

Vastgesteld bestemmingsplan

Weerselo, Vicarieweg 2

Gemeente Dinkelland

Vastgesteld bestemmingsplan

Weerselo, Vicarieweg 2

Gemeente Dinkelland

IMRO-code: NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-VG01

Datum: 18-12-2023

RAACC Adviesbureau

Telefoon: 0313 727001

E-mail: info@raacc.nl

Bezoekadres: Enkweg 37A, 7383 CW Voorst

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingplan	6
1.4 Leeswijzer	6

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	19

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2 Bodem	28
4.3 Ecologie	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Geluid	34
4.6 Luchtkwaliteit	35
4.7 Bedrijven en milieuzonering	36
4.8 Wateraspecten	38
4.9 Verkeer en parkeren	39
4.10 M.e.r.-beoordeling	41

5. Juridische vormgeving

5.1 Inleiding	44
5.2 Opzet van de regels	44
5.3 Verantwoording van de regels	46

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

48

Bijlagen

- 1. Historisch overzicht bebouwing**
- 2. Erfplan**
- 3. Erfplan toelichting**
- 4. Bodemonderzoek**
- 5. Watertoets**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

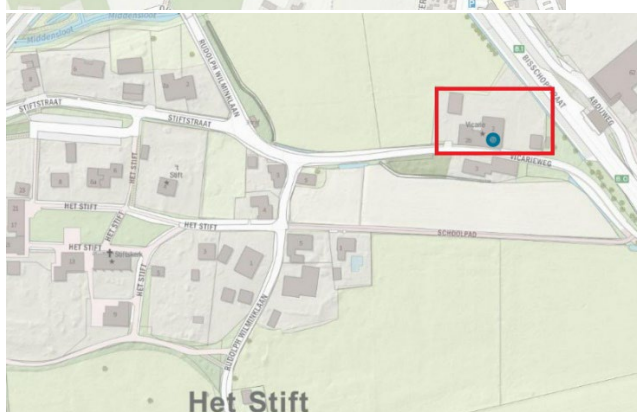
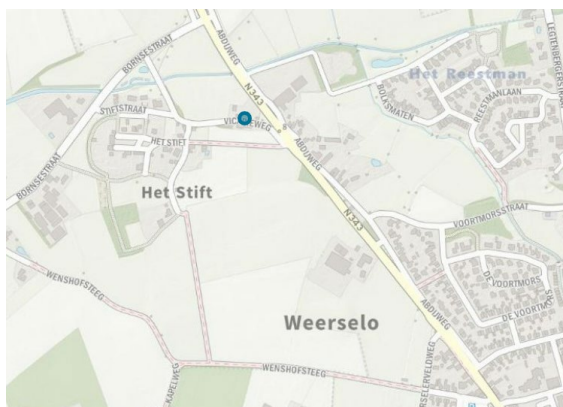
De initiatiefnemer is woonachtig op de Vicarieweg 2 te Weerselo. De bebouwing is in slechte staat en voldoet niet meer aan de eisen als woongelegenheid. De initiatiefnemer was in eerste instantie van zins om de bebouwing te slopen, maar dit is onwenselijk gebleken voor de gemeente. Het behoud van de bebouwing was gewenst, met name vanwege cultuurhistorische redenen. Een verbouwing van de bebouwing is echter wel noodzakelijk.

De bebouwing op het perceel is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht, waardoor de mogelijkheden voor een (externe) verbouwing sterk beperkt worden. Het verbouwen van de woning is echter hard nodig, het woon en leef klimaat laat te wensen over en is middels verbouwen een kostbare aangelegenheid geworden.

Bijgevoegd is een historisch overzicht van de bebouwing aan de Vicarieweg 2 (bijlage 1) .

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vicarieweg 2, in het buurtschap Het Stift, ten noordwesten van de kern Weerselo. De ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en ruimere omgeving wordt in afbeelding 1.1 weergegeven. De blauwe stippen en de rode omlijning geven respectievelijk de locatie en indicatieve begrenzing van het plangebied weer.



