



# GEMEENTE DINKELLAND

## Bestemmingsplan

“t Wenshof”

Juni 2015

Vastgesteld

## BESTEMMINGSPLAN

### 'T WENSHOF

Plan: 't Wenshof  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.buibptwenshof-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                              |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                             | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                             | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                      | 6         |
| 1.4                | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....                           | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                             | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN BESCHRIJVING PLANGEBIED.....</b> | <b>9</b>  |
| 2.1                | ONTSTAANSGESCHIEDENIS WEERSELO .....                         | 9         |
| 2.2                | LANDSCHAPKARAKTERISTIEK.....                                 | 9         |
| 2.3                | HET PLANGEBIED .....                                         | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                                | <b>11</b> |
| 3.1                | INLEIDING.....                                               | 11        |
| 3.2                | ONTWIKKELING .....                                           | 11        |
| 3.3                | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....                              | 12        |
| 3.4                | VERKEER EN PARKEREN .....                                    | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                                    | <b>15</b> |
| 4.1                | RIJKSBELEID .....                                            | 15        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                                     | 17        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID.....                                     | 25        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                    | <b>32</b> |
| 5.1                | GELUID .....                                                 | 32        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT .....                                         | 33        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                         | 34        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID.....                                      | 35        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                         | 37        |
| 5.6                | GEURHINDER .....                                             | 40        |
| 5.7                | FLORA & FAUNA.....                                           | 41        |
| 5.8                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                          | 43        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN.....</b>                                    | <b>46</b> |
| 6.1                | VIGEREND BELEID.....                                         | 46        |
| 6.2                | WATERPARAGRAAF .....                                         | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>       | <b>48</b> |
| 7.1                | INLEIDING.....                                               | 48        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                                    | 48        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....                            | 49        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                     | <b>52</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....</b>             | <b>53</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG.....                                             | 53        |
| 9.2                | INSPRAAK.....                                                | 53        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN.....                                             | 53        |

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 54**

|           |                                              |    |
|-----------|----------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | LANDSCHAPSPLAN.....                          | 55 |
| BIJLAGE 2 | AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL.....    | 56 |
| BIJLAGE 3 | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL ..... | 57 |
| BIJLAGE 4 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....               | 58 |
| BIJLAGE 5 | GEURBEREKENING.....                          | 59 |
| BIJLAGE 6 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....                | 60 |
| BIJLAGE 7 | UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP .....       | 61 |
| BIJLAGE 8 | INSPRAAKREACTIENOTA.....                     | 62 |
| BIJLAGE 9 | ZIENSWIJZENNOTA .....                        | 63 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

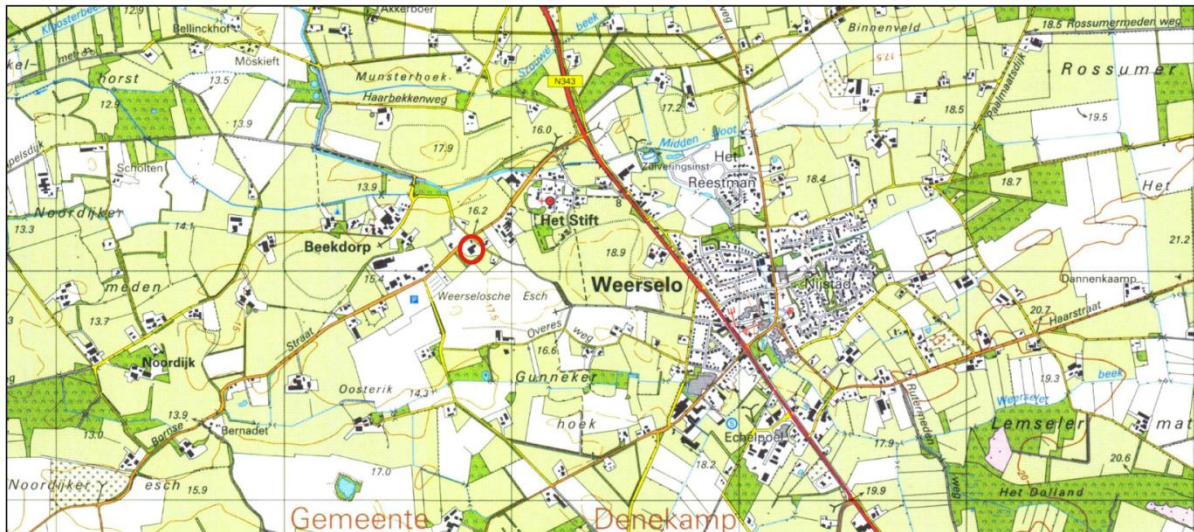
Krabbe Beton (later Rokramix) is in 1954 begonnen als aannemersbedrijf in een voormalige boerderij aan de Bornsestraat 9 in het buitengebied van Weerselo. Vanaf het begin zijn op kleine schaal betonwaren geproduceerd zoals palen, poeren, drinkbakken en putten. Het bedrijf heeft zich in de loop der tijd toegelegd op de productie van de meest gangbare betonsoorten en betonproducten, met als afzetgebied de omliggende regio en met name de agrarische sector. Het bedrijf vormde een ruimtelijk knelpunt op deze locatie.

Tussen november 1990 en 2004 is er een juridische strijd gevoerd tussen de gemeente Dinkelland, de firma Krabbe Beton (daarna Rokramix), de provincie en de inspectie ruimtelijke ordening. Dit in verband met tal van zaken op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu aangelegenheden.

In juni 2001 is door de gemeente een convenant gesloten met enkele ondernemers van de Bornsestraat waaronder de firma Krabbe Beton. In het convenant is onder andere uitgesproken te streven naar verplaatsing van dit bedrijf naar het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Echelpoel fase III. Vanaf juni 2001 heeft er overleg plaatsgevonden tussen het bedrijf, de inspectie ruimtelijke ordening, de provincie Overijssel en de gemeente om verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken. Dit overleg heeft uiteindelijk zijn vruchten afgeworpen: het heeft geleid tot de beste oplossing voor alle partijen: verplaatsing van het bedrijf. De gemeente heeft in 2006 het bedrijf aangekocht. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt, de gebouwen zijn gesloopt en de grond is gesaneerd. Een belangrijk element daarbij is de herbestemming van de gronden aan de Bornsestraat 9 na de bedrijfsverplaatsing. De bedoeling is dat er een viertal woningen worden teruggebouwd ter vervanging van de betonfabriek. Dit bestemmingsplan maakt de omvorming van een betonfabriek naar planologisch 4 woningen in het plangebied mogelijk.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bornsestraat 9 te Weerselo, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Weerselo wordt weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Weerselo (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “t Wenshof” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1774.buibptwenshof-0401) en een renvooi;

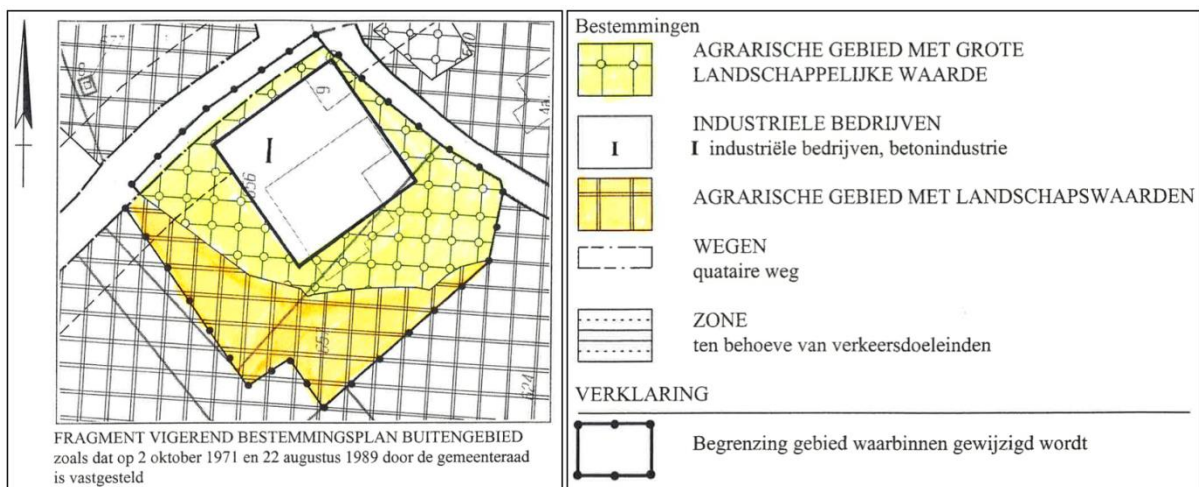


- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regiem

De voormalige bedrijfslocatie van Krabbe Beton is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 2 oktober 1971 en onherroepelijk bij besluit van 21 november 1979)<sup>1</sup>. In dit bestemmingsplan is aan het bedrijf de bestemming ‘Industriële bedrijven, zoals een betonindustrie en zagerij’ toegekend met een bouwblok van 45 meter bij 45 meter. Het overige deel van het perceel heeft de bestemming ‘agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde’ en ‘agrarisch gebied met landschapswaarden’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (Bron: Gemeente Dinkelland)

De realisatie van een viertal woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Immers, de gronden zijn bestemd voor industriële bedrijven en de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Weerselo en omliggend gebied. Tevens bevat dit hoofdstuk een beschrijving van het landschap. Tot wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

<sup>1</sup> Op 22 augustus 1989 is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Hierin was het volledige terrein van Krabbe – dus ook voor de gronden met een agrarische bestemming – een bestemming “bedrijfsdoeleinden” toegekend met een nadere aanduiding ‘betonmaterialenhandel/-fabriek’. Door de onthouding van goedkeuring aan de bestemming bedrijfsdoeleinden is de oude bestemmingsregeling van kracht gebleven. Gelet op de beoogde herontwikkeling is het plangebied niet opgenomen in het “Bestemmingsplan Buitengebied 2010”.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 ONTSTAANGESCHIEDENIS EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel kort in op de ontstaansgeschiedenis van Weerselo, de landschappelijke kenmerken en de huidige situatie in het plangebied.

