het doel van dit gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem op de locatie.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de Nederlandse Eindnorm (NEN) 5740. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Voor het asbestonderzoek is uitgegaan van de NEN 5707.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in de grond plaatselijk lichte tot sterke bijmengingen aan roest waargenomen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond van één van de mengmonsters een licht verhoogd gehalte nikkel is aangetoond. Verder zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.

Het grondwater bevat maximaal licht verhoogde concentraties aan cadmium, kobalt, nikkel, zink en/of tetrachlooretheen en een sterk verhoogde concentratie barium.

Tijdens de veldwerkzaamheden is zowel op het maaiveld als in de boringen/gaten geen asbest-verdacht materiaal waargenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Zeer plaatselijk zijn in de grond overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond. Het grondwater bevat over het algemeen licht verhoogde concentraties. Deze gehalten zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is in het grondwater een sterk verhoogde concentratie barium gemeten waarnaar in principe nader onderzoek noodzakelijk is. De oorzaak van de verontreiniging is echter onbekend. Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat derhalve geen relatie tussen de verhoogd aangetroffen bariumconcentratie en het gebruik van het terrein. Barium wordt van nature vaker verhoogd gemeten in het grondwater, waarschijnlijk zijn de verhoogde concentraties barium hier ook van nature in het grondwater aanwezig. Wanneer de aangetroffen concentratie als gebiedseigen achtergrondwaarden kan worden beschouwd is het formele instrumentarium uit de Wet Bodembescherming niet van toepassing. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bij eventueel hergebruik van grond dient rekening te worden gehouden met het beleid uit het Besluit Bodemkwaliteit dat per 1 juli 2008 van kracht is geworden.

Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 (Het Spikkert, fase 2)

Kruse Groep heeft in december 2015 voorgaande onderzoeken geactualiseerd. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennd bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

In één bovengrondmengmonster (BG I) is een zeer licht verhoogd gehalte PAK aangetoond. Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden opgemerkt in de boringen waarvan de grond in dit mengmonster is opgenomen, zodat hiervoor geen directe verklaring gegeven kan worden. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt nader onderzoek niet nodig geacht. De overige bovengrondmengmonsters zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gelet op de aangetoonde zeer lichte verontreiniging in mengmonster BG I.

Op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de bovengrond.

Uit milieukundig oogpunt is er naar de mening van onderzoekers geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert.

Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 (Siemertsteeg)

Kruse Groep heeft in december 2015 mede ten behoeve van de verkoop van een perceel nabij de Siemertsteeg een bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie betreft een deel van een weiland met een oppervlakte van circa 6658 m². Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5740, "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennd bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" en NEN 5707, "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond".

De grond(meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de boringen/inspectiegaten.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. Dit licht verhoogde gehalte barium in het grondwater is mogelijk te wijten aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. In de grond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een lichte verontreiniging is aangetoond in het grondwater.

De vastgestelde verontreiniging vormt geen risico's voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.7. Geluid

In het kader van de voorbereiding van de rondweg is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹³. Dit onderzoek hield echter geen rekening met de toekomstige uitbreiding van Weerselo. Uit later

¹³ Cauberg-Huygen, Rondweg Weerselo, beoordeling geluid en luchtkwaliteit, 27 november 2007.

uitgevoerde berekeningen van de gemeente Dinkelland¹⁴ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder optreedt op een afstand van circa 100 meter uit de as van de weg. De afstand waarop 53 dB optreedt bedraagt circa 40 meter.

Voor het eerder vervaardigde verkavelingsplan is in 2016 een controleberekening gemaakt. Zoals in de inleiding reeds is aangegeven zal, in verband met de marktomstandigheden, over het realiseren van het noordelijke deel van Het Spikkert pas op een later tijdstip worden besloten. Dat betekent dat de nu in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling uitgaat van een andere situering van de eerstelijnsbebouwing, alsmede van een kleiner woonprogramma.

Het Spikkert, tweede fase

Als vervolg op het eerdere akoestische onderzoeken heeft de gemeente, mede naar aanleiding van recente verkeerstellingen in Weerselo, een nader onderzoek¹⁵ laten instellen naar de geluidsbelasting van de gevels van de woningen die in het nu voorliggende bestemmingsplan voor de tweede fase mogelijk worden gemaakt.

Door Munsterhuis Geluidsadvies B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting, afkomstig van het wegverkeer op de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg in de toekomstige situatie exclusief en inclusief de aanwezigheid van de rondweg ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen binnen Het Spikkert. Daarbij is in het onderzoek uitgegaan van het onderzoek van BonoTraffic (zie paragraaf 4.11).

Wet geluidhinder

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, wanneer de rondweg wordt aangelegd, het geluidniveau met circa 6 dB verlaagd wordt. Indien de rondweg niet aanwezig is blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Legtenbergerstraat ter plaatse van de woningen niet wordt overschreden. Er dient dan ook geen hogere grenswaarde te worden verleend voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Legtenbergerstraat.

Het blijkt dat ten gevolge van de Eertmansweg de geluidbelasting maximaal 43 en 42 dB bedraagt in respectievelijk exclusief en inclusief de aanwezigheid van de rondweg.

Bouwbesluit:

Het Bouwbesluit stelt als eis dat alle woningen een maximale binnenwaarde hebben van 33 dB. Uitgangspunt voor de berekening van de binnenwaarde is de gecumuleerde gevelbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie. De bijdrage in de geluidsbelasting van wegverkeer van alle wegen is meegenomen in de zogenaamde gecumuleerde geluidsbelasting

¹⁴ Munsterhuis Geluidsadvies bv, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, 8 mei 2010.

¹⁵ Akoestisch onderzoek Project Het Spikkert, Munsterhuis Geluidsadvies, 24 februari 2016.

ten behoeve van de toetsing van de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen aan het Bouwbesluit.

Voor woningen waarvoor een hogere waarde van meer dan 53 dB benodigd is, geldt dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB (die (gevel)constructies dienen te hebben).

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de woningen maximaal 52 dB bedraagt indien de rondweg er niet zou komen. Derhalve dienen er geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

Wanneer de rondweg aanwezig is zal de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 48 dB. Ook hier kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Het bovenstaande betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen geen extra eisen worden gesteld aan de geluidwerendheid van de gevelconstructies van de te realiseren woningen.

4.8. Natuurbescherming

Natura 2000-gebieden (bestaande uit Vogel- of Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Lemselermaten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten moet altijd inzichtelijk worden gemaakt of (significant) negatieve effecten optreden. Deze effectbepaling wordt gedaan in een zogenaamde "Voortoets".

De Voortoets heeft drie mogelijke uitkomsten:

- Er is met zekerheid géén sprake van negatieve effecten (er is geen vergunning noodzakelijk);
- Er kan niet worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden, maar deze effecten zijn niet significant negatief (er is een nader onderzoek noodzakelijk waarin inzichtelijk wordt gemaakt of de effecten aanvaardbaar zijn of niet. Wanneer de effecten voor het Bevoegd Gezag aanvaardbaar zijn, dan wordt een vergunning verleend met daarin mogelijk bepaalde voorschriften of beperkingen);
- Er is sprake van negatieve effecten én deze zijn mogelijk significant negatief (één of meer van de instandhoudingdoelstellingen worden mogelijk geschaad. Er is een zogenaamde "Passende Beoordeling" noodzakelijk, gevolgd door een vergunningprocedure).