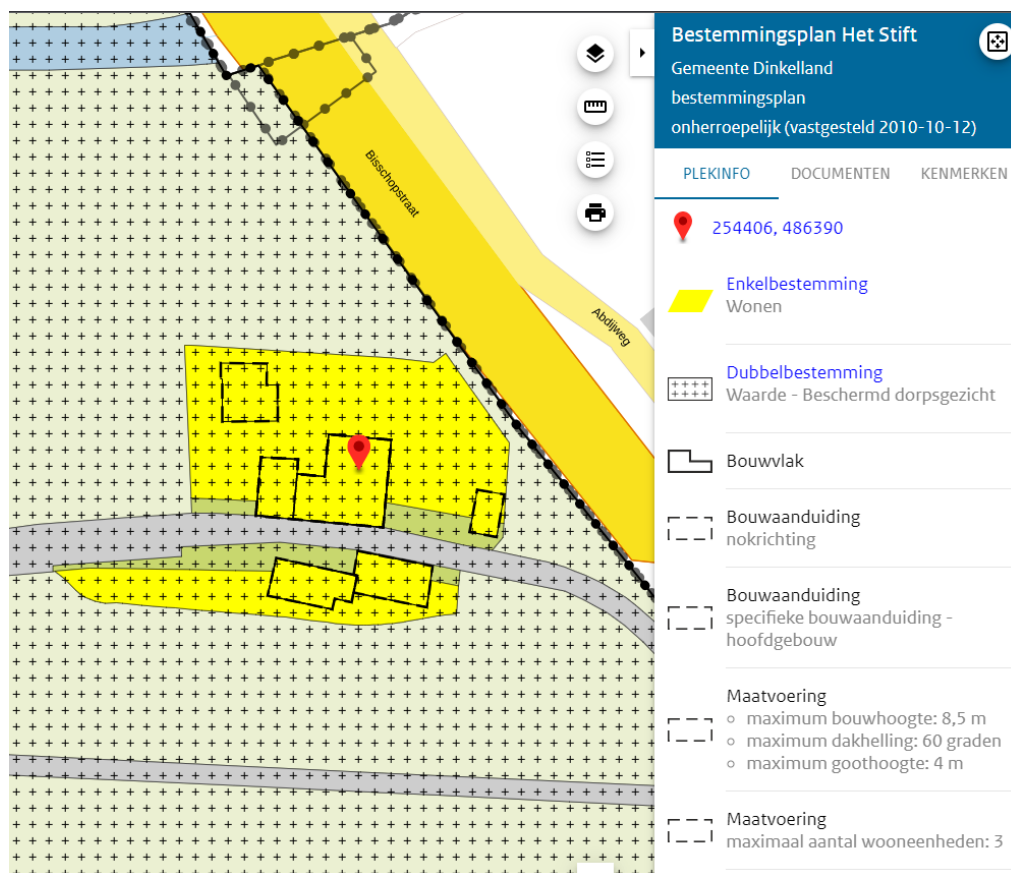
Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (bron: PDOK)

Afbeelding 1.2: begrenzing plangebied (bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Het Stift", vastgesteld op 12 oktober 2010. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Tevens is het 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland', vastgesteld op 29-05-2018 en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland', vastgesteld op 05-07-2021 van toepassing.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie percelen, gelegen binnen de gemeente Weerselo, sectie T, perceelnummer 2068, 2069 en 1180. De percelen hebben de bestemmingen “Wonen”, “Agrarisch cultuurgrond en water” en “Tuin”.

Het erf bestaat uit een hoofdgebouw, met drie wooneenheden, met twee bijgebouwen. Aan de wegzijde zijn twee stroken aangemerkt als tuin. De bebouwing maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht, waarbinnen cultuurhistorische en ruimtelijke waarden extra worden beschermd. Daardoor zijn extra eisen verbonden aan het bouwen en verbouwen van bebouwing en gevels.

Op afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en straatbeeld van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Straatbeeld huidige situatie (Google)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie (bron: Google)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel totaal 6 wooneenheden te creëren. Deze appartementen worden in de verhuur aangeboden. Op dit moment is er de mogelijkheid om er drie te hebben, er worden dus nog eens 3 toegevoegd. Deze aantallen passen binnen de programmering voor Weerselo. De woningen zullen bestaan uit twee woonlagen en zullen variëren in woonoppervlak tussen 70m² en ruim 100 m². De beoogde appartementen aan de Vicarieweg 2a en 2b 't Stift zijn qua grootte geschikt voor één a twee persoonshuishoudens (starters of senioren) die doorgaan minder ruimte nodig hebben dan gezinnen. Er vindt ruimtelijk geen verandering plaats; één wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden en één wordt in het vrijstaande bouwwerk gerealiseerd.

De gevelaanzichten zullen enkele wijzigingen ondergaan. Deze wijzigingen zullen het aanzicht kwalitatief verbeteren. De bouwstijl zal volledig passen binnen de karakteristieken van de bestaande bebouwing en de rest van het dorp Het Stift.