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis Weerselo

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 Dulder. Deze marke was een schoolvoorbeeld van een essenzwermdorp. Nadat in het begin van de 19<sup>e</sup> 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.



Afbeelding 2.1: Weerselo anno 1830-1850, 1905 en 1988 (Bron: watwaswaar.nl)

Landbouw en veeteelt zijn de voornaamste middelen van bestaan geweest in Weerselo. Met het groeien van de bevolking deden handwerklieden hun intrede in de gemeenschap. Het dorp werd uitgebreid met nieuwe woonkernen. Met de komst van de dorpskernen heeft ook de industrie zijn intrede gedaan. 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. Rond de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw is de kern verder uitgebreid in oostelijke richting. Van begin jaren negentig van de vorige eeuw vindt uitbreiding plaats in noordelijke richting in het nieuwe woongebied 'Reestman'. Tegenwoordig telt Weerselo iets meer dan 3000 inwoners (telling 1 januari 2012).

### 2.2 Landschapskarakteristiek

De omgeving van het plangebied is aan te merken als een essenlandschap. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

### 2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bornsestraat 9, circa 800 meter ten noordwesten van de kern Weerselo. Op korte afstand ten noordoosten van het plangebied ligt het beschermde dorpsgezicht Het Stift. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat uit verspreid liggende woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder het terrein van de Weerselose Markt ten westen van het plangebied). Het plangebied wordt begrensd door de Bornsestraat – Wenshofsteeg aan de noordzijde en agrarisch gebied (grasland) aan de overige zijden. Tot aan de sanering van het (voormalige) bedrijfsperceel was het bedrijf Krabbe Beton (daarna Rokramix) aanwezig binnen het plangebied. Beelden van het voormalige bedrijfsperceel zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Vogelvluchtbeelden voormalig bedrijfsperceel (Bron: gemeente Dinkelland)

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied (grasland). Luchtfoto's van de ligging en huidige situatie van het plangebied zijn hieronder weergegeven. Op afbeelding 2.4 zijn straatbeelden opgenomen met zicht op het onbebouwde plangebied.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden plangebied vanaf de Bornsestraat (Bron: Google streetview)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis (van het landschap) van Weerselo en de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Inleiding

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betekent een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen door de sloop van een grote oppervlakte aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing, maar ook het oplossen van een ruimtelijk ongewenste situatie, de forse landschappelijke investeringen en de mogelijkheid tot realisatie en aansluiting van het wandelpad op het marktterrein richting Het Stift en een goede landschappelijke verbinding tussen het marktterrein en Het Stift. De Rood voor rood regeling en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie zijn hierbij maatgevend.

### 3.2 Ontwikkeling

#### 3.2.1 Sloop

De bebouwing op het voormalige bedrijfsperceel is reeds gesloopt, zo blijkt ook uit het vorige hoofdstuk waarin de huidige situatie uitgebreid beschreven is. Op onderstaande luchtfoto is de voormalige bebouwing nog te zien. Het betrof een bedrijfswoning (aangegeven met nummer 1) aan de noordzijde van het perceel en de voormalige betoncentrale (aangegeven met nummer 2) centraal op het perceel. De oppervlakte van het verharde bedrijfsperceel bedroeg 2.600 m<sup>2</sup>. Tevens zijn alle erfverhardingen en groenelementen verwijderd. De gesloopte bebouwing wordt weergegeven op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Weergave gesloopte bebouwing (Bron: BJZ.nu)

#### 3.2.2 Nieuwbouw woningen

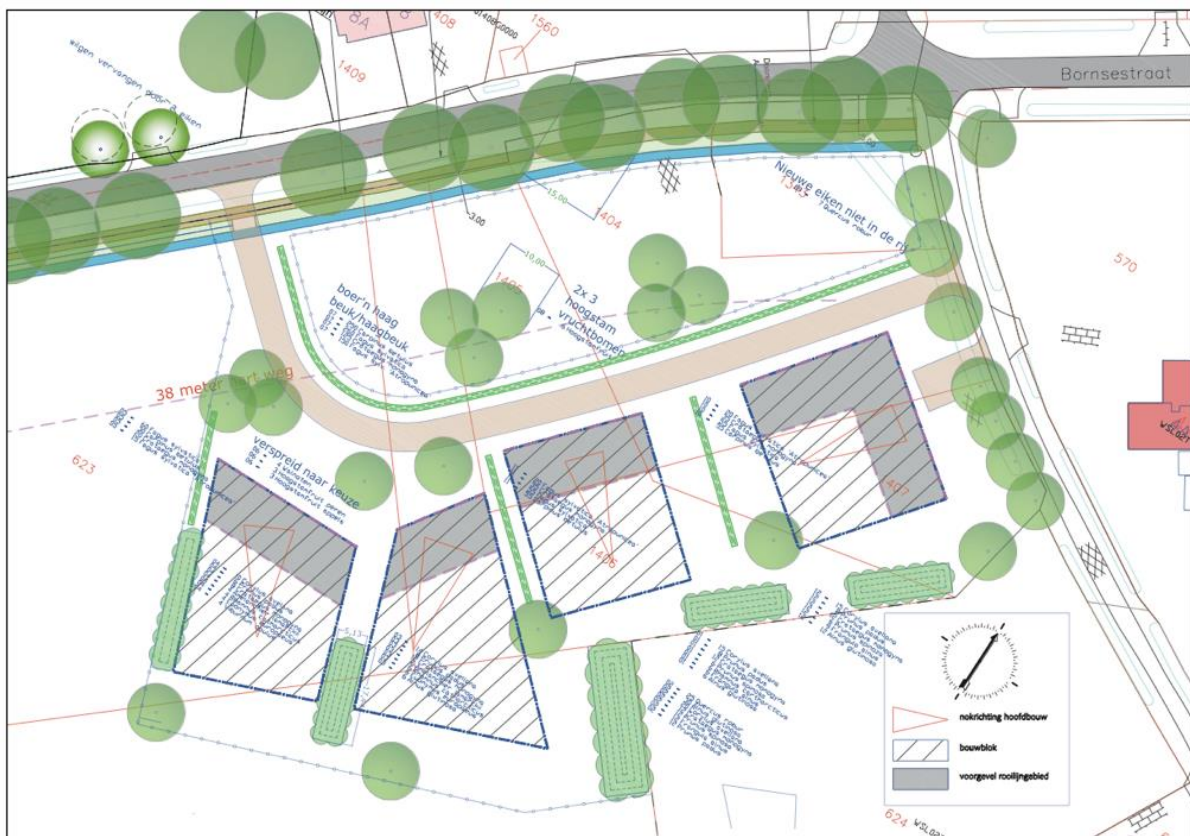
Bij de aankoop van het bedrijf in 2006 is veelvuldig overleg geweest met de provincie Overijssel. Ter compensatie voor de sanering van de betonfabriek inclusief bedrijfswoning worden er 4 woningen op de locatie teruggebouwd. In totaal is er 2.600 m<sup>2</sup> verhard bedrijfsperceel gesaneerd op het perceel van Krabbe

Beton. Bovendien wordt er een planologisch bestemde bedrijfswoning op het perceel van de Weerselose markt ingeleverd en wordt er een wandelverbinding gecreëerd vanaf de parkeerplaats van de Weerselose markt naar het beschermd stads- en dorpsgezicht “Het Stift”. Aangezien er geen sprake is van een verplaatsing vindt er geen extra versterking van het buitengebied plaats.

### 3.2.3 Nieuwe inrichting

In de nieuwe inrichting worden 4 woningen geprojecteerd op de locatie en omliggende gronden van de voormalige betonfabriek. De woningen zijn op ongeveer 50 meter van de Bornsestraat gelegen. De voorzijde krijgt hierdoor een groene landelijke invulling met een fruitboomgaard. Dit in de geest van de visie zoals opgenomen in het Stiftplan.

Twee woningen zijn op de es georiënteerd, één woning op de Bornsestraat en één woning op de Wenshofsteeg. Een doorzicht tussen de woningen in het plangebied en het woonperceel Bornsestraat 13 versterkt de samenhang tussen de vier woningen. Het volume van de woningen bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>. De grijs aangegeven gebieden betreft een zone waar de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. Op deze wijze wordt de projectering van bebouwing op een passende wijze vastgelegd. De planologische vertaling hiervan vindt plaats in het juridisch bindende (regels en verbeelding) gedeelte van het bestemmingsplan. Voor een toelichting op de vertaling wordt verwezen naar paragraaf 7.3. Op afbeelding 3.3 wordt het nieuwe erfensemble weergegeven.