Ten zuidoosten van Weerselo ligt het Natura 2000-gebied Lemselermaten. Het Natura 2000-gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied Het Spikkert. Het woningbouwproject heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied. In de Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt gekeken naar het wel of niet optreden van (significant) verstorende

of verslechterende effecten op soorten en habitattypen waarvoor instandhoudingsdoelen gelden in het Natura 2000-gebied Lemselermaten. Eén van de onderwerpen in de voorttoets betreft de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie op de hiervoor gevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Voor het onderwerp stikstofdepositie is een nadere analyse met luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd¹⁶. Uit het onderzoek is gebleken dat de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden "Lemselermaten" en "Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek" in de toekomst lager is dan in de huidige situatie (dalende autonome trend). Door de ontwikkeling van het Spikkert neemt de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Lemselermaten verder af ten opzichte van de autonome situatie. Dit is het gevolg van het vervangen van landbouwgrond (afname van stikstofemissies vanwege bemesting) door woningen (toename van stikstofemissies vanwege verkeer).

De bijdrage aan de stikstofdepositie (in mol/ha/jaar) is berekend voor de Natura 2000-gebieden 'Lemselermaten' en het verder weg gelegen 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek'. De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven in de onderstaande tabellen.

¹⁶ Onderzoek stikstofdepositie, Witteveen+Bos, 16 april 2012 en geactualiseerd op 18 december 2015.

Afbeelding 10: Resultaten onderzoek stikstofdepositie Lemselermaten 2015/2025.

Tabel Stikstofdepositie Lemselermaten - 2015 (hectare met hoogste projectverschil)

habitattype	autonoom (mol/ha/j)	plan (mol/ha/j)	verschil (mol/ha/j)	overschrijding KDW
H91E0C	6,38	6,36	- 0,02	ja
H4010A	1,89	1,81	- 0,07	ja
ZGH6410	1,83	1,74	- 0,10	ja
H6230vka	1,83	1,74	- 0,10	ja
H6410	3,13	3,03	- 0,10	ja
H7150	4,98	4,84	- 0,14	ja
H7230	3,21	3,02	- 0,18	ja

Tabel Stikstofdepositie Lemselermaten - 2025 (hectare met hoogste projectverschil)

habitattype	autonoom (mol/ha/j)	plan (mol/ha/j)	verschil (mol/ha/j)	overschrijding KDW
H91E0C	3,44	3,39	- 0,05	ja
H4010A	1,12	1,03	- 0,08	ja
ZGH6410	1,02	0,91	- 0,11	ja
H6230vka	1,02	0,91	- 0,11	ja
H6410	0,90	0,79	- 0,11	ja
H7150	2,03	1,87	- 0,16	ja
H7230	1,86	1,65	- 0,21	ja

Uit de berekeningen komt naar voren dat de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied 'Lemselermaten' in de plansituatie, na realisatie het Spikkert fase 2, lager is dan de stikstofdepositie in de autonome situatie. Er is dus sprake van een afname van de stikstofdepositie. Dit is het geval voor zowel de situatie 2015 als de situatie 2025.

Afbeelding 11: Resultaten onderzoek stikstofdepositie Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek 2015/2025.

Tabel Stikstofdepositie Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek - 2015 (hectare met hoogste projectverschil)

habitattype	autonoom (mol/ha/j)	plan (mol/ha/j)	verschil (mol/ha/j)	overschrijding KDW
H91E0C	>0,05	0,00	- 0,05	ja
H6410	0,06	0,00	- 0,06	ja
H9160A	0,10	0,00	- 0,10	ja
H3130	0,11	0,00	- 0,11	ja

Tabel Stikstofdepositie Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek - 2025 (hectare met hoogste projectverschil)

habitattype	autonoom (mol/ha/j)	plan (mol/ha/j)	verschil (mol/ha/j)	overschrijding KDW
H91E0C	0,06	0,00	- 0,05	ja
H6410	0,07	0,00	- 0,06	ja
H9160A	0,11	0,00	- 0,10	ja
H3130	0,11	0,00	- 0,11	ja

Uit de berekeningen komt naar voren dat de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' in de plansituatie, na realisatie van het Spikkert fase 2, lager is dan de stikstofdepositie in de autonome situatie. Er is dus sprake van een afname van de stikstofdepositie. Dit is het geval voor zowel de situatie 2015 als de situatie 2025.

Bovenstaande resultaten hebben de de input gevormd voor de voortoets, waarin de ecologische gevolgen van het woningbouwproject het Spikkert fase 2 zijn geanalyseerd.

Voortoets

Voor het woningbouwproject is het in het kader van de Nbw 1998 nodig om de effecten op het Natura 2000-gebied en beschermde natuurmonumenten inzichtelijk te maken. Beoordeeld moet worden of het plan mogelijk (indirect) significant versturende of verslechterende effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld door een geluid- of lichttoename. Ook moet worden beoordeeld of het project kan worden gezien als een schadelijke handeling voor beschermde natuurmonumenten. Daarom is een voortoets¹⁷ opgesteld.

¹⁷ Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Voortoets het Spikkert tweede fase, 18 december 2015.

Op iets minder dan een kilometer van het plangebied 'Het Spikkert, tweede fase' ligt het Natura 2000-gebied Lemselermaten. Andere Nbw 1998-gebieden in de omgeving van Weerselo zijn 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek', 'Landgoed Oldenzaal' en 'Lonnekermeer'. Binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Landgoed Oldenzaal ligt een beschermd natuurmonument. Betreffende Nbw 1998-gebieden liggen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van het plan (woningbouwproject) zijn relevante effecttypen als geluid, verzuring en vermessing op deze Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden uitgesloten.

Op basis van de voortoets moet geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de woonwijk Het Spikkert geen verslechterend of significant verstorend effect heeft op beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied Lemselermaten.

Nu geen sprake is van mogelijk verslechterende of significant verstorende effecten is het niet noodzakelijk andere ontwikkelingen in de omgeving bij deze toets te betrekken. Er is immers geen sprake van een mogelijk negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen.

Bovenstaande conclusie houdt in dat geen nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 door middel van een Passende Beoordeling voor de ontwikkeling Het Spikkert noodzakelijk is.

4.9. Flora en fauna

Om tegemoet te komen aan de in paragraaf 3.3.9 beschreven bepalingen van de Flora- en faunawet zijn door bureau Eelerwoude in eerder meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Het laatste onderzoek dateerde uit 2012. Een deel van het in het verleden uitgevoerde onderzoek is inmiddels gedateerd. Daarom is anno 2015 een nieuw onderzoek verricht. Dit onderzoek¹⁸ betreft een actualisatie van het door Eelerwoude in 2012 uitgevoerde onderzoek. *Beschermde soorten*

Het onderzoek geeft de volgende aanbevelingen voor de verschillende soorten. Een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de rapportage van Eelerwoude.

Planten:

In het plangebied zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen, en gelet op de aanwezige standplaatsfactoren ook niet te verwachten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt voor beschermde flora niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen:

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen niet noodzakelijk, mits rekening wordt gehouden met verlichting.

¹⁸ Eelerwoude, Quickscan flora en fauna, Spikkert/Weerselo, 16 november 2015.

Overige zoogdieren:

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor grondgebonden zoogdieren niet noodzakelijk.

Vogels:

Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels.

Amfibieën en reptielen:

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor amfibieën en reptielen niet noodzakelijk.

Vissen:

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde vissen niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Beschermde soorten ongewervelden:

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor beschermde ongewervelden niet noodzakelijk.

Conclusies en aanbevelingen

De eindconclusies en het advies uit het onderzoeksrapport luiden als volgt.

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht.

Op basis van deze quickscan en het veldonderzoek in 2014 wordt geconstateerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving van een aantal beschermde soorten. Het betreft enkele lichtbeschermde zoogdieren en amfibieën, vleermuizen, algemene broedvogels en huismus. Negatieve effecten op zwaar beschermde soorten zijn uit te sluiten omdat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effect heeft op de functionele leefomgeving van de huismus en vleermuizen, mits voor laatstgenoemde soortgroep rekening gehouden wordt met de verlichting.

Licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Afbeelding 12: Resultaten (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied.