Zie bijlage 2 voor de toekomstige situatie.



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie (bron: bijlage 2)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie nieuwe woonruimtes. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt de realisatie van de nieuwe woningen getoetst aan het provinciale beleid en aan de Woonvisie van de gemeente Dinkelland. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de planologische toevoeging van 3 woningen mogelijk op het perceel aan de Vicarieweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, alles vindt binnen bestaande bebouwing plaats. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Nu er in dit geval sprake is van de realisatie van het toevoegen van drie wooneenheden is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

Wel geldt op grond van deze uitspraak dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zogenaamde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

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 ontwikkelingsperspectieven 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.

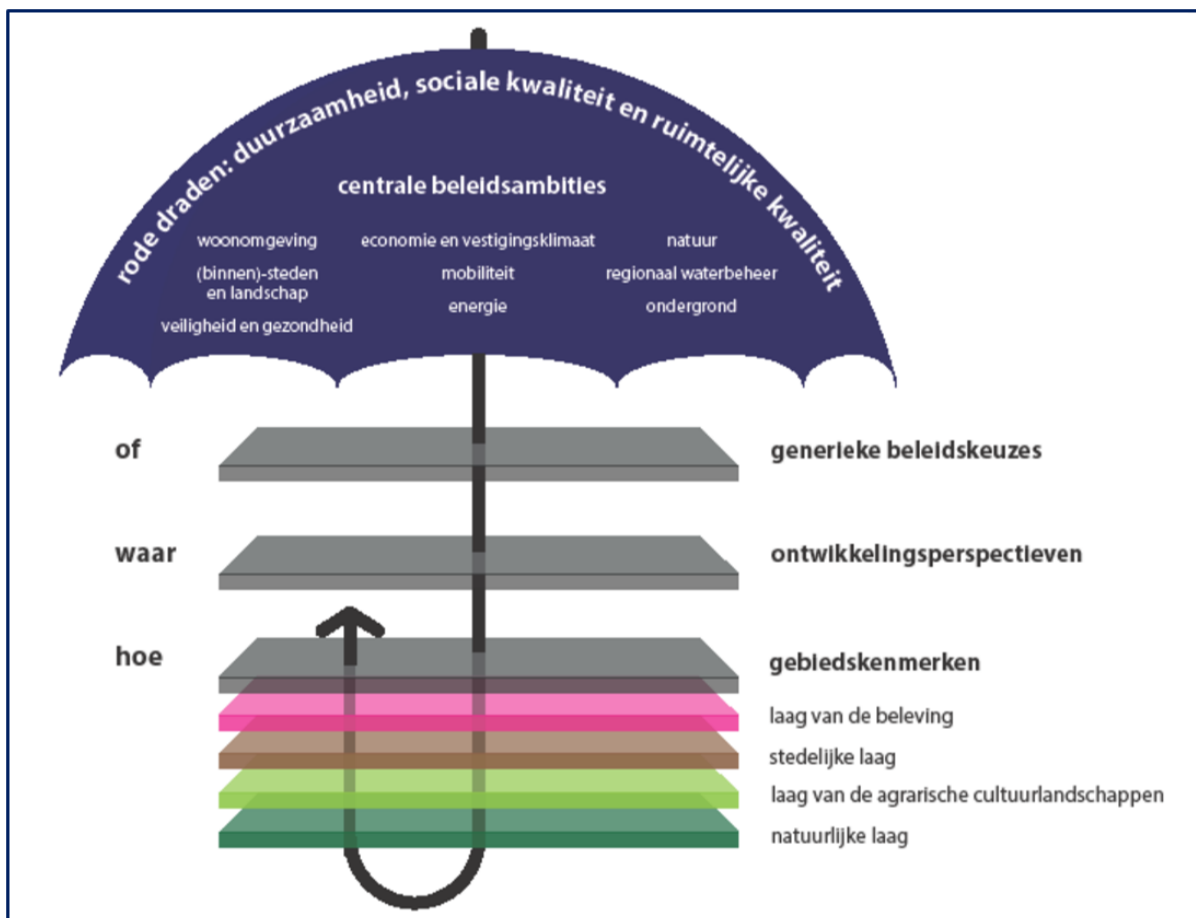
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.2 lid 1 Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het gaat hier om bestaande bebouwing waarbij het toevoegen van drie wooneenheden wordt gerealiseerd. Deze realisatie vindt dus plaats in bestaande bebouwing. Er vindt geen nieuwbouwplaats, waarmee er sprake is van concentratie van bebouwing en voorziet in lokale behoefte. Het plan legt een klein gedeelte beslag op de Groene Omgeving, doordat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeenteground.

artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Dit plan legt een klein gedeelte beslag op de Groene Omgeving, doordat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeenteground. Het bestaande erf wordt opnieuw ingedeeld waarbij drie wooneenheden extra worden toegevoegd. Het bestaande erf wordt benut, waarbij de

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

omvang van het erf gelijk blijft en voldoet daarmee aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De voorgenomen ontwikkelingen op de locatie worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Door de uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en ten opzichte van de directe omgeving versterkt/ behouden. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen het erfplan bijlage 2 en 3. Verderop in deze paragraaf is het plan getoetst aan de geldende ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Dinkelland heeft een bestemmingsplan voor het gebied Het Stiff.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

Het gaat hier om bestaande bebouwing binnen Het Stift waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

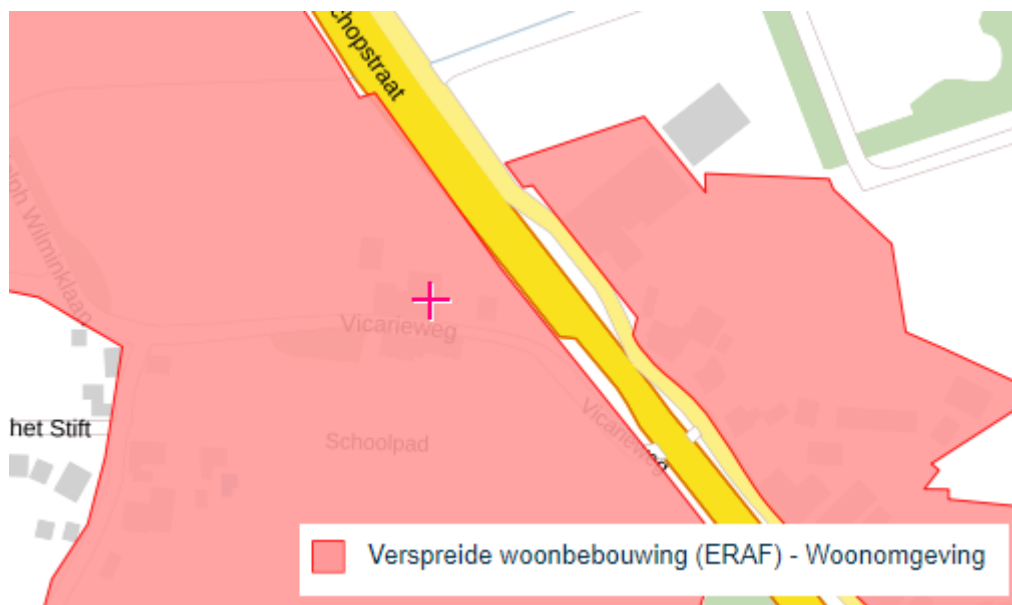
Doorwerking voor voorliggend plan:

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het planologisch mogelijk maken van het toevoegen van 3 wooneenheden. De realisatie van deze woningbouwaantallen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee ook binnen de geldende woonafspraken zoals deze tussen de gemeenten en provincie zijn gemaakt op basis van regionale afstemming (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Verspreide woonbebouwing (ERAF)'. In dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). In de praktijk is er geen verschil voor de omgeving omdat de bebouwing niet gaat veranderen/ toenemen.

De plannen van initiatiefnemer doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor in de omgeving.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Dinkelland

3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

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

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In de omgevingsvisie is neergelegd dat de speerpunten voor de Gemeente Dinkelland met betrekking tot 'Wonen' onder meer gericht zijn op 'aantrekkelijk wonen'. Dat houdt onder andere in: inzetten op het woningaanbod voor starters en ouderen en inbreiding voor uitbreiding. Voorgestelde ontwikkeling voorziet in het woonaanbod voor onder andere starters en senioren en past hierom binnen de visie op hoofdlijnen voor het thema 'Wonen'.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Op de waardenkaart ligt het perceel in 'kernen met beschermd dorps- of stadsgezicht'. Hier ziet de gemeenteraad graag de cultuurhistorie als inspiratiebron, leren en beleven van deze cultuurhistorische waarden. Maar ook een aantrekkelijke groene omgeving. De cultuurhistorische waarden komen tot uiting in het bebouwingspatroon, de karakteristieke bebouwing en inrichting en de groenstructuren. De belevingswaarde kan bestaan uit het vertellen over de geschiedenis. De gemeente zet in op instandhouding en beleving van deze waarden. Ook moedigen ze toegankelijkheid, kenbaarheid en versterken van cultuurhistorische waarden aan.