Afbeelding 3.3: Nieuw erfensemble 't Wenshof (Bron: Bijkerk Tuin- en Landschapsarchitecten)

### 3.3 Landschappelijke inpassing

Belangrijk voorwaarde voor de gewenste ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe worden forse investeringen in ruimtelijke kwaliteit gepleegd. De landschappelijke inpassing van het geheel is opgenomen in een landschapsplan. Voorafgaand aan het maken van het landschapsplan zijn uitgangspunten

voor het ontwerp opgesteld. Deze uitgangspunten gaan voornamelijk uit van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De uitgangspunten volgen enerzijds vanuit de wensen van de initiatiefnemers, gemeentelijke beleidsstukken, milieuhygiënische aspecten (in voorliggend geval met name wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Bornsestraat), maar ook vanuit het landschap, de lagenbenadering zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De aanplant van groen bestaat uit streekeigen en inheemse beplanting zoals eiken, beukenhaag, hoogstam fruitbomen en struweel met inheems groen. Voor een volledig overzicht van beplantingssoorten wordt verwezen naar het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

Opgemerkt dient te worden dat door de herontwikkeling van de bedrijfslocatie van de betonfabriek tevens de ruimte is ontstaan voor een wandelverbinding tussen de parkeerplaats van de weerselose markt en het Stift. Deze wens komt voort uit het ontwikkelingsplan van het Stift. Het pad zal op een adequate manier in het landschap worden ingepast.

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### 3.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en een minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

#### 3.4.2 Uitwerking

##### 3.4.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied worden 4 woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd moeten worden:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van 'Koop, vrijstaand'.
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk<sup>2</sup>
- Stedelijke zone: buitengebied

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt:

|                          | <b>Koop, vrijstaand</b><br>Gemiddeld (per woning) |
|--------------------------|---------------------------------------------------|
| <u>Parkeerbehoefte</u>   | 2.4                                               |
| <u>Verkeersgeneratie</u> | 8.2                                               |

<sup>2</sup> Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

#### 3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden er binnen het plangebied 4 vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit levert een totale parkeerbehoefte van (afgerond) **10** parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Gezien de omvang van de percelen is er meer dan voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

#### 3.4.2.3 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van **33** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Voor een juiste conclusie dient er een vergelijking te worden gemaakt met de huidige planologische situatie. In de huidige planologische situatie wordt een bedrijfsfunctie toegestaan, die veel verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer de huidige planologische situatie met de gewenste planologische situatie wordt vergeleken, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een aanzienlijke afname van het aantal vervoersbewegingen met zich meebrengt.

#### 3.3.2.4 Ontsluiting

De nieuwe woningen worden ontsloten via nieuw aan te leggen in- en uitritten op de Wenshofsteeg en Bornsestraat. De noordoostelijke woning aan de Wenshofsteeg krijgt een separate ontsluiting. Een weergave van deze in- en uitritten is te zien op afbeelding 3.3. Er worden overzichtelijke in- en uitritten gerealiseerd waarmee verkeersonveilige situaties worden voorkomen. Ten opzichte van de vorige functie van het plangebied verbetert de verkeersveiligheid sterk. Dit met name vanwege het verdwijnen van zwaar verkeer uit het verkeersbeeld. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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 drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

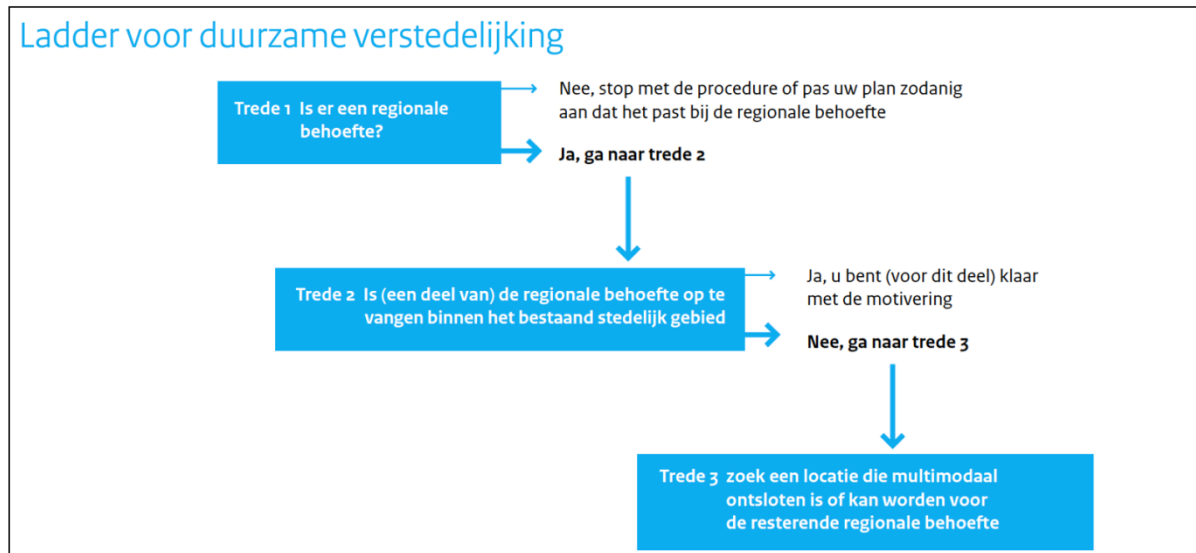
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.



#### 4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkelingen’.

##### Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

##### Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’.

##### Stedelijke ontwikkeling

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen en het initiatief is niet in strijd met de doelen zoals genoemd in de SVIR.

In een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 18 december 2013, 201302867/1/R4) wordt aangegeven dat de bouw van zes woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Aangezien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van ‘slechts’ vier woningen, hoeft deze ontwikkeling niet getoetst te worden aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab’s, landgoederen etc. Deze regelingen kunnen daarin overigens wel herkenbaar blijven.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en ‘Catalogus Gebiedskenmerken’.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

*Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’ wordt uitgevoerd.*

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

#### 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.4.1 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 ondergrond (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.

##### 4.2.4.2 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.

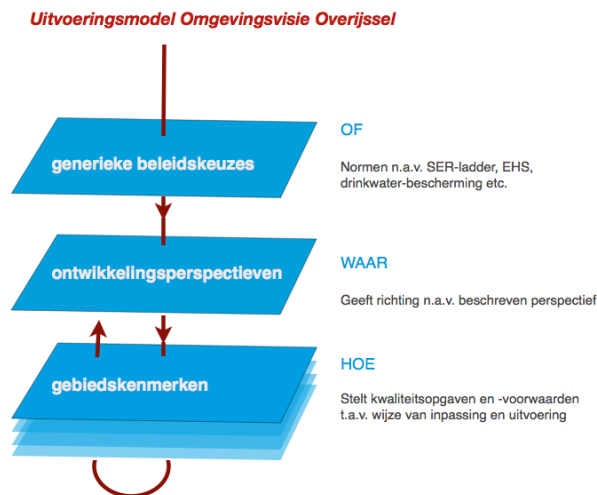
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

##### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Zoals in paragraaf 4.2.3 geschetst, bestaan regelingen zoals Rood voor rood (maar ook VAB) niet meer als zelfstandige regelingen, maar zijn deze regelingen gebundeld in de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’. Dit betekent dat bij de afweging in de eerste fase, de ‘generieke beleidskeuzes’, onder andere artikel 2.1.6, lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is. Ook is artikel 2.6.4 van belang, aangezien de locatie is gelegen in het Nationaal Landschap “Noordoost-Twente”. Op de hiervoor genoemde artikelen wordt hierna nader ingegaan.

##### **Artikel 2.1.6, lid 1: 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 sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende project leidt tot een grote versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; De betoncentrale met bijbehorende bebouwing (zoals de hoge silo’s) zijn hiermee uit het waardevolle landschapsbeeld van het essenlandschap verdwenen.
- Het verdwijnen van een gebiedsvreemde functie uit het buitengebied van Dinkelland. Bij een gebiedsvreemde functie is eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving. Hierbij valt te denken aan een negatieve invloed op ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, maar ook aan aspecten als verkeer, milieu dergelijke. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een ruimtelijk onwenselijke situatie opgelost;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3);
  - door de sloop van de landschapontsierende bebouwing;

- door het nieuwe erfensemble conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- door de mogelijkheid tot realisatie en aansluiting van het wandelpad op het marktterrein richting Het Stift. Tevens is in de toekomstige situatie sprake van een goede landschappelijke verbinding tussen het marktterrein en Het Stift.