Tabel	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
1	Algemene amfibieën	Leefgebied (mogelijk)voortplantingsbiotoop	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	Verblijfplaats	Geen	Nee, mits	Rekening houden met verlichting
V	Vogels	Broedlocatie	Mogelijke verstoring	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht
Vjaarrond	Huismus	Broedlocatie	Geen	Nee	Zorgplicht

Uitvoerbaarheid van de plannen

Wanneer er sprake is van een bestemmingsplanprocedure moet aannemelijk gemaakt worden dat de plannen uitvoerbaar zijn. Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

4.10. Geohydrologisch onderzoek en rapport waterstructuur

Geohydrologisch onderzoek

In het kader van de vierde nota waterhuishouding (inmiddels vervangen door het nationaal waterplan) en de door de overheid geïntroduceerde 'watertoets' wordt door waterbeheerders gevraagd aan te geven of meer duurzaam met (regen)water kan worden omgegaan. Door gemeenten en waterschappen wordt aangegeven dat moet worden nagegaan of regenwater afkomstig van daken en wegen kan worden 'afgekoppeld' waarbij het regenwater via (natuurlijke) systemen binnen het projectgebied kan worden verwerkt. In dit kader heeft Verhoeve Milieu in maart 2010 een geohydrologisch onderzoek¹⁹ uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was inzicht te krijgen in de doorlatendheid van de bodem (de zogenaamde k-waarde).

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het gebied.

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de doorlatendheid van de bodem door middel van het bepalen van de k-waarde.

Tijdens de uitvoering van de handboringen is plaatselijk een leemlaag aangetroffen die de verticale doorlatendheid kan beïnvloeden. De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak tot matig humeus zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zeer tot

¹⁹ In-situ doorlatendheidsonderzoek Het Spikkert te Weerselo, Verhoeve Milieu bv,

matig fijn, zwak siltig zand. Daarnaast zijn sommige bodemlagen zwak leemhoudend. Verder zijn plaatselijk licht tot matige bijmengingen met roest en/of oer waargenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de doorlatendheid in de onverzadigde zone (boven de grondwaterspiegel) varieert van 0,04 m/dag tot 0,27 m/dag. De doorlatendheid in de verzadigde zone (onder de grondwaterspiegel) varieert van 0,75 m/dag tot 3,76 m/dag. Uit het in-situ doorlatendheidsonderzoek blijkt dat de onverzadigde zone slecht tot matig doorlatend is. De verzadigde zone is vrij goed tot goed doorlatend.

In de groene wig die haaks op de Eertmansweg zal worden gerealiseerd zal een retentiemogelijkheid worden gerealiseerd. Aangezien deze retentie pas in deze fase zal worden gerealiseerd is in een eerder stadium besloten langs de Legtenbergerstraat een tijdelijke mogelijkheid voor retentie op te nemen. Zolang de retentie langs de Eertmansweg niet gerealiseerd is, zal deze tijdelijke voorziening (mede) in de noodzakelijke waterberging voorzien.

Rapport Waterstructuur

Een verdere uitwerking van de waterstructuur voor Het Spikkert is opgenomen in het rapport Waterstructuur²⁰. In deze rapportage is op basis van de geohydrologische situatie en de wensen en uitgangspunten van de gemeente Dinkelland en het waterschap Regge en Dinkel de toekomstige waterstructuur voor de wijk 't Spikkert op hoofdlijnen uitgewerkt.

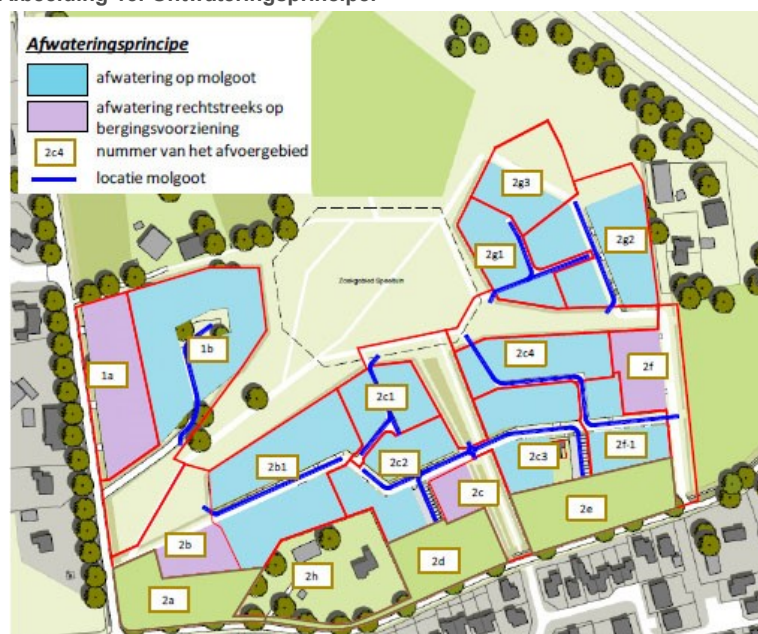
Op basis van de geplande fasering, de ligging van groenstructuren en de bestaande maaiveldhoogtes is het gebied opgedeeld in verschillende afvoergebieden. De afvoergebieden zijn qua omvang en hoogteligging dusdanig gesitueerd dat alle verharde oppervlakken bovengronds tot afstroming komen. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Rechtstreekse bovengrondse afvoer op de berging-/infiltratievoorziening;
- Bovengrondse afvoer via een molgoot op de berging-/infiltratievoorziening.

In onderstaande afbeelding is het plangebied opgedeeld in verschillende afvoergebieden. Binnen elk gebied is het gewenste afvoerprincipe vastgesteld.

²⁰ Waterstructuur 't Spikkert, Roelofs, 18 januari 2016.

Afbeelding 13: Ontwateringsprincipe.



Voor een verantwoorde waterhuishoudkundige situatie moet voldaan worden aan de vastgestelde wateropgave (907 m³). Om aan de bergingsopgave te kunnen voldoen zijn binnen het plangebied een aantal wadi's en zakgreppels voorgesteld. Onderstaande afbeelding toont de waterbalans. Met de pijlen is globaal aangegeven welke gebiedsdelen tot afstroming komen op de bergingslocaties. Ook de overloop van gebieden en het afvoertracé langs de Eertmansweg is weergegeven.

Afbeelding 14: Waterbalans.



Het vuilwaterstelsel voor Het Spikkert is ontworpen op basis van de gewenste diepteligging van de riolering en de globale fasering van het plan. Rekening houdend met de aansluitmogelijkheden op het bestaande rioolstelsel van Weerselo is de waterstructuur voorgesteld (zie onderstaande afbeelding). Daarbij wordt in de hoofdweg van het plan een vuilwaterriool aangelegd die afvoert in westelijke richting. Er kan niet onder vrij verval worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering van Weerselo. Daarom wordt aan de westzijde een vuilwatergemaal gerealiseerd.

Afbeelding 15: Afwatering.



Op basis van de hierboven beschreven waterhuishoudkundige is een globaal (indicatief) hoogteontwerp voor de planlocatie vervaardigd. Op basis van de grondbalans is vervolgens een optimalisatie uitgevoerd met betrekking tot de hoeveelheid aan- of af te voeren grond. Het uitgangspunt hierbij is dat de contouren van het huidige maaiveld zo veel mogelijk gevolgd worden en dat de hoeveelheid aan- en af te voeren grond (balans) bij voorkeur op circa nul uitkomt.

4.11. Verkeer

In 2014 heeft de gemeente een memo op laten stellen waarin antwoord werd gegeven op de vragen hoeveel verkeer de Eertmansweg en de Legtenbergerstraat in de toekomst te verwerken krijgen als gevolg van de woningbouwlocatie Het Spikkert en of deze wegen daarop wel berekend zijn.

Inmiddels is het stedenbouwkundige plan enigszins gewijzigd. Het plan blijft voor wat betreft de structuur in stand, maar de eerder geplande woningen grenzend aan de Eertmansweg zijn komen te vervallen. Daarnaast zijn begin 2015 in Weerselo verkeerstellingen uitgevoerd die een

actueel beeld geven van de huidige verkeerssituatie op de Eertmansweg en Legtenbergerstraat. Dit is aanleiding geweest het verkeer op de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg nogmaals te beschouwen²¹.