In de aangeleverde stukken wordt aangegeven welke cultuurhistorische waarden sprake is in het plangebied. Door toepassing te geven aan voorliggend verzoek, wordt er ingezet op de instandhouding van (de beleving van) de cultuurhistorische waarden.

3.3.2 Woonvisie 2021+

3.3.2.1 Algemeen

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

3.3.2.2 Meer woningen

De komende jaren gaat de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Dinkelland gegroeid met ongeveer +470.

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

De gemeente wil een ruimere plancapaciteit aan houden dan enkel koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Wil de gemeente tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

programma van 130% reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

3.3.2.3. Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021+

Het huidige beleid zet in op het bouwen naar behoefte waarbij met name wordt ingezet op starters en senioren. In de Woonvisie 2021+ staat beschreven dat er veel behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt voor vrijwel alle kernen. In de drie grotere kernen kan het zowel om grondgebonden woningen als appartementen gaan, in de overige kernen is er een sterke nadruk op grondgebonden woningen. Veel woonwensen van senioren (qua oppervlakte, prijs) komen overeen met die van starters. Een flexibel woonproduct dat voor beide doelgroepen aantrekkelijk is, kan van toegevoegde waarde voor de woningvoorraad van gemeente Dinkelland zijn. Bovendien wordt de komende jaren ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad.

Met de voorgenomen plannen worden er in totaal zes wooneenheden gecreëerd. Op dit moment is er de mogelijkheid om er drie te hebben, er worden dus nog eens 3 toegevoegd. Deze aantallen passen binnen de programmering voor Weerselo. De woningen zullen bestaan uit twee woonlagen en zullen variëren in woonoppervlak tussen 70m² en ruim 100m². De beoogde appartementen aan Vicarieweg 2a en 2b 't Stift zijn qua grootte geschikt voor één a twee persoonshuishoudens (starters of senioren) die doorgaans minder ruimte nodig hebben dan gezinnen. Er vindt ruimtelijk geen verandering plaats; één wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden en één wordt in het vrijstaande bouwwerk gerealiseerd. Hierdoor zou het voor starters toch mogelijk zijn om in het buitengebied te vestigen. Ze worden verhuurd met een huurprijs tot €900,00 per maand. Deze vallen binnen de categorie middenhuur. In de woonvisie is aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van de middenhuur.

De ontwikkeling past binnen de woonvisie 2021 +.

3.3.3. Nota inbreidingslocaties Dinkelland

3.3.3.1 Algemeen

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is de beleidsnota inbreidingslocaties 2020 van de Gemeente Dinkelland van toepassing. Het doel van deze nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

3.3.3.2 Toepassing

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;
- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3.3.3 Voorwaarden

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk aan centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaat de gemeente Dinkelland plekken die:

- binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
- goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
- door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 1. het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 2. het oplossen van leegstand; of;
 3. het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 4. het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkvavels; of
 5. sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

6. het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2.

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Daarnaast heeft de gemeente Dinkelland de volgende overige stedenbouwkundige voorwaarden geformuleerd:

- Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- Samenhang met de omgeving;
- Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie inbreidingslocaties

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken worden plekken verstaan:

1. die binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen,
De nota gebruikt de definitie van 'bestaand bebouwd gebied' uit de provinciale verordening: *"de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen. Stedelijke functies zijn functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen."*

Het perceel ligt conform het provinciale beleid binnen het historische centrum van Weerselo en heeft de bestemming 'Wonen', waarmee de grond kan worden benut voor stedelijke functies op basis van het bestemmingsplan. De ontwikkeling ziet toe op de transformatie van bestaand panden waarbij alleen intern zal worden verbouwd. Aan het straatbeeld vinden geen forse wijzigingen aangebracht (evt. een raampartij, extra deur of verharding t.b.v. buitenterras) anders dan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dat is geregeld in het aangeleverde erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing, rekening houdende met de natuurlijke gebiedskenmerken. De Nota Inbreidingslocaties is zodoende van toepassing op deze locatie.