#### **Artikel 2.6.4 Nationale Landschappen**

He projectgebied is gelegen in Nationaal Landschap “Noordoost-Twente”. In dit geval is artikel 2.6.4 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ van belang, waarbij het volgende is opgenomen:

*Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2. begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3. en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening, te weten:*

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4. van de Omgevingsverordening Overijssel*

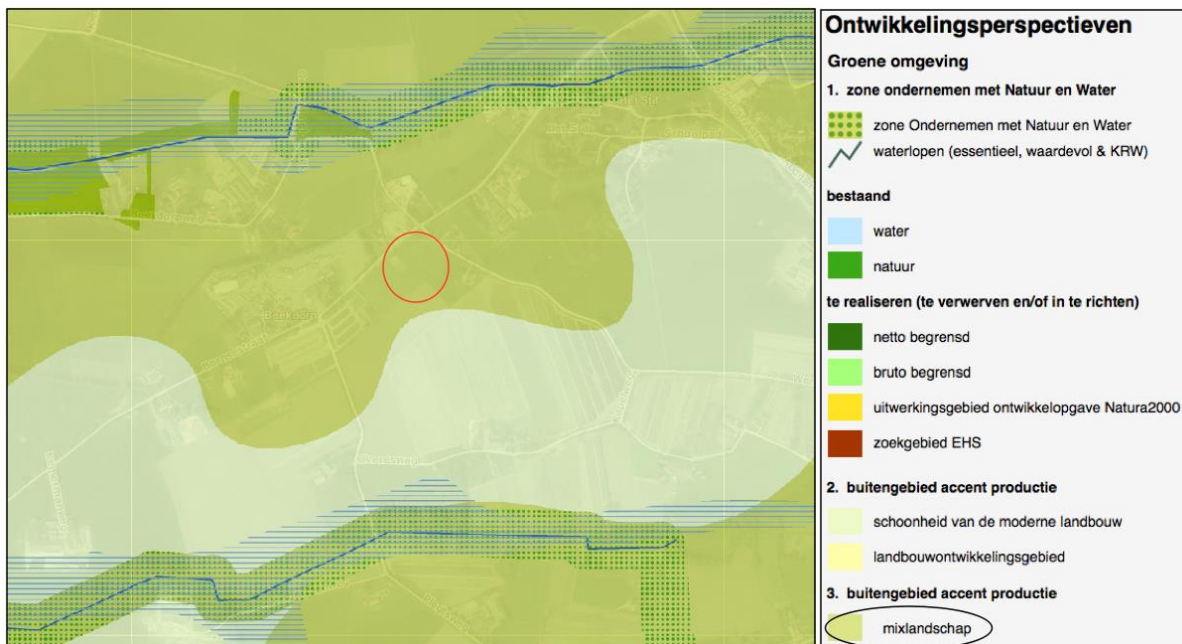
De gewenste ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Nationaal Landschap Noord Oost Twente. Er is sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere door de zorgvuldige landschappelijke inpassing en het (planologisch) verdwijnen van een gebiedsvreemde functie uit het buitengebied van Dinkelland. Tevens vindt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats doordat met het plan de mogelijkheid tot realisatie en aansluiting van het wandelpad op het marktterrein richting Het Stift ontstaat. Tevens is in de toekomstige situatie sprake van een goede landschappelijke verbinding tussen het marktterrein en Het Stift. Hiermee wordt het Nationaal Landschap beter beleefbaar.

#### **4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven**

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van het Nationaal Landschap “Noordoost-Twente”. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.





Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap’**

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant veehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

### **‘Nationaal Landschap Noordoost Twente’**

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

### **Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’**

De realisatie van een viertal woningen inclusief investeringen in de ruimtelijke kwaliteit binnen de begrenzing van het plangebied past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Met het voornemen wordt een voormalige bedrijfslocatie (gebiedsvreemd) met aangrenzende gronden ingevuld met een passende nieuwe functie. De ontwikkeling gaat gepaard met forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de instandhoudingdoelstellingen van het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Tevens worden geen omliggende functies belemmerd in de bedrijfsvoering door de gewenste ontwikkeling. Dit zal blijken uit de toetsing in het volgende hoofdstuk. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen de realisatie van het gewenste plan.

#### 4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

##### 1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de ‘Natuurlijke laag’ kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag: gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’ (Bron: Provincie Overijssel)

##### ‘Dekzandvlakte en ruggen’

*De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.*

##### Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

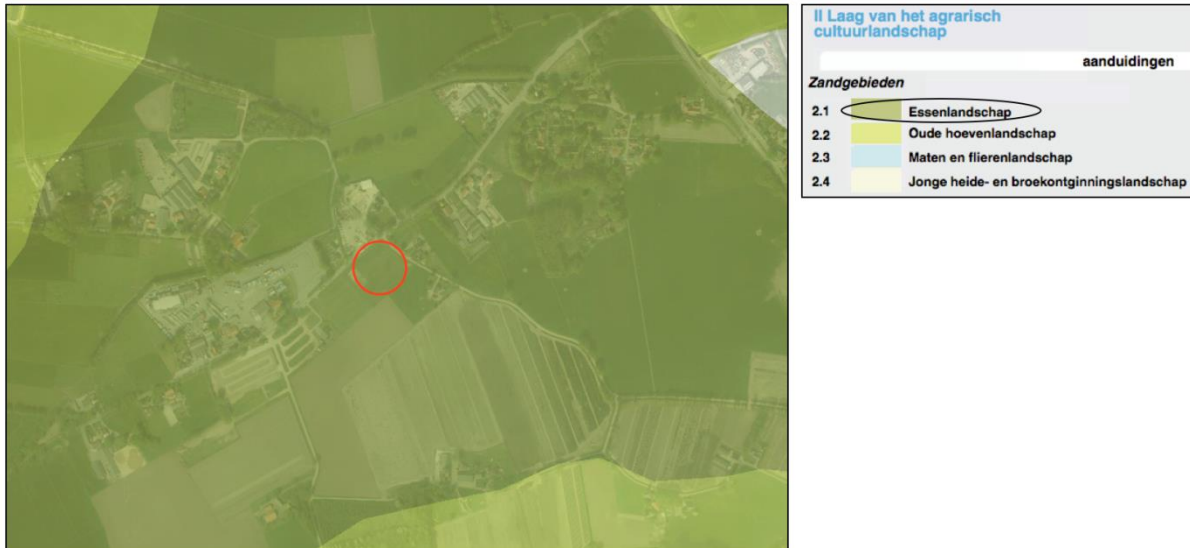
De woningen worden aan de hand van een landschapsplan ingepast in het landschap (zie ook hoofdstuk 3) waarbij de aanplant bestaat uit streekeigen (‘natuurlijke’) soorten. De huidige gebiedskenmerken zijn leidend geweest bij het opstellen van het landschapsplan. De toekomstige situatie betekent landschappelijk gezien een forse verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Door de landschappelijke investeringen wordt het oorspronkelijke landschap meer zichtbaar en beleefbaar gemaakt, wat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

##### 2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel

zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het landschapstype ‘Essenlandschap’. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: ‘Essenlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

### ‘Essenlandschap’

*Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.*

### Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Op basis van het landschapsplan wordt de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in het waardevolle cultuurlandschap ingepast. De voor het gebied kenmerkende landschapselementen zijn leidend geweest en bij de inpassing is ingestoken op een versterking van de voorkomende waarden. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. Ten opzichte van de voormalige en huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de oorspronkelijke esrand en blijven waardevolle zichtlijnen op de open es behouden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het ‘essenlandschap’.

### **3. De ‘Stedelijke laag’**

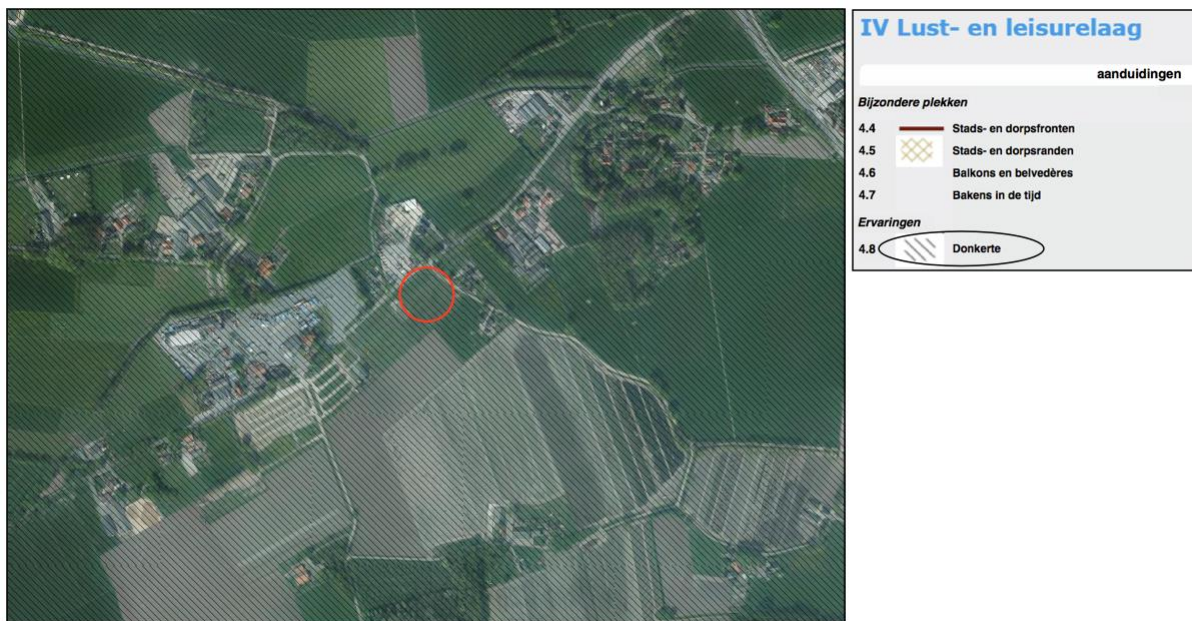
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.