Het verkeer op de Legtenbergerstraat zal toenemen door de woonvelden (Velden 1 en 4) die aansluiten op deze straat. In totaal komen daar ongeveer 350 motorvoertuigen per werkdag etmaal bij (afgerond op 50-tallen). Veld 2 en 3 hebben een primaire ontsluiting op de Eertmansweg. In totaal komen daar per werkdag ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal bij.

Eertmansweg

De Eertmansweg is in het GVVP gecategoriseerd als “erftoegangsweg type B”. Voor de erftoegangsweg type B geldt, conform het GVVP, dat de voorkeursgrenswaarde van de hoeveelheid verkeer 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal is. De huidige maximum snelheid bedraagt 50 km/h.

Op het drukste gedeelte van de Eertmansweg rijden in het jaar 2015 ongeveer 650 motorvoertuigen per etmaal (afgerond op 50-tallen). Uit het verkeersmodel blijkt verder dat wanneer in de toekomst de rondweg om Weerselo gerealiseerd wordt de verkeersintensiteit op de Eertmansweg afneemt tot 500 motorvoertuigen per etmaal.

Indien de rondweg niet gerealiseerd wordt zal de toekomstige verkeersintensiteit op de Eertmansweg na realisatie van de woningbouwlocatie Het Spikkert, ongeveer 950 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

De Eertmansweg, zal als gevolg van het uitbreidingsplan opnieuw worden ingericht. De huidige weg van 3,5 meter breed met aan weerszijden een berm en sloot zal worden verbreed naar 5,00 meter met aan de noordzijde langspaarkeervakken.

De kencijfers van CROW geven aan dat voor een erftoegangsweg met een rijbaan voor gemengd verkeer en parkeren in havens bij tweerichtingsverkeer een minimale wegbreedte van 4,80 meter gehanteerd wordt. Daarnaast wordt voor de parkeerhavens een breedte van 2,00 meter gehanteerd en voor een voetpad 1,80 meter.

De nieuwe inrichting met een beoogde wegbreedte van 5,00 meter voor het gemengd verkeer voldoet aan de kencijfers van CROW. Onder gemengd verkeer valt ook het gebruik door middel van vracht- en landbouwverkeer. Het past bij de functie van de weg dat grotere voertuigen mogelijk op elkaar moeten wachten of uitwijken wanneer deze elkaar willen passeren. De toekomstige wegbreedte van de Eertmansweg past bij de toekomstige verkeersintensiteit van de Eertmansweg (zowel met als zonder rondweg) en daarom is sprake van een acceptabele situatie.

²¹ BonoTraffics BV, Onderzoek verkeerstoename Eertmansweg en Legtenbergerstraat, 18 november 2015.

Legtenbergerstraat

De Legtenbergerstraat is in het GVVP gecategoriseerd als “erftoegangsweg type A”. Voor de erftoegangsweg type A geldt, conform het GVVP, dat de voorkeursgrenswaarde van de hoeveelheid verkeer 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal is. De huidige maximum snelheid bedraagt 50 km/h.

Uit het verkeersmodel blijkt dat wanneer de rondweg rond Weerselo wordt aangelegd dat de intensiteit ten opzichte van de huidige situatie fors afneemt. Op het gedeelte vlak voor het kruispunt met de Eertmansweg rijden in het jaar 2020 ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal. Het drukste gedeelte is dan vlak bij de nieuwe rondweg waar 1.750 motorvoertuigen per etmaal rijden.

Mocht de rondweg niet worden gerealiseerd dan zal de toekomstige verkeersintensiteit op het drukste gedeelte van de Legtenbergerstraat na realisatie van de woningbouwlocatie Het Spikkert, naar verwachting ongeveer 4.050 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

De huidige inrichting van de Legtenbergerstraat ten noorden van de Eertmansweg bestaat uit asfaltverharding met een breedte van circa 5,30 meter. Aan één zijde is er een trottoirband, aan de andere zijde een berm en sloot. Fietssuggestiestroken met een breedte van 1 meter aan weerszijden zijn aanwezig binnen dit profiel. Deze wegbreedte past bij de toekomstige verkeersintensiteit (zowel met als zonder rondweg) en daarom is sprake van een acceptabele situatie.

De huidige maximumsnelheid bedraagt 50 km/h. Na aanleg van de rondweg wordt de maximumsnelheid naar 30 km/h gebracht binnen de huidige vormgeving. Het profiel van de Legtenbergerstraat past binnen de richtlijnen van Duurzaam Veilig.

4.12. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de ontwikkeling van Het Spikkert (en specifiek de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte deelontwikkeling), zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabij gelegen Natura 2000-gebied Lemselermaten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Het Spikkert

Naar aanleiding van het zogenaamde schervenmodel uit de structuurvisie Weerselo is een stedenbouwkundig onderzoek opgestart naar de gewenste inrichting van het gebied. Daarvoor is een aantal stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Op basis van de uitgangspunten (informeel, dorps, landelijk, kleinschalig en speels) is uiteindelijk een voorkeursmodel bepaald. Dit model staat bekend als het "Essenmodel".

Afbeelding 16: Woongebieden en relatie met de omgeving.



In de structuurvisie werd er van uitgegaan dat iedere scherf een eigen "pit" zou krijgen. Een hart dat het buurtje bindt. Daarbij kan gedacht worden aan een speelplek of een klein brinkje, of een bestaand element. Deze "pit" geeft samenhang en identiteit aan het buurtje. In het Essenmodel is het hoger gelegen middengebied zo'n bindend element geworden. Groene uitlopers, waar soms de doorgaande ontsluiting door heen loopt, zorgen voor zichtlijnen naar het omringende landschap. Dat betekent dat de specifieke ligging in het Twentse landschap overal in het gebied merkbaar is.

Een doorgaande route die begint in de buurt van het kruispunt Legtenbergerstraat / Eertmansweg, rijgt diverse woongebiedjes aan elkaar. Daarbij wordt zo nu en dan een groene uitloper gekruist. Uiteindelijk sluit de weg weer aan op de Legtenbergerstraat; juist ten noorden van het nummer 26.

De verkaveling zal zodanig aansluiten op de Legtenbergerstraat en de Eertmanweg dat de woningen op deze wegen zijn georiënteerd. Om het straatbeeld zo rustig mogelijk te houden zal de ontsluiting van de kavels zo veel mogelijk paarsgewijs plaatsvinden.

Vanaf de doorgaande ontsluiting worden kleine doodlopende weggetjes ontsloten, die de woonvlekken verder ontsluiten. Het parkeren wordt in deze gebieden ondergebracht in geconcentreerde parkeerplekken. Langs de doorgaande route zal het parkeren langs de weg worden gefaciliteerd.

Indicatief stedenbouwkundig plan

In het najaar van 2013 is, mede rekening houdend met de gewijzigde marktomstandigheden, een indicatief stedenbouwkundig plan vervaardigd. Vervolgens heeft in het voorjaar van 2014 wederom) een aanpassing van het indicatief stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. In dat plan is in tegenstelling tot het eerder in 2010 als voorontwerp gepresenteerde bestemmingsplan uitgegaan van (vooralsnog) minder scherven. Aan de zijde van de toekomstige rondweg is een aantal scherven komen te vervallen en aan de noordzijde worden de scherven gehandhaafd, maar voorlopig niet ontwikkeld.

Afbeelding 17: Indicatief stedenbouwkundige plan Het Spikkert 2014.



Anno 2016 is het plan opnieuw aangepast. De in 2014 nog opgenomen scherven (zie afbeelding 17) worden niet tot ontwikkeling gebracht. Waren deze scherven in de vorige versie van het bestemmingsplan nog voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, in het nu voorliggende plan zijn deze scherven in het geheel niet meer opgenomen (zie afbeelding 18).