2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer
Vicariweg 2 ligt aan een doorgaande weg en heeft een goede ontsluiting richting de Bornsestraat.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicariweg 2"

3. door herontwikkeling voor woningbouw bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door onder meer:
 - het hergebruik van bestaand maatschappelijk vastgoed/monumentenHoewel de locatie officieel geen gemeentelijk monument is, heeft het wel diezelfde waarden doordat het een karakteristiek gebouw is met een beschermd dorpsgezicht. Het restaureren en behouden van deze wooneenheid is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van deze locatie.

Voorgestelde ontwikkeling past binnen de Nota Inbreidingslocaties 2020.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

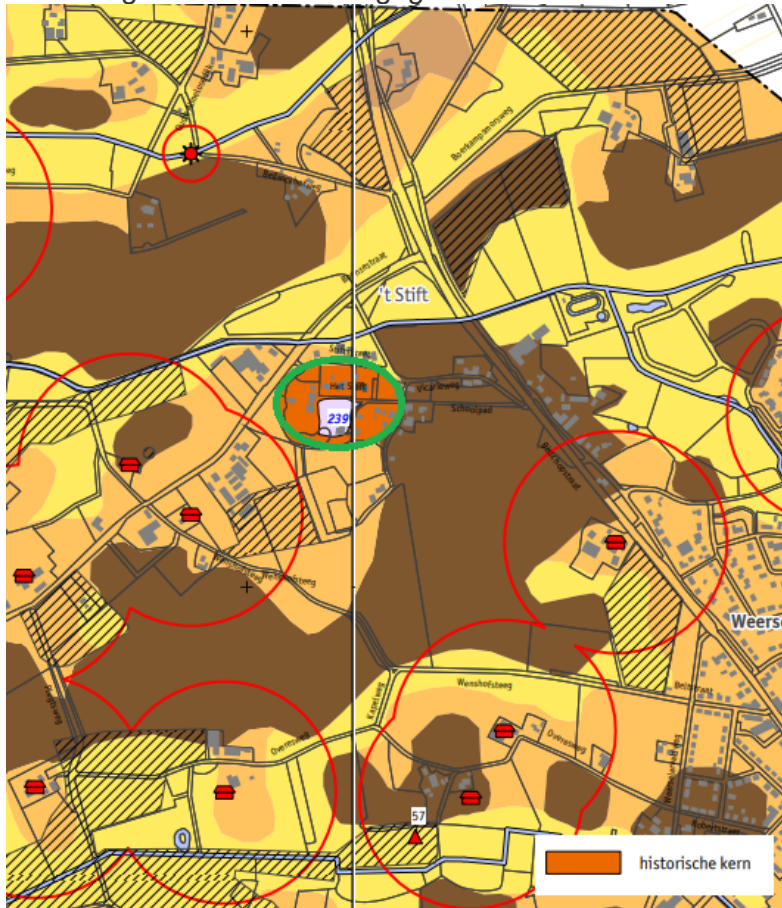
Archeologie

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. Het plangebied aan de Vicarieweg ligt in de "historische kern". Voor deze laag geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, die in verband staan met bewoning in een historische kern.

Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Voor gebieden kleiner dan 100 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

In figuur 4.1 is een uitsnede van de verwachtingskaart opgenomen, waarbij het plangebied met een groene cirkel is aangegeven.



Figuur 4.1: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Dinkelland)

Toets

Het beleidsadvies is dat er archeologisch onderzoek nodig voor plangebieden groter dan 100 m² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Het plangebied is wel groter dan 100 m², maar er vinden echter geen bodemingrepen plaats van dieper dan 50 cm bij deze oppervlakte. De planontwikkeling beoogt het realiseren van woningen in de bestaande bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'archeologie'.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2 Bodem

4.2.1. Algemeen

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan heeft De Klinker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (23 februari 2023, rapportnummer K2320020) om ter plaatse de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen, zie bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”.

Tijdens de locatie-inspectie is gebleken dat op geen van de bestaande bebouwingen een asbestverdachte dakbedekking aanwezig is. In dat geval is er geen sprake van verdachte druppelzones.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat overwegend uit matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond is plaatselijk sprake van een leemlaag;
- tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen aangetroffen;
- op zintuiglijke wijze is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in de bodem waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK (10 van VROM);
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater zijn eveneens geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetoond;
- de hypothese 'de locatie is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Slotconclusie

Het onderzoek voldoet aan de geldende normen en richtlijnen. Het onderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie. Er is geen aanleiding om de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging te vermoeden.

Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.3.2 Gebiedsbescherming

4.3.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang (uitsluitend het planologisch toevoegen van woningen) van de voorgenomen ontwikkeling, wordt op voorhand geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van stikstof, geluid, trillingen en lichthinder geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

4.3.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 1 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.3.2.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

In voorliggend geval wordt enkel de bestaande bebouwing gesplitst in wooneenheden. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.3.2.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

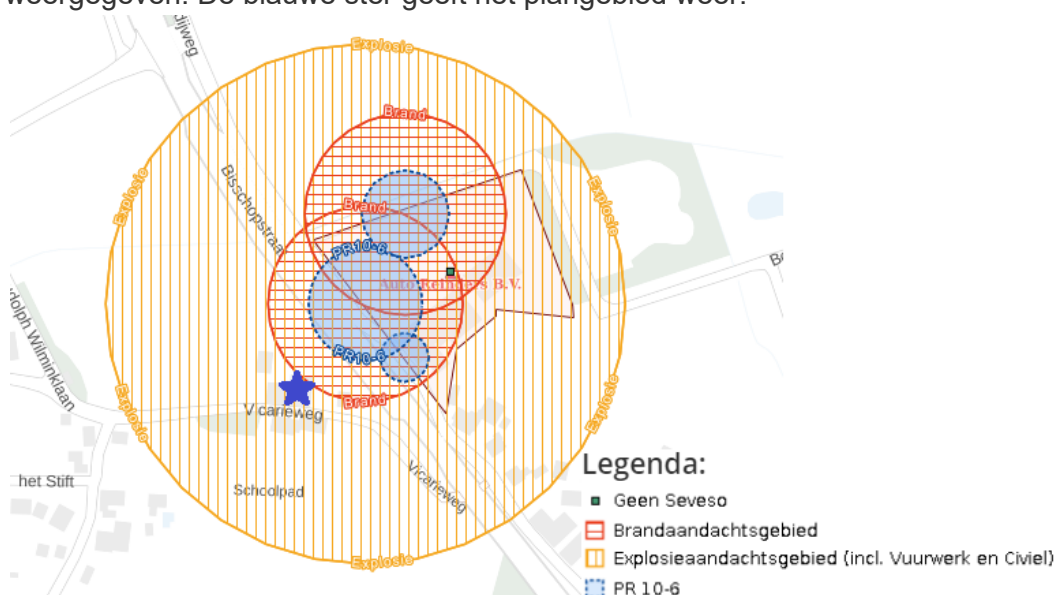
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De blauwe ster geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

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

LPG-tankstation

Op afbeelding 4.1 is weergegeven dat er een LPG-tankstation op 60 meter van het plangebied ligt.

De inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. De groepsrisicocontour bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en binnen de groepsrisicocontour.

Groepsrisicocontour

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. In het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Toelichting

Met de Omgevingsdienst Twente en Brandweer Twente is overleg geweest. Zij komen tot de conclusie dat de ontwikkeling geen significante wijzigingen heeft met betrekking tot de externe veiligheid. Een groepsrisicorapportage wordt daarom niet nodig geacht. Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden. Gelet op de minimale wijziging van dit desbetreffende plan wordt geadviseerd onderhavige situatie acceptabel te achten.

Conclusie

De bestaande woningen en de drie extra wooneenheden zijn aan te merken als kwetsbaar object. Echter de aard van de bestemming, "Wonen", verandert niet.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WASpalen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van het splitsen van een bestaande bebouwing naar totaal 6 wooneenheden. Woningen worden in de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

4.5.2 Situatie plangebied

4.5.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De wettelijke geluidszones zijn in de volgende tabel weergegeven:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Binnen het plangebied wordt feitelijk geluidsgevoelige objecten toegevoegd.

De geluidsgevoelige objecten zijn gelegen aan de Vicarieweg, dit betreft een 30 km/ uur weg.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

4.5.3 Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit gezien de locatie ligt aan een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

4.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

4.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.7.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt als Het Stift met functiemenging. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt, dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Voorliggend plan voorziet in het splitsen van een bestaande bebouwing wooneenheden.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden door toevoeging van deze functie, is dan ook geen sprake.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In het bijgebouw komt in de nieuwe situatie een gevoelig object, een appartement. De bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de bedrijfsbestemming bedraagt 50 meter. De afstand van het bijgebouw tot bedrijven bedraagt 63 meter, en wordt dus niet verkleind. Door voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning in het bijgebouw.