#### 4. De 'Lust en Leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte' In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6: Lust & leisurelaag: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

Door de realisatie van 4 woningen is – ten opzichte van de huidige (onbebouwde) situatie - sprake van een beperkte toename van gebruik van kunstlicht. Echter in vergelijking met de huidige planologische situatie, waarbij een bedrijfsfunctie is toegestaan, kan zelfs worden gesteld dat een afname van lichthinder plaatsvindt. Gezien deze afname en het gegeven dat de uitstraling van kunstlicht in de avonduren zeer beperkt zal zijn, is het effect op de lust- en leisurelaag "Donkerte" beperkt. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de "Lust en leisurelaag".

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

#### 4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

##### 4.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Dinkelland bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

##### 4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van Structuurvisie is:

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

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

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

##### 4.3.1.3 Buitengebied

Dinkelland is een agrarisch-toeristische gemeente met tien kernen die veelal een eigen karakter hebben. Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch-recreatieve sector.

Het buitengebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied valt binnen ‘Deelgebied 4 West’. Voor dit deelgebied zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër met restricties nabij de beekdalen en ecologische verbindingzones;
- Herstelen en versterken beekdalenstructuur;
- Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure Lemselermaten (56 hectare);
- Versterken toeristische trekker Weerselo (‘t Stift) en toeristische trekker;
- natuurlijke omgeving Weerselo en Saasveld.

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie gaat niet specifiek in op dergelijke ontwikkelingen. Voor de ruimtelijke inpassing van dergelijke ontwikkelingen is de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ontwikkeld als nieuw kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen. In de toetsing aan het provinciaal beleid vindt een toetsing plaats aan de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

### 4.3.2 Welstandsnota gemeente Dinkelland (2004)

#### 4.3.2.1 Inleiding

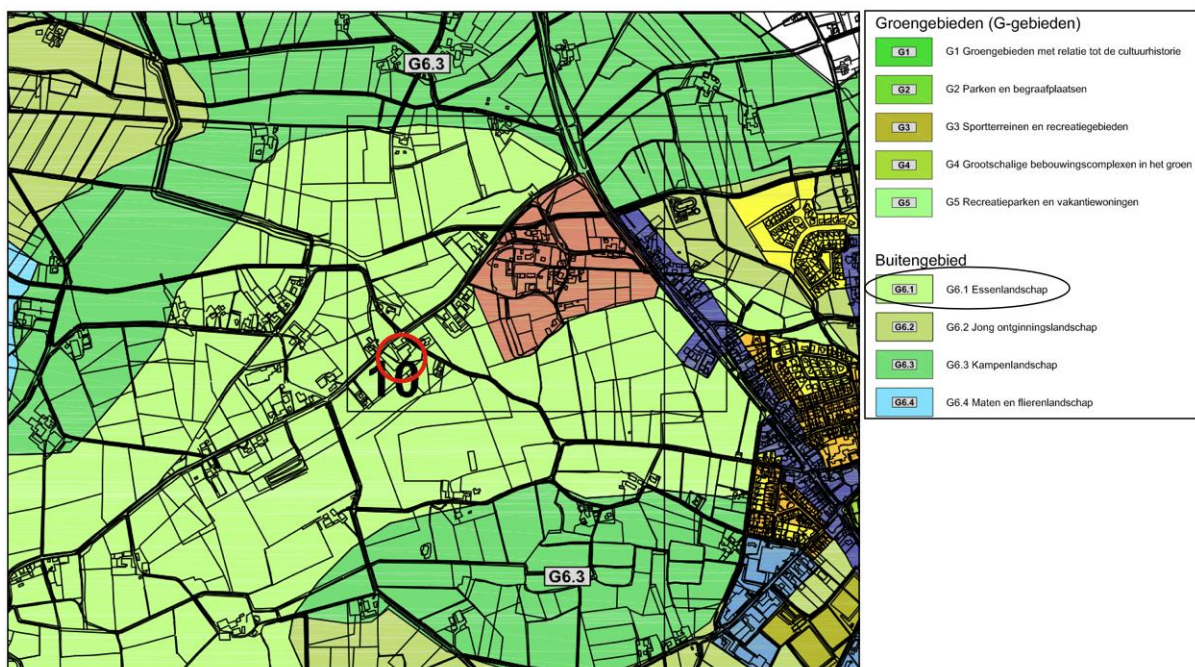
Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

#### 4.3.2.2 Welstandsgebied en welstandsniveau

De gemeente Dinkelland onderscheidt in haar welstandsnota verschillende welstandsgebieden. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied ‘Essenlandschap’. Een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota is weergegeven in afbeelding 4.7.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart welstandsnota (Bron: gemeente Dinkelland)



Op grond van de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen een landschap dat wordt getypeerd als 'Essenlandschap' (G6.1). Voor de bebouwing in het essenlandschap is gekozen voor een PLUS niveau van Welstand. Het essenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waarde aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende landschappen zorgdragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Naast de basiscriteria gelden nog aparte criteria waarop getoetst zal worden. Deze criteria bestaan uit harde randvoorwaarden (aanvullend op de basiscriteria) en aanbevelingen.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

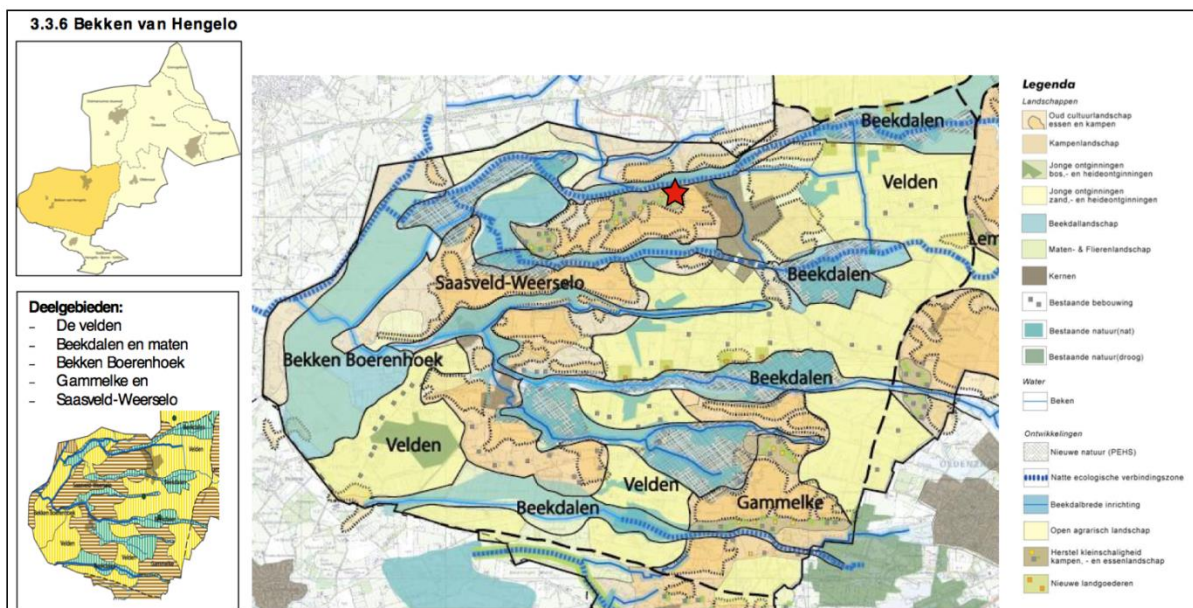
Er is nog geen concreet bouwplan bekend. Tezijnertijd zal het bouwplan worden getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

### 4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland

#### 4.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan is het plangebied gelegen binnen het gebied ‘Bekken van Hengelo’. Binnen dit gebied zijn 5 verschillende deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen deelgebied ‘Saasveld-Weerselo’. In afbeelding 4.8 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Dinkelland)

#### 4.3.3.2 Deelgebied ‘Saasveld – Weerselo’

Het toekomstbeeld is een agrarisch cultuurlandschap. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en versterkt. De essen en kampen kennen een agrarisch gebruik. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapelementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven.

Binnen de kleinschalige randen van de essen en kampen is ruimte voor kleinschalige bescheiden ontwikkelingen van onder andere de woonfunctie, de dag- en verblijfsrecreatieve functie. Gestreefd wordt naar eigentijdse compacte erf-ensembles die voorbouwen op de identiteit van het Twentse erf en die met elkaar verweven zijn door een netwerk van routes en beplantingen.