Daarnaast is aan de zijde van de Eertsmansweg een grotere afstand in acht genomen. Was de Eertsmansweg in de oude situatie 3,5 meter breed, in de nieuwe situatie zal deze 5 meter breed zijn. Ten oosten van de oostelijke aansluiting zal de Eertsmansweg niet worden aangepast. In onderstaande afbeelding is het nieuwe stedenbouwkundige plan aangegeven.

Afbeelding 18: Het stedenbouwkundige plan Het Spikkert 2016.



Het indicatief stedenbouwkundige plan gaat in eindsituatie uit van circa 75 woningen. Het aantal kan bij de definitieve uitwerking marginaal wijzigen. Deze woningen zijn qua type en financieringsklasse over het woongebied verspreid. Door deze spreiding ontstaat een gevarieerd woongebied waarin het begrip “noaberschap” goed tot z’n recht kan komen. Een initiatief van bewoners om in het eerste bouwveld ter plaatse van het bouwblok van 4 aaneengesloten woningen tweelaagse gestapelde woningen te realiseren is in het plan mogelijk gemaakt. Voor het stedenbouwkundige beeld is een meanderende voorgevelrooilijn een belangrijk gegeven die bij de verdere planvorming zal worden nagestreefd.

Alle openbare ruimten worden in de overgang van privé naar openbaar begrensd door een haag. De haag zal bij de ontwikkeling door de gemeente worden aangelegd en worden beheerd. Dit betreft de overgang aan de zij- en achterzijde van de erven. Aan de voorzijde plant de gemeente een haag die door de bewoners moet worden onderhouden.

Parkeren

De realisatie van woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het woongebied is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente Dinkelland heeft gemeentelijk beleid ten aanzien van het parkeren vastgelegd in de Notitie bouwen en parkeren.

Afbeelding 19: Parkeernormen.

WONEN

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid
vrijstaand	1,80	2,30	0,3 PP	woning
twee-onder-een-kap	1,70	2,20	0,3 PP	woning
tussenwoning of rijtje	1,50	2,00	0,3 PP	woning
appartement >150 m ²	1,60	2,10	0,3 PP	woning
appartement 100-150 m ²	1,40	1,90	0,3 PP	woning
appartement <100 m ²	1,30	1,60	0,3 PP	woning
aanleunwoning/serviceflat	1,05	1,20	0,3 PP	woning
zorgwoning/-appartement	0,60	0,60	0,3 PP	woning

Voor het Spikkert wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen erf voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen. Aaneengesloten woningen (rijen) krijgen parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

5.2. Het Spikkert, tweede fase

Gelet op de ongewisse omstandigheden van de woningmarkt is besloten Het Spikkert fasegevijs te ontwikkelen.

De tweede fase zal langs de Eertmansweg tot ontwikkeling worden gebracht. Binnen de verschillende woonbuurtjes kunnen in totaal circa 75 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit rijtjes-, tweenaaneengebouwde en vrijstaande woningen. De woonbuurtjes worden van elkaar gescheiden door groene scheggen die samenkomen in het centrale groengebied. In dit centrale groengebied zal een speelvoorziening worden gerealiseerd. Tot het nieuwe woongebied beho-

ren tevens de twee oude boerenerven Eertmansweg 1 en 3, alsmede het erf van Legtenbergerstraat 26 dat buiten het nieuwe woongebied (maar binnen dit bestemmingsplan) valt. In deze fase wordt een meanderende rooilijn nagestreefd, zodat het dorpse karakter goed tot uitdrukking komt.

De waterberging (retentie) voor het gebied vindt voornamelijk plaats langs de Eertmansweg en de Legtenbergerstraat en in de groene scheg die aansluit op de Stadlohnallee.

Gefaseerde ontwikkeling Het Spikkert, tweede fase

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Op deze wijze kan goed worden aangesloten op de woningbehoefte tijdens de looptijd van dit bestemmingsplan. Bovendien zal de hinder voor de omgeving als gevolg van de bouw- en aanlegwerkzaamheden steeds worden beperkt tot een relatief klein gebied. De start van de ontwikkeling zal aansluiten op het kruispunt Legtenbergerstraat/Eertmansweg (A) en vervolgens in oostelijke richting (B en C).

Afbeelding 20: Gefaseerde ontwikkeling van Het Spikkert, tweede fase.



6. Watertoets

6.1. Algemeen

Zowel in het landelijk beleid (Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw), als in het Provinciaal beleid (vanaf 1 juli 2002 verplichte Watertoets bij Ruimtelijke Ordeningsplannen) heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij pleegt het gemeentebestuur, volgens artikel 3.1.1 van dat besluit, overleg met de waterschappen. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

6.2. De Waterbeheerder van het plangebied

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Waterschap Regge en Dinkel. Het beheergebied van het waterschap Regge en Dinkel omvat circa 135.000 hectare. Het valt vrijwel samen met de grenzen van Twente, het oostelijk deel van Overijssel. Een stukje Salland ten zuiden van Ommen, ligt eveneens in het beheergebied. Er liggen 17 gemeenten geheel of gedeeltelijk in het beheergebied, waaronder de gemeente Dinkelland.

6.3. Beleidskader

Waterbeheersplan

In het Waterbeheerplan staan de visie, strategie en beleidsdoelen van waterschap Regge en Dinkel vermeld.

6.4. Wateraspecten plangebied

De gemeente Dinkelland kent grote hoogteverschillen. Deze hoogteverschillen zijn een onderdeel van de stuwwal die door de gemeente loopt. De stuwwal is tevens de grootste waterscheiding in Twente. Het noordelijk deel van de gemeente (Denekamp, Ootmarsum, Tilligte en Latrop) ligt in het stroomgebied van de Dinkel. Het zuidelijk deel (Rossum, Weerselo, Saasveld en Deurningen) watert af naar de Regge.

In Weerselo liggen zogenaamde vrij-verval-riolen, waardoor het water naar het laagste punt stroomt en vandaar naar de zuiveringen van het waterschap wordt verpompt. Voor het grootste deel is dit gemengde riolering, waarbij afvalwater en hemelwater door dezelfde buizen stromen. Het afvalwater van de kern Weerselo stroomt naar een van de rioolgemaal van het waterschap, waarna het water door een persleiding naar de rwzi in Oldenzaal wordt gepompt. Ook Het Spikkert zal op deze leiding worden aangesloten.

Het stedelijk afvalwater is onderdeel van de “menselijke” waterketen (waterwinning, drinkwater-distributie en het weer inzamelen, afvoeren en zuiveren van het afvalwater). Regenwater en grondwater horen bij het “natuurlijke” watersysteem. Het moderne duurzame waterbeheer schrijft voor dat deze waterketen en watersysteem zoveel mogelijk gescheiden blijven.

Voor het plan Het Spikkert leidt dit er toe dat het beleid gericht is op het infiltreren van hemelwater in de bodem. Daartoe worden wadi's in het openbare gebied opgenomen. Omdat het groene middengebied het hoogstgelegen gebied is en de randen langs de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg relatief laag zijn gelegen, dient met name in de randen rekening te worden gehouden met extra wateropvangmogelijkheden. Aan de noordzijde van Het Spikkert ligt de Midsloot, dit is nummer 21-2 van de legger der wateren van het Waterschap.

6.5. Overleg waterbeheerders

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985 is overleg gevoerd met het waterschap Regge en Dinkel. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt.