4.7.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Wateraspecten

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Watertoetsproces

Via de Digitale Watertoets is Waterschap Vechtstromen van de ontwikkeling op de hoogte gebracht. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat geen waterschapsbelang van toepassing is.

Het plan heeft een geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

Het plangebied is gelegen aan de Vicarieweg. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De bestaande inritten van het perceel blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Door het toevoegen van extra wooneenheden zullen er meer verkeersstromen ontstaan. Dit aantal kan op eenvoudige wijze via de Vicarieweg worden afgewikkeld.

Parkeren

Het parkeren in het kader van het gebruik van de woningen vindt deels plaats op eigen terrein. Twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gemeenteground. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte om te parkeren. Het aspect "parkeren" levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan en voldoet aan het parkeerbeleid "Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018".

Toetsing

De bestaande verhardingsoppervlaktes zijn in grote lijnen gehandhaafd omdat deze goede mogelijkheden bieden om functies als (terras)verblijf en parkeren een plek te geven. Er zijn wel wat aanpassingen gedaan ter optimalisatie van de functionaliteit en vormgeving maar deze zijn beperkt.

De parkeerplaatsen op het erf zijn geclusterd op verschillende locaties, ten behoeve van een optimale bereikbaarheid van/naar de verschillende woningen. De clustering voorkomt tevens onnodige en ongewenste verspreiding van losse parkeerplaatsen op het terrein. Voor de 2 meest westelijke appartementen zijn de parkeerplaatsen aldaar geclusterd voor gezamenlijk gebruik. Voor de overige 3 appartementen zijn de parkeerplaatsen aan de oostzijde gesitueerd, waar zich ook de hoofdingang voor deze appartementen bevindt. Hoewel het huidige verharde erf hier voldoende ruimte biedt voor meerdere parkeerplaatsen is dit niet wenselijk, omdat dit teveel beeldverstoring zou geven in belangrijke zichtlijnen op de oude gevels. Parkeren aan de oostzijde van de vrijstaande schuur wordt dan als een betere oplossing gezien.

Aangezien dit grotendeels buiten de erfgrans valt, zijn de gebruiks-/eigendomsrechten nader besproken met de Gemeente en hiervoor wordt een overeenkomst opgesteld. Gezien de aanwezige bomen kunnen aan de oostzijde van de schuur maximaal 2 parkeerplaatsen verantwoord ingepast worden. De 2 parkeerplaatsen zijn voor exclusief gebruik van betreffende bewoners. Omdat een derde benodigde vaste parkeerplaats hier niet verantwoord is in te passen, is deze gesitueerd aan de westzijde van de schuur, maar dusdanig dat deze een minimale beeldverstoring geeft. Voor de woning en de 5 appartementen zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen, conform de aangegeven parkeernorm. Daarnaast is er voldoende verhardingsruimte voor extra, tijdelijk parkeren.



Gewenste situatie waarbij parkeerplaatsen zijn aangegeven (Bron: bijlage 2 en 3 erfplan)

Conclusie

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Het aspect “parkeren” levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan en voldoet aan het parkeerbeleid “Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018”.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.10.2 Situatie plangebied

4.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologische kaders voor het toevoegen van 3 wooneenheden. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, voor wat betreft stikstof, uitgesloten.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Er is dan ook geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.10.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vastgesteld bestemmingsplan "Weerselo, Vicarieweg 2"

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige wooneenheden. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.10.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, etc.);
- Nadere eisen: met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van bepaalde aspecten kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de ondergeschikte punten;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt gerekend;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene bouwregels (Artikel 6)

In de algemene bouwregels is opgenomen dat bepaalde ondergeschikte bouwonderdelen de bouw c.q. bestemmingsgrenzen met 1,00 meter mag overschrijden.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.

- Overige regels (Artikel 10)

In dit artikel zijn de eisen ten aanzien van parkeren opgenomen.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn

Vastgesteld bestemmingsplan “Weerselo, Vicarieweg 2”

keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.1 Wonen

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Gronden met de bestemming Wonen (Artikel 3) zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikt speelvoorzieningen, wegen en paden, water(huishoudkundige voorzieningen), openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is aangegeven hoeveel woningen in het bouwvlak zijn toegestaan (in voorliggend geval maximaal zes) en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn.

5.3.2 Tuin

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, is het plangebied voorzien van de bestemming "Tuin".

Gronden met de bestemming "Tuin" (Artikel 4) zijn bestemd voor tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen met de daar bijbehorende bouwwerken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.