Het Stift bij Weerselo en haar directe omgeving vragen vanwege hun bijzondere ligging om een aparte uitwerkingsopgave. De gemeente stelt momenteel een ontwikkelingsplan voor ‘t Stift en omgeving op, waarbij het historische karakter en de toeristische functie versterkt dienen te worden. In het kader van de herinrichting Saasveld-Gammelke is de Gammelkerbeek natuurlijk ingericht en worden fietspaden aangelegd.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het “Landschapsontwikkelingsplan (LOP)”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Voor alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsimpuls levert aan de groene omgeving en in overeenstemming is met de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.4 Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland

#### 4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland heeft het Rood voor Rood beleid vastgelegd in de beleidsnota “Rood voor rood met gesloten Beurs in de gemeente Dinkelland”. Het gemeentelijk beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen Rood voor Rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het hoofddoel van de beleidsnota is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Deze regeling houdt in dat in ruil voor onder andere de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing één woning mag worden teruggebouwd. Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkaal is gepland, kunnen de sloopkosten worden betaald en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Deelnemers aan deze regeling mogen 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen behouden.

#### 4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota “Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland”

In het gemeentelijk KGO beleid is opgenomen dat Rood voor rood als zelfstandig instrument overeind blijft. De beleidsnota “Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland” geeft aan dat de regeling ook van toepassing is voor solitaire niet agrarische gebouwen in het buitengebied. In die gevallen zal er sprake zijn van het in overleg met de provincie leveren van maatwerk.

Over de situatie van het betonbedrijf Krabbe is in het verleden meerdere keren overleg gevoerd met de provincie. Het bedrijf is op basis van een taxatie in 2006 voor een bedrag van €950.000 aangekocht. Op het bedrijfsperceel was ca. 2600 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig welke voor sanering in aanmerking kwam. Het gaat daarbij onder andere om een grote oppervlakte aan verharding, de voormalige bedrijfsopstallen, de woning (10 X 12 m), opslagbunkers zand en grind en spoelput + 30m<sup>1</sup> schutting. De bedrijfsgebouwen zijn voor €50.000,00 gesloopt.

Omdat het hier gaat om een bedrijfsverplaatsing van een niet agrarisch bedrijf die bovendien een fors ruimtelijk knelpunt oplost is geoordeeld dat de reguliere opname van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde niet realistisch is. Zoals ook uit het rood voor beleid blijkt is voor dit soort situaties maatwerk nodig.

Gelet op de beperkte terugverdien capaciteit, het inleveren van de planologisch bestemde bedrijfswoning op het perceel Weerselose markt en de realisatie van de het wandelpad vanaf het de parkeerplaats Weerselose markt richting het Stift is geoordeeld dat het ruimtelijk aanvaardbaar is ter plekke 3 extra woningbouwkavels te realiseren ter vervanging van de betonfabriek. Gebleken is dat deze ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

|                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| Waarde economisch verkeer =                                       | € 950.000        |
| <u>Sloopkosten 2600m2 =</u>                                       | <u>€ 50.000</u>  |
| Totaal kosten                                                     | € 1.000.000      |
| <br>                                                              |                  |
| <u>Opbrengst Waarde 3 extra bouwkavels + 1 bestaande woning =</u> | <u>€ 540.000</u> |
| Totaal opbrengsten                                                | - €460.000       |

#### 4.3.5 Ontwikkelingsplan Het Stift en omgeving

##### 4.3.5.1 Algemeen

Het ontwikkelingsplan voor 't Stift en omgeving is één van de projecten in het kader van het 'gebiedsprogramma 2007-2013 Nationaal Landschap Noordoost Twente'. Het uitgangspunt voor het Nationaal Landschap Noordoost Twente is: 'behoud door ontwikkeling'. De kwaliteit van het gebied moet worden versterkt, zonder dat er een hek omheen gaat. Het gebied moet aantrekkelijk blijven voor wonen, werken en recreatie. Het predikaat Nationaal Landschap kan belangrijke voordelen opleveren maar betekent ook dat steeds rekening gehouden moet worden met de effecten op de landschapskwaliteit bij het maken van keuzes in het ruimtelijk en sociaal-economisch beleid in Noordoost Twente.

##### 4.3.5.2. Doelstelling en uitwerking

Centrale doelstelling van het ontwikkelingsplan 't Stift en omgeving is om het historische karakter, de toeristische functie en de belevingswaarde van 't Stift te versterken. Daarbij moet de monumentale waarden van 't Stift behouden blijven en de landschappelijke groenstructuur en padenstructuur worden verbeterd. Ook de toeristische aantrekkingskracht en de recreatieve ontsluiting zijn aandachtspunten. Wat betreft de agrarisch sector wordt daar waar mogelijk gestreefd naar een cultuurhistorisch-agrarisch grondgebruik dat past bij het monumentale karakter van het beschermd dorpsgezicht 't Stift. Het streefbeeld is op een klein punt naar aanleiding van de bewonersavond aangepast en definitief door het College vastgesteld op 22 april 2008. Een uitsnede van de streefbeeldkaart ter plaatse van het plangebied wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.9: Uitsnede streefbeeldkaart Ontwikkelingsplan Het Stift en omgeving (Bron: gemeente Dinkelland)

Op de definitieve streefbeeldkaart wordt het plangebied aangeduid als ‘woonkavel in het bos’.

#### 4.3.5.3 Wonen in het bos

De voormalige locatie van Krabbe Beton wordt aangemerkt als een locatie waar wonen in het bos mogelijk is. De ontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsimpuls. Vanuit de gedachte om de rand van de es te benadrukken en de omgeving van de Weerselose Markt te vergroenen, is het “bosconcept” ontstaan. Beoogd wordt de hele zuidkant van de Bornsestraat een stevig groen jasje te geven. Er wordt geïnvesteerd in een robuust landschappelijk raamwerk. De nieuwe woningen krijgen een plek in het groen en de parkeerplaats Weerselose Markt wordt flink aangekleed met de aanplant van bomen. Vanaf de Bornsestraat en vanuit het landschap wordt een groene rand ervaren. Hiermee ontstaat ook de mogelijkheid tot realisatie en aansluiting van het wandelpad op het marktterrein richting Het Stift. Tevens is in de toekomstige situatie sprake van een goede landschappelijke verbinding tussen het marktterrein en Het Stift.

#### 4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsplan Het Stift en Omgeving’

Het landschapsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 en ook als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld, vormt in hoofdlijnen de uitwerking van het Ontwikkelingsplan Het Stift en Omgeving. In afwijking van de streefbeelden is ervoor gekozen om enige openheid te behouden om doorzichten richting de es te behouden. Het ‘Ontwikkelingsplan Het Stift en Omgeving’ heeft als onderlegger gediend voor de uitwerking van het landschapsplan. Ook vindt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats doordat met het plan de mogelijkheid tot realisatie en aansluiting van het wandelpad op het marktterrein richting Het Stift ontstaat. Tevens is in de toekomstige situatie sprake van een goede landschappelijke verbinding tussen het marktterrein en Het Stift, waarmee vorm wordt gegeven aan de uitgangspunten van het ‘Ontwikkelingsplan Het Stift en Omgeving’.

#### **4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting op een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

In het voorliggende geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van toepassing aangezien er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van een spoorwegtraject. Op het aspect industrielawaai wordt hierna ingegaan.

#### 5.1.2 Industrielawaai

##### 5.1.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. De toelaatbare afstand tussen inrichtingen en milieugevoelige functies, in dit geval woningen, is daarbij afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen deze inrichtingen vallen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van een bedrijf op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Uit gericht milieuonderzoek naar een specifiek bedrijf kan blijken dat de realisering van woningen op een kleinere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar is. De grootste afstanden worden vrijwel allemaal gevormd door het aspect 'geluid'. Om de geluidsbelasting in de omgeving veroorzaakt door de activiteiten bij Busscher Transport & Containerverhuur in beeld te brengen in het kader van de bestemmingsplanprocedure bestemmingsplan “Bornsestraat 6”<sup>3</sup> is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de uitgangspunten van dit onderzoek is tevens rekening gehouden met de realisatie van de vier woningen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek<sup>4</sup> ook in het kader van voorliggend bestemmingsplan kan worden gebruikt. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Voor een volledige weergave van dit rapport wordt verwezen naar voorgenoemde bijlage.

<sup>3</sup> Kenmerk NL.IMRO.1774.BUIPH01Bornsestr6-0401, vastgesteld d.d. 1 juli 2013

<sup>4</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, projectnummer 14.012, 31 januari 2012

### 5.1.2.2 Onderzoeksresultaten industrielawaai

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het blijkt uit berekeningsresultaten dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de nabijgelegen woningen maximaal 39, 42 en 35 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode.
- De ambitiewaarden worden niet overschreden.
- De maximale geluidniveaus als gevolg van Busscher Transport & Containerverhuur BV bedragen ter plaatse van woningen van derden maximaal 63, 60, 58 dB(A) in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode. De maximale geluidniveaus wordt veroorzaakt door, de kraan en de rijdende vrachtwagen.
- De grenswaarde uit het activiteitenbesluit wordt niet overschreden.