- tijdens dit vooroverleg is afgesproken dat in het plan Het Spikkert het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zal worden vastgehouden, geborgen en geïnfiltreerd in wadi's met een bergend volume van 40mm berekend over het verhard oppervlak. Slechts bij zeer extreme neerslaghoeveelheden vindt afvoer plaats uit het plangebied naar oppervlaktewater. Deze uitgangspunten zijn naar tevredenheid opgenomen in de toelichting van het plan;
- S nadat wij de profielen en berekeningen hebben gezien die ten grondslag liggen aan de plankaart (verbeelding) is ons gebleken dat binnen de daarvoor bedoelde bestemmingen voldoende ruimte is gereserveerd voor hemelwaterberging. Het waterschap kan dan ook instemmen met de verbeelding op dit punt;
- binnen de regels bij de bestemmingen is het gebruik van de ondergrond voor waterhuishoudkundige voorzieningen voldoende gewaarborgd;

- het plan grenst aan de noordzijde aan de Middensloot, dit is nummer 21-2 van de legger der wateren. Het Waterschap verzoekt dit te vermelden in de waterparagraaf;
- een aandachtspunt op deze locatie is de bestemming "woongebied nader uit te werken" grenzend aan de Middensloot. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en beleving van het water, maar ook om problemen met onderhoud te voorkomen, geven wij er de voorkeur aan dat de woningen in ieder geval niet met de achterzijde naar de beek zullen worden gericht. Het risico op een rommelig beeld met schuttingen of allerlei andere vormen van erfafscheiding is in dergelijke gevallen groot en kan de beleving van de beek ernstig belemmeren.

De opmerkingen zijn, voor zover van toepassing op dit deelgebied, in het plan verwerkt.

In het voorjaar van 2013 heeft aanvullend overleg plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat met de gefaseerde uitvoering in de eerste fase feitelijk onvoldoende retentie kan worden gerealiseerd. Daarom is besloten dat langs de Legtenbergerstraat in een voorlopige waterberging zal worden voorzien. Tijdens de realisering van de nu voorliggende tweede fase zal de waterberging definitief vorm worden gegeven. Op dat moment kan de tijdelijke waterberging in de eerste fase worden opgeheven. De planregels en de verbeelding maken de waterberging op de overeengekomen plaatsen mogelijk.

6.6. Bereikbaarheid brandweer en bluswatervoorzieningen

De wijk is tweezijdig te bereiken en zal voorzien worden van een primaire bluswatervoorziening middels brandkranen. De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in het nieuw plangebied is met de brandweer besproken. De brandweer heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

7. Juridische aspecten

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een ontwikkelingsfunctie en daarnaast een beheers- en gebruiksfunctie. De juridische planvorm is afgestemd op het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkelingen.

Gelet op de meerjarige ontwikkeling, alsmede de nadruk op particulier opdrachtgeverschap is gekozen voor een meer flexibelere planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

7.2. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is medio 2008 in werking getreden. Inmiddels heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd. Per 1 juli 2013 is de toepassing hiervan verplicht. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een beperkt aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

Nu de invoering en uitwerking van bovenstaande richtlijnen een feit is, heeft de gemeente Dinkelland deze vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De inhoudelijke regeling zal zo veel mogelijk overeenkomen met de door de gemeente gebruikte regelingen in vigerende plannen.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Groen (artikel 3);
- Verkeer (artikel 4);

- Wonen (artikel 5).

Groen (artikel 3):

Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater, alsmede openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Bovendien zijn speelvoorzieningen toegestaan, met dien verstande dat speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen, sport- c.q. trapvelden met een oppervlakte groter dan 100 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening". Dat betreft derhalve het grote groene middengebied van Het Spikkert;

Waterberging is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "waterberging". Op deze wijze zijn de infiltratievoorzieningen vastgelegd.

Binnen de bestemming is het houden van evenementen als medegebruik toegestaan met dien verstande dat:

- er sprake dient te zijn van een evenement in de vorm van voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- het evenement maximaal 7 (aaneengesloten) dagen duurt, inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

Tot slot is een noodontsluiting, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeersnoodontsluiting", mogelijk gemaakt.

Verkeer (artikel 4):

Deze bestemming maakt het mogelijk de wegenstructuur van Het Spikkert, met alle benodigde voorzieningen, te realiseren. Te denken valt aan parkeervoorzieningen, wegen, paden, bermen en dergelijke.

Wonen (artikel 5):

Bij het vormgeven van de regels is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bepalingen van vigerende bestemmingsplannen van de gemeente. De belangrijkste bepalingen worden hieronder kort toegelicht.

De voor het gebied opgestelde stedenbouwkundige verkaveling is vertaald in dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming Wonen (artikel 5) kan de tweede fase van de nieuwe woonwijk worden gerealiseerd. Naast het wonen is in deze bestemming het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen toegestaan. Een belangrijke rol is toegekend aan de vrije beroepen. Door de Kamer van Koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de Kamers van Koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn: advocaat, accountant, administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Deze vrije beroepen worden daarom rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden in de woning (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

De randvoorwaarden waaraan aan huis verbonden beroepen dienen te voldoen, zijn aangegeven onder de specifieke gebruiksbepalingen (5.4.2). Deze activiteiten vormen in de regel geen belemmering voor een goede woonomgeving en zijn daarom bij recht toegestaan. Voor aan huis gebonden *bedrijfsactiviteiten* is de inpassing niet op voorhand zeker. Daarom zijn deze activiteiten slechts toegestaan na een afwijking bij een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders (5.5.3). Burgemeester en wethouders dienen er daarbij op te letten dat (aanvullend aan de randvoorwaarden voor aan huis verbonden beroepen) aan de gestelde regels wordt voldaan.

Inspelend op de maatschappelijke behoefte aan mantelzorg, dit is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a in die zin dat vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, daarbij dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Deze omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer de mantelzorgsituatie ophoudt te bestaan (5.5.2). Dat betekent dat vanaf dat moment de bijgebouwen niet meer voor bewoning mogen worden gebruikt.

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening (onder andere bepalingen ten aanzien van het parkeren). Er is een overgangstermijn voor

bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat is dus het geval bij het nu voorliggende bestemmingsplan.

Om toch de parkeereisen te kunnen stellen is er voor gekozen een bepaling in het nu voorliggende plan op te nemen in de vorm van een specifieke gebruiksregel (5.4.3). Het uitgangspunt is dat bij rijenwoningen in de parkeerbehoefte wordt voorzien in openbaar gebied. Voor woningen in de typen "halfvrijstaand" en "vrijstaand" geldt dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden.

In het bestemmingsplan worden de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd. Het niet in stand houden van een parkeerplaats met een omvang van 2,5 x 5 meter wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van strijdig gebruik is onder meer sprake wanneer de verharding zou worden verwijderd of wanneer de opstelplaats ontoegankelijk wordt gemaakt. Deze regeling wordt in privaatrechtelijke zin ondersteund door de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners.

3. Algemene regels;

In de algemene regels zijn is een aantal flexibiliteitsregels opgenomen, die het mogelijk maken dat toekomstige afwijkingen van het stedenbouwkundige plan kunnen worden ingepast. De relatief geringe afwijkingen worden mogelijk gemaakt met de algemene afwijkingen uit artikel 8. Wanneer de afwijkingen echter groter worden is in artikel 9 een afwijking van 15 meter mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.

4. Overgangs- en slotregel;

De gebruikelijke regelingen zijn hier opgenomen.

7.3. Analoge verbeelding van het bestemmingsplan)

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1774-01b-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

8. Financiële uitvoerbaarheid

Voor Het Spikkert is een exploitatie-opzet gemaakt. Deze toont aan dat het plan financieel uitvoerbaar is.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak 2010

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Het Spikkert, tweede fase” is in 2010 op de voor de gemeente Dinkelland gebruikelijke wijze in de inspraak gebracht. In verband met de inspraak heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd konden belanghebbenden en belangstellenden een inspraakreactie geven. Tevens is een informatie- en inspraakavond georganiseerd. In dat voorontwerp waren de gebiedsdelen langs de Eertmansweg uitgewerkt en de overige delen aangeduid als “nader uit te werken”.

De inspraakreacties op het voorontwerp hadden met name betrekking op de ontsluiting en verkeersafwikkeling, de opwaardering van de Eertmansweg en de afstand van de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg tot aan de nieuw geplande woningen.

Na behandeling van de inspraakreacties is het stedenbouwkundige plan op een aantal punten gewijzigd. Omdat de hoofopzet ongewijzigd is gebleven, heeft het bestemmingsplan niet opnieuw een inspraakprocedure doorlopen.

9.2. Ontwerpfase

Na de inspraakfase is het plan in de ontwerpfase gebracht. Dat heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan “Het Spikkert, tweede fase”. Het ontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt in de Staatscourant en de lokale krant “Dinkelland Visie” op 28 november 2013. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 29 november 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken. Tevens is op 11 december 2013 in Horecabedrijf Ensink aan de Lemselosestraat 4 te Weerselo een inloopbijeenkomst geweest waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om een toelichting op het plan te geven en eventuele vragen te beantwoorden.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hadden in hoofdzaak betrekking op de woningbouwbehoefte in relatie tot het gemeentelijk woonbeleid en de ladder duurzame verstedelijking. Daarnaast is geageerd tegen het feit dat het plangebied direct aangrenzend aan de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg wordt gerealiseerd. Naar de beleving van de reclamanten zou “riant wonen in het groen” betekenen dat meer afstand tot de bestaande bebouwing zou worden genomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een nadere analyse gegeven van de woningbouwprogrammering en het plangebied is 5 meter opgeschoven ten einde meer afstand tot de bestaande bebouwing te geven.

9.3. Vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld op 1 juli 2014. Tegen dit besluit is vervolgens beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 4 februari

2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inhoudende de vernietiging van het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase";

Kern van het beroep

Appellant heeft betoogd dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), omdat in de plantoelichting niet inzichtelijk is gemaakt dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorziene woningen. Verder betoogt appellant dat, indien wordt aangenomen dat een actuele regionale behoefte bestaat, in de plantoelichting niet inzichtelijk is gemaakt waarom in deze behoefte voorzien wordt buiten bestaand stedelijk gebied. Evenmin is voldaan aan de derde trede van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat het plangebied niet adequaat wordt ontsloten, nu niet zeker is dat de beoogde rondweg zal worden gerealiseerd.

Overweging van de Raad van State

De Afdeling is van oordeel dat het rapport Woningbehoefte niet kan dienen voor het inzichtelijk maken van de actuele regionale behoefte aan de voorziene woningen. Dit rapport beperkt zich tot de ontwikkelingen binnen de gemeente Dinkelland. De ontwikkeling van de behoefte aan nieuwe woningen wordt niet geplaatst in een breder - regionaal - verband. Het rapport Woningbehoefte biedt geen inzicht in de ontwikkeling van de vraag en het aanbod in de regio, zodat op grond daarvan geen conclusies kunnen worden getrokken over de behoefte om extra woningen toe te voegen aan de voorraad in Dinkelland. De Woonvisie is evenmin een geschikt document voor het inzichtelijk maken van de actuele regionale behoefte aan de 163 voorziene woningen, reeds omdat de daarin opgenomen behoefteaming in beginsel ziet op de ontwikkelingen tot 2015. In zoverre is de Woonvisie niet actueel. De Afdeling verwijst in dit verband verder naar haar uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201311709/1/R6 waarin zij heeft geoordeeld dat in de Woonvisie niet inzichtelijk is gemaakt of bij het in kaart brengen van de woningbehoefte in Dinkelland voor de periode 2015-2019 rekening is gehouden met het voorziene en het bestaande aanbod elders in de regio.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De Afdeling ziet geen aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht op te dragen het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. Zij neemt hierbij in aanmerking dat de raad heeft toegelicht dat op 15 december 2014 tussen de betrokken gemeenten en de provincie Overijssel overeenstemming is bereikt over de "Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025". Op basis hiervan worden in 2015 concrete woonafspraken gemaakt tussen de provincie en de betrokken gemeenten. Naar het oordeel van de Afdeling is onder deze omstandigheden een opdracht aan de raad niet opportuun. De raad kan in of na 2015, na de vaststelling van een nieuwe gemeentelijke woonvisie, althans na de actualisatie van het gemeentelijk beleid, op eigen initiatief alsnog een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor het plangebied. Uit de in regionaal verband gemaakte afspraken en/of het nog vast te stellen ge-

meentelijk beleid dient te volgen dat een actuele regionale behoefte bestaat aan de uitbreiding van de woningvoorraad.

9.4. Periode na uitspraak

Na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Dinkelland zich geheroriënteerd op de houdbaarheid van de met de provincie gemaakte woonafspraken en de relatie met het plan “Het Spikkert”. Daarbij zijn de volgende opgaven centraal gesteld:

- De planomvang van “Het Spikkert, tweede fase” in overeenstemming brengen met de actuele behoefte die regionaal kan worden afgestemd;
- De stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan heroverwegen zodanig dat in overleg met appellanten een aanvaardbare situatie ontstaat, zodat voorkomen kan worden dat op nieuw beroep wordt ingesteld op basis van gronden die met het eerste onderdeel geen raakvlak hebben.

Regionale bestuursafspraken over woningbouw

In 2015 is binnen de regio Twente gezamenlijk gewerkt aan nieuwe woonafspraken. De 14 Twentse gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holtten, Tubbergen, Twenterand en Wierden en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De woonafspraken zijn op 29 januari 2016 vastgelegd in het document Regionale Woon Programmering (RWP). Met het document:

- weten de gemeenten welk kader er is voor hun woonprogrammering;
- is het duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten;
- kunnen de gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder Duurzame Verstedelijking hierop baseren.

Op basis van de nieuwe woonafspraken is het totaal aantal woningen in het plangebied teruggebracht naar 75 woningen. De wijzigingsbevoegdheden zijn komen te vervallen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Met betrekking tot de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied is gebleken dat de afstand van het plangebied tot aan de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg voor appellanten een punt van aandacht is gebleven. Daarom is besloten om dit onderwerp met de appellanten te bespreken ten einde gezamenlijk een definitieve oplossing te kiezen. In verschillende overleggen (zie hieronder) is uiteindelijk tot een oplossing gekomen.

- Donderdag 16-4-2015
- Woensdag 20-5-2015
- Woensdag 3-6-2015
- Woensdag 29-9-2015

In gezamenlijkheid is er voor gekozen om de eerste rij woningen aan de zijde van de Eertmansweg te laten vervallen. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt ingericht als groenstrook. Het gaat om een doelmatige inrichting met voornamelijk gras, wadi's en enkele bomen. Het definitieve plan is vervolgens op de inloopavond van 14 december 2015 gepresenteerd, naar tevredenheid van alle bezoekers.

10. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

10.1. Vooroverleg 2010

Een voorontwerp-bestemmingsplan voor het gehele plangebied van Het Spikkert is in 2010 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden met het verzoek om te reageren. Daarbij zijn reacties ontvangen van:

- Provincie Overijssel;
- Waterschap Regge en Dinkel;
- Vrom-inspectie;
- Brandweer Noord Oost Twente;
- Regio Twente;
- Gemeente Enschede;
- Gemeente Hengelo.

10.1.1. Provincie Overijssel

Schriftelijke reactie van 3 november 2010. Voorafgaand aan deze schriftelijke reactie heeft overleg plaats gevonden tussen de provincie en de gemeente over met name het woningbouwprogramma. Naar aanleiding heeft de gemeente het woningbouwprogramma aangepast. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat ze de uit te werken woonbestemmingen uit het voorontwerp om zal zetten in wijzigingsbevoegdheden.

Opmerking. In haar schriftelijke reactie constateert de provincie dat de gemeente (anno 2010) bezig is haar Woonvisie aan te passen. De provincie gaat er van uit dat de uitkomsten van de herijking van de Woonvisie en de aangepaste ambities worden doorvertaald in de toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie. Inmiddels is de Woonvisie vastgesteld en is deze in de toelichting vertaald.

Opmerking. Met de hiervoor genoemde afspraken wordt de realisering van 88 nieuwe woningen bij recht en 100 woningen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De provincie vraagt om in de regels bij deze wijzigingsbevoegdheid juridisch te borgen dat de betreffende woningen alleen gerealiseerd mogen worden als dat in de gewijzigde Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente past.

Reactie. De Woonvisie is inmiddels vastgesteld. De capaciteit van het plangebied past hierbinnen. In deze fase is geen sprake van een plandeel met wijzigingsbevoegdheid.

Opmerking. De gemeente heeft aangegeven dat de lokale woningbehoefte vooral bestaat uit vrijstaande en twee onder een kap woningen vanaf € 225.000,-. De provincie vraagt ook aandacht voor voldoende huisvesting voor starters en ouderen.

Reactie. In deze tweede fase is getracht tegemoet te komen aan de lokale behoefte, zoals die naar voren komt uit de Woonvisie en de ingeschreven bouwgrondzoekenden. Daarom bevat deze eerste fase van het plangebied een mix van kleinere en grotere kavels.

Opmerking. De provincie vindt dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan onvoldoende is aangegeven op welke wijze de plannen passen binnen de “ontwikkelingsperspectieven” uit de provinciale Omgevingsvisie en op welke wijze de plannen worden uitgevoerd conform de “gebiedskenmerken”. Wat betreft de ligging van een deel van het plangebied in het “beekdal” op grond van de gebiedskenmerken, gaat de provincie er vanuit dat de gemeente hierover overleg pleegt met het waterschap.

Reactie. Zoals in hoofdstuk 6 (Watertoets) is beschreven is nadrukkelijke rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en heeft (meermalen) overleg met het waterschap plaats gevonden.

Opmerking. De provincie constateert dat in de plannen voor Het Spikkert goed rekening is gehouden met de geprojecteerde nieuwe rondweg en dat voor de ontsluiting ook van de nieuwe rondweg gebruik zal worden gemaakt. De provincie wijst er op dat de realisering van deze rondweg (anno 2010) nog niet zeker is en dat het eventueel niet doorgaan van de rondweg consequenties voor de woningbouwplannen zal hebben.

Reactie. Hoewel de aanleg van de rondweg nog niet zeker is, ontbreekt het de gemeente Dinkelland evenmin aan informatie waaruit afgeleid zou moeten worden dat de aanleg niet langer realistisch is.

10.1.2. Waterschap Regge en Dinkel

Schriftelijke reactie van 6 augustus 2010. Deze reactie is verwerkt in hoofdstuk 6.5 (Overleg waterbeheerders).

10.1.3. Vrom-inspectie

Schriftelijke reactie van 2 september 2010.

Opmerking. De inspectie is van mening dat in de toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan de ligging van het plan in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Het gaat daarbij met name om het uitgangspunt voor Nationale Landschappen dat het migratiesaldo nul dient te zijn.

Reactie. Voor het antwoord kan worden verwezen naar hoofdstuk 3.5.2 (Woonvisie).

10.1.4. Brandweer Noord Oost Twente

Schriftelijke reactie van 28 juli 2010.

Opmerking. De brandweer heeft de bereikbaarheid van de nieuwe woningen via het wegennet getoetst. De brandweer constateert daarbij dat er meerdere doodlopende straten zijn. Zijn adviseert daarom doorlopende eindten langer dan 40 meter te voorkomen en als dat niet mogelijk is keerlusen toe te passen. In verband daarmee vraagt de brandweer om in het meest oostelijke deel van het plangebied de doodlopende straat door te trekken tot aan de Eertmansweg.

Reactie. In het plan voor Het Spikkert is rekening gehouden met de ontwerpuitgangspunten van de brandweer.

10.1.5.Regio Twente

Schriftelijke reactie van 11 augustus 2010. De Regio Twente adviseert over de externe veiligheid en heeft geen opmerkingen bij het plan.

10.1.6.Gemeente Enschede

Schriftelijke reactie van 9 juli 2010.

Opmerking. De gemeente Enschede is van mening dat de Woonvisie Dinkelland 2009-2020 en de daarop gebaseerde plannen voor Het Spikkert niet in de provinciale Omgevingsvisie passen: er worden in te korte tijd te veel woningen gebouwd.

Reactie. Naar aanleiding van het voorontwerp heeft overleg plaats gevonden met de provincie (zie hoofdstuk 10.1.1), waarbij de programmering is aangepast. De plannen voor Het Spikkert zoals die in het nu voorliggende ontwerp zijn opgenomen zijn gebaseerd op de Woonvisie (zie hoofdstuk 3.5.2).

10.1.7.Gemeente Hengelo

Schriftelijke reactie van 20 juli 2010. De reactie van de gemeente Hengelo komt inhoudelijk overeen met de reactie van de gemeente Enschede.

10.2. Vooroverleg 2012

Naar aanleiding van de aangepaste plannen heeft (mondeling) overleg met zowel de provincie Overijssel als het Waterschap Regge en Dinkel plaats gevonden. Het overleg met de provincie heeft plaats gevonden op 5 februari 2013. De provincie kan met het ontwerp instemmen. De resultaten van het overleg met het waterschap is terug te vinden in hoofdstuk 6.5 (Overleg waterbeheerders).

10.3. Vooroverleg 2016

Het aangepaste bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Overijssel. De provincie constateert dat er geen strijd is met het provinciaal beleid en geeft een positief advies.

11. Bijlagen

1. Avenue adviseurs, Geuronderzoek uitbreidingsplan Het Spikkert Weerselo, december 2015.
2. Archeodienst, Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, rapport 29, februari 2010.
 - 2a. Kaartblad 1
 - 2b. Kaartblad 2
 - 2c. Gemeente Dinkelland, Weerselo 't Spikkert, toetsing archeologisch onderzoek, 18 februari 2013.
 - 2d. Regio Archeoloog Twente, toetsing archeologisch onderzoek, mailbericht van 26 oktober 2015.
3. Kleine boeren uit de IJzertijd en de 18e/19e eeuw op 't Spikkert te Weerselo, gemeente Dinkelland; archeologisch onderzoek: een opgraving, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 12 februari 2013.
4. 4a. Verhoeve Milieu B.V., Gecombineerd Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Hummelo, 8 maart 2010.
 - 4b. Verhoeve Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Hummelo, 19 augustus 2008.
 - 4c. Kruse Groep, verkennend bodemonderzoek NEN 5740, december 2015.
 - 4d. Kruse Groep, verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707, Siemertsteeg, december 2015.
5. In-situ doorlatendheidsonderzoek Het Spikkert te Weerselo, Verhoeve Milieu bv.
6. Akoestisch onderzoek, Munsterhuis Geluidsadvies, 24 februari 2016.
7. Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Voortoets het Spikkert tweede fase, 18 december 2015.
8. Onderzoek stikstofdepositie, Witteveen+Bos, 16 april 2012 en geactualiseerd op 17 december 2015.
9. Regelink Ecologisch Onderzoek, Muizenonderzoek Eertmansweg te Weerselo, RA09140-02, 28 december 2009.
10. Eelerwoude, Quickscan flora en fauna, Spikkert/Weerselo, 16 november 2015.
11. Reactie Waterschap Regge en Dinkel, 5 augustus 2010.
12. Waterstructuur 't Spikkert, Roelofs, 18 januari 2016
 - 12a. Kaart Waterstructuurplan.
13. BonoTraffics BV, Onderzoek verkeerstoename Eertmansweg en Legtenbergerstraat, 18 november 2015.
14. Companen, Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024, mei 2014.
15. Rapport Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase, gemeente Dinkelland, 17 mei 2016.
16. Definitief ontwerp Het Spikkert, Odin, 11 december 2015.
17. De Zwarte Hond, Beeldkwaliteitplan Het Spikkert, Weerselo, februari 2016.