### 5.1.2.3 Conclusie

Uit het in bijlage 2 opgenomen akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat de realisatie van woningen in het kader van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is en dat het betreffende bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

## 5.1.2 Wegverkeerslawaaï

### 5.1.2.1 Algemeen

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

### 5.1.2.2 Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaaï

Hiertoe is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (rapport Munsterhuis Geluidadvies 15 december 2008, geactualiseerd maart 2013). Uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek (bijgevoegd in bijlage 3) blijkt dat de 48 dB contour op een beoordelingshoogte van 1,5 en 4,5 meter op circa 30 en 38 meter van de as van de weg ligt. Met de situering van de woningen is hiermee (planologisch) rekening gehouden, zodat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

### 5.1.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Lycens Milieu en Ruimte heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in de volgende paragraaf behandeld. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten bodem

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn de geplande herontwikkeling van het terrein.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende bovengrond ter plaatse van MM 1.1 op basis van het gemeten PCB-gehalte voldoet aan de functieklasse Industrie en derhalve niet zonder beperkingen toegepast kan worden. De overige onderzochte grond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties in de bovengrond en in het grondwater. Nader onderzoek of het treffen van aanvullende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhogingen.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is juist gebleken.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer 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);

#### 5.3.1.1 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 luchtkwaliteit 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 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.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling is aan te merken als een project welke ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan luchtverontreiniging. Gezien het feit dat bij de NIBM-regeling pas sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit bij honderden verkeersbewegingen per dag, is de ontwikkeling aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Vanuit planologisch oogpunt kan zelfs gesteld worden dat er sprake is van een verbetering, gezien de afname van het aantal vervoersbewegingen (zie ook de paragraaf ‘Verkeer & parkeren’ door het planologisch verdwijnen van de bedrijfsfunctie.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 300 meter bevindt zich tankstation Krabbe. Op het perceel van Tankstation Krabbe zijn achtereenvolgens aanwezig:

- een LPG-afleverinstallatie met een risicocontour  $10^{-6}$  afstand (meters) van 15 meter;
- een LPG-vulpunt met een risicocontour  $10^{-6}$  afstand (meters) van 25 meter, ;
- een LPG-reservoir met een risicocontour  $10^{-6}$  afstand (meters) van 25 meter.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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



## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Ook een rustig buitengebied wordt gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bestaat de functionele structuur in de omgeving uit een mix van functies, waaronder verspreid liggende woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder het terrein van de Weerselose Markt ten westen van het plangebied en Busscher Zand- en Grinhandel). Het plangebied is gelegen aan de Bornsestraat, die een hoge verkeersintensiteit kent. De Weerselose Markt zorgt – met name op piekmomenten - voor een grote stroom bezoekers elk weekend. Daarnaast bestaat de Weerselose Markt ook nog uit het handelsbedrijf en het verhuurbedrijf die een zekere verkeersgeneratie met zich meebrengt. Overigens is de diverse functionele structuur in de omgeving van het plangebied goed waarneembaar op afbeelding 5.2. De richtafstanden met betrekking tot de verschillende gebiedstypen zijn hierna weergegeven.

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

### 5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

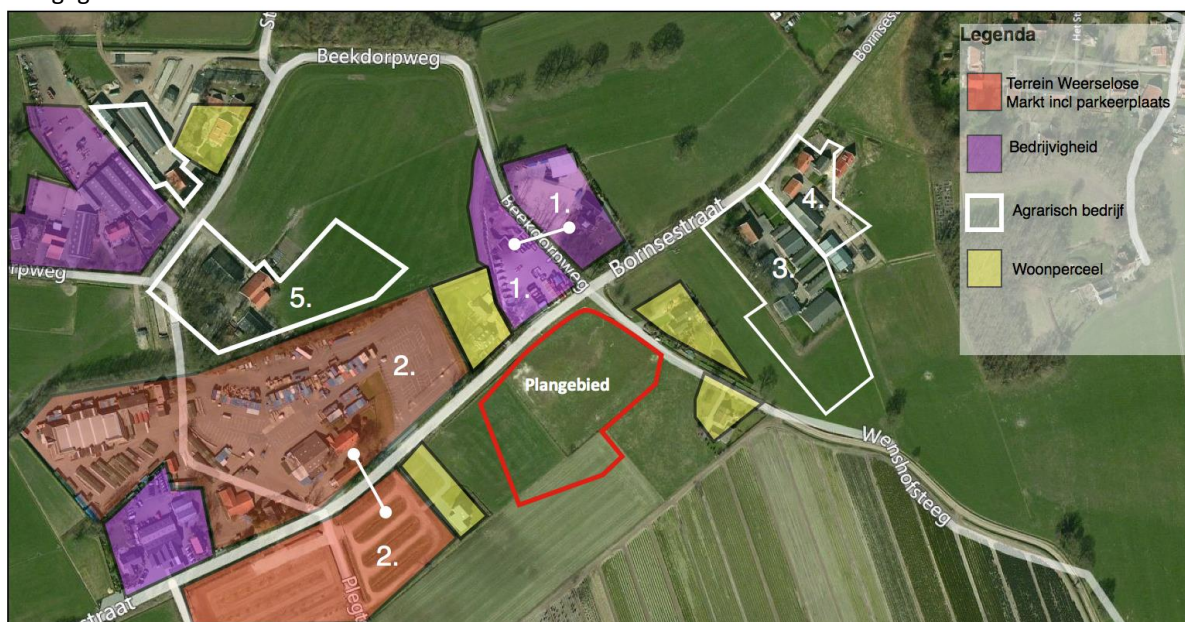
#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Woningen worden aangemerkt als een milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt 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).

In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor. Een weergave van deze functie is hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2: Functies in de omgeving

#### 5.5.3.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake

als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. De nummers in onderstaande tabel corresponderen met de nummers zoals aangegeven op afbeelding 5.3.

| Nr. | Adres            | Omschrijving op basis van Bedrijven en milieuzonering                                                                     | Cat. | Afstanden in meters |      |        |        |                  |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|------|--------|--------|------------------|
|     |                  |                                                                                                                           |      | Geur                | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand |
| 1.  | Bornsestraat 6   | 'Zand en grind – algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup> '                                                                    | 3.2  | 0                   | 30   | 100    | 0      | 100 (geluid)     |
| 2.  | Bornsestraat 14  | - 'Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.'<br>- 'Overige groothandel'<br>- 'Autoparkeerterreinen, parkeergarages' | 2    | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30 (geluid)      |
|     |                  |                                                                                                                           | 1    | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10 (geluid)      |
| 3.  | Bornsestraat 5   | Fokken en houden van varkens                                                                                              | 4.1  | 200                 | 30   | 50     | 0      | (200) geur       |
| 4.  | Bornsestraat 1-3 | Fokken en houden van rundvee                                                                                              | 3.2  | 100                 | 30   | 30     | 0      | 100 (geur)       |
| 5.  | Beekdorpweg 3-3a | Fokken en houden van rundvee                                                                                              | 3.2  | 100                 | 30   | 30     | 0      | 100 (geur)       |

#### Ad 1

Ten noorden van het plangebied bevindt zich 'Busscher Transport en Containerverhuur'. Op basis van de VNG-brochure wordt dit bedrijf aangemerkt als: 'Zand en grind - algemeen: b.o. > 200 m<sup>2</sup>'. Op basis van de ligging in gemengd gebied dient voor het aspect 'geluid' een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Voor het aspect 'stof' geldt een richtafstand van 10 meter. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 0 meter. Gezien de nabije ligging van het bedrijf 'Busscher Zand- en Grindhandel' ten opzichte van de nieuwe geluidsgevoelige functie 'wonen', is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek (zie ook paragraaf 5.2.1) blijkt dat de realisatie van woningen in het kader van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is en dat het betreffende bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

#### Ad 2

Op het terrein van de Weerselose Markt is het bedrijf V.O.F. H.J. Busscher en Zn. Weerselo gevestigd. In de loop der jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een bedrijf met vele activiteiten. Het bedrijf bestaat in feite uit een drietal onderdelen: het marktbedrijf, het handelsbedrijf en het verhuurbedrijf. De bedrijfsactiviteiten bestaan bijvoorbeeld uit marktactiviteiten op zaterdag, verhuur en groothandel in aanhangwagenonderdelen, evenementensbenodigdheden, bouwbenodigdheden zoals onder andere containers en las- en snijapparatuur. Het oostelijke deel van de Weerselose Markt is in gebruik als (en ook bestemd als) parkeerterrein.

Busscher Weerselo valt grotendeels te typeren als 'Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' (milieucategorie 2) met een grootste richtafstand van 10 m voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof en geur gelden richtafstanden van 0 meter. De meest nabijgelegen woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten opzichte van het gebied waarbinnen op basis van het geldende bestemmingsplan bovengenoemde activiteiten mogelijk zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

De marktactiviteiten (enkel op zaterdagen en nader bepaalde feestdagen) zijn niet specifiek benoemd in de VNG-Brochure. Qua ruimtelijke uitstraling kunnen deze activiteiten worden vergeleken met 'Overige groothandel', waarvoor op basis van milieucategorie 2 ook een richtafstand van 30 meter geldt. Gezien de ligging in gemengd gebied kan deze richtafstand met 1 afstandsstep worden verkleind tot 10 meter. De meest nabijgelegen woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten opzichte van het

gebied waarbinnen op basis van het geldende bestemmingsplan bovengenoemde activiteiten mogelijk zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Het parkeerterrein van de Weerselose markt is te onderscheiden als ‘Autoparkeerterreinen, parkeergarages’, (milieucategorie 2) met een grootste richtafstand van 30 m voor het aspect geluid. Opgemerkt wordt dat het parkeerterrein ook als zodanig is bestemd (‘Permanent parkeerterrein’). Gezien de ligging in gemengd gebied kan een richtafstand van 10 meter gehanteerd worden. Alle woningen zijn gelegen op voldoende afstand. De meest nabijgelegen woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van circa 70 meter ten opzichte van de rand van parkeerterrein. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

### **Ad 3**

Ten noordoosten van het plangebied – aan de Bornsestraat 5 – is een intensieve veehouderij gevestigd. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor dit bedrijf een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Bornsestraat 5, tot aan het meest nabijgelegen bestemmingsvlak ‘Wonen’ bedraagt circa 100 meter.

Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstanden tot de bovengenoemde (agrarische) bedrijven.

### **Ad 4 en 5**

Ten noordoosten van het plangebied – aan de Bornsestraat 1-3 en ten noordwesten van het plangebied – aan de Beekdorpweg 3-3a – zijn grondgebonden veehouderijen gevestigd. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstanden bedragen 150 en 160 meter. Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstanden tot de bovengenoemde (agrarische) bedrijven.

## **5.5.4 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.6 Geurhinder**

### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

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

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Voor de rundveehouderijen aan de Bornsestraat 1-3 en Beekdorpweg 3-3a geldt dat een vaste afstand van 50 meter aangehouden moet worden op basis van de Wgv. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De afstanden bedragen 150 en 160 meter.

Voor wat betreft de intensieve veehouderij aan de Bornsestraat 7 gelden geen vaste afstandsmaten, maar geldt een geurnorm. Aan de hand van de huidige milieuvergunning is middels een V-Stacks berekening berekend of voldaan aan de ter plaatse geldende geurnorm. De nieuwe geurgevoelige objecten binnen het plangebied zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht. Uit de V-Stacks berekening zoals opgenomen in bijlage 5, blijkt dat de geurnorm op een drietal punten (volgnummer 16, 17 en 18 genaamd Krabbe 1, 2 en 3) op de rand van het plangebied ruimschoots onder de 14 ouE/m<sup>3</sup> blijft. De geurbelasting op de drie punten bedraagt respectievelijk 5,9, 8,0 en 10,1 ouE/m<sup>3</sup>. De rekenresultaten aan de hand van de V-Stacks berekening zijn hierna weergegeven.

#### Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID             | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 9          | Wenshofsteeg 4    | 253 895     | 486 135     | 14,0     | 13,0          |
| 10         | Wenshofsteeg 3    | 253 928     | 486 054     | 14,0     | 10,2          |
| 11         | Bornsestraat 6    | 253 816     | 486 200     | 14,0     | 5,7           |
| 12         | R. Wilminklaan 10 | 254 215     | 486 159     | 3,0      | 4,9           |
| 13         | Het Stift 13      | 254 144     | 486 303     | 3,0      | 5,6           |
| 14         | R. Wilminklaan 8  | 254 232     | 486 170     | 3,0      | 4,5           |
| 15         | Het Stift 3       | 254 228     | 486 311     | 14,0     | 3,6           |
| 16         | Krabbe 1          | 253 823     | 486 146     | 14,0     | 5,9           |
| 17         | Krabbe 2          | 253 848     | 486 119     | 14,0     | 8,0           |
| 18         | Krabbe 3          | 253 877     | 486 100     | 14,0     | 10,1          |

Tabel 5.1: Tabel geurbelasting V-Stacks vergunning (Bron: Gemeente Dinkelland)

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan. Enerzijds wordt ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Anderzijds worden omliggende agrarisch bedrijven niet gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe geurgevoelige objecten.

## 5.7 Flora & fauna

### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet Om te beoordelen of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora- en faunawet en overig (natuur)beleid, is door Hamabest BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

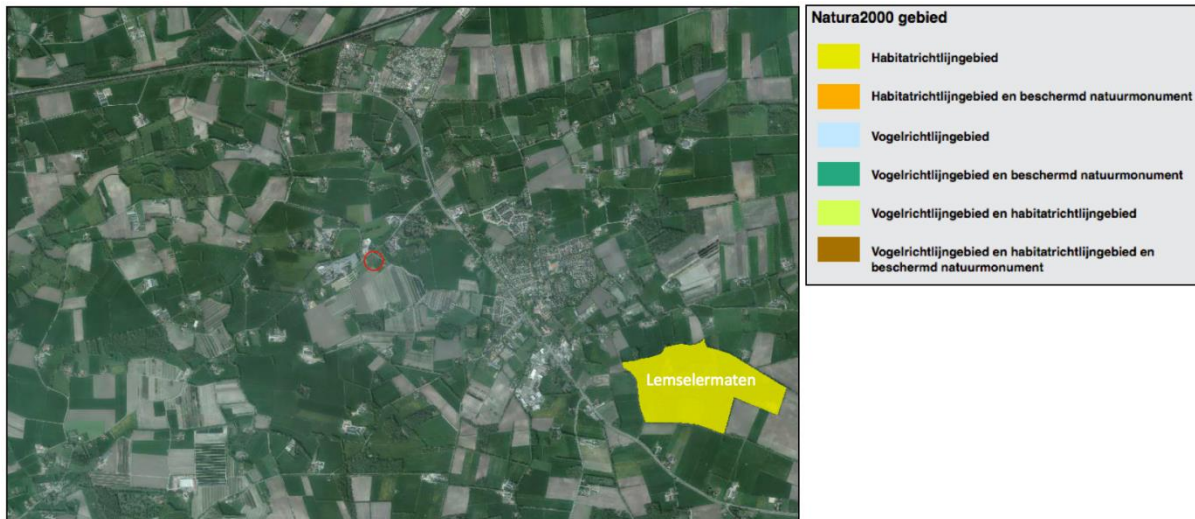


## 5.7.2 Gebiedsbescherming

### 5.7.2.1 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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Lemselermaten’. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied ‘Lemselermaten’ (Bron: Provincie Overijssel)

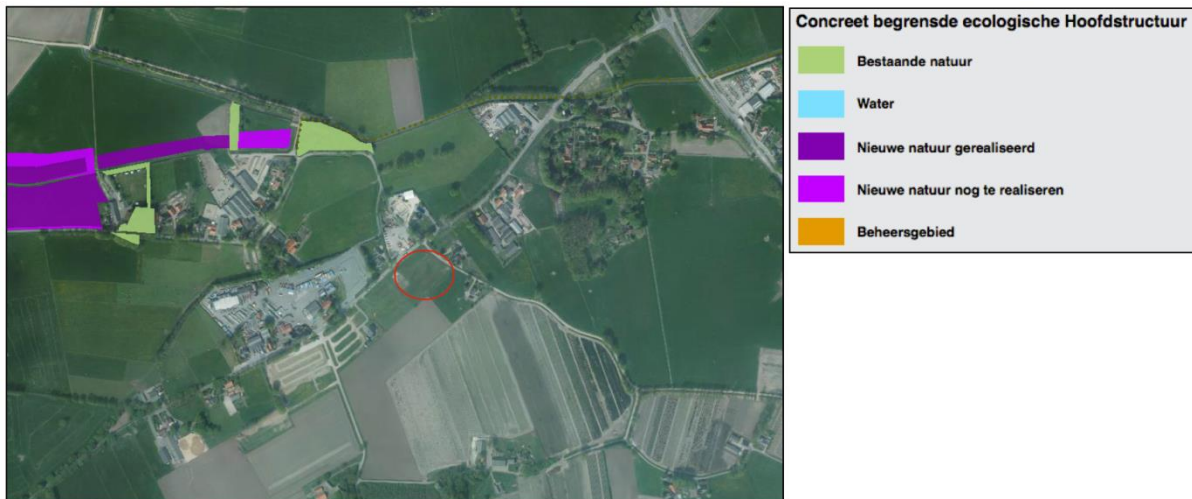
Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, de aard van de ontwikkeling, de invulling van het tussenliggende gebied en de kleinschaligheid van het planvoornemen kunnen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied ‘Lemselermaten’ worden uitgesloten.

### 5.7.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Op een afstand van circa 210 meter bevindt zich de EHS. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.4.





Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen en de ruime afstand tot aan de EHS wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

### 5.7.3 Soortenbescherming

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

De groenstructuren zijn in potentie geschikt als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De rooiwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Er zijn geen standplaatsen of vaste verblijfplaatsen van (streng en strikt) beschermde plant- of diersoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied kan rekening worden gehouden met het stimuleren van natuurwaarden. Bij nieuwe beplanting (heggen, heesters en bomen) is het gebruik van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten aan te bevelen. Gebruik van inlandse soorten is bijvoorbeeld voor vogels erg geschikt. Om in de toekomst broedlocaties voor de huismus te creëren, kunnen bij de nieuwbouw zogenaamde vogelvides (info op [vogelbescherming.nl](http://vogelbescherming.nl) of [monier.nl](http://monier.nl)) toegepast worden.

### 5.7.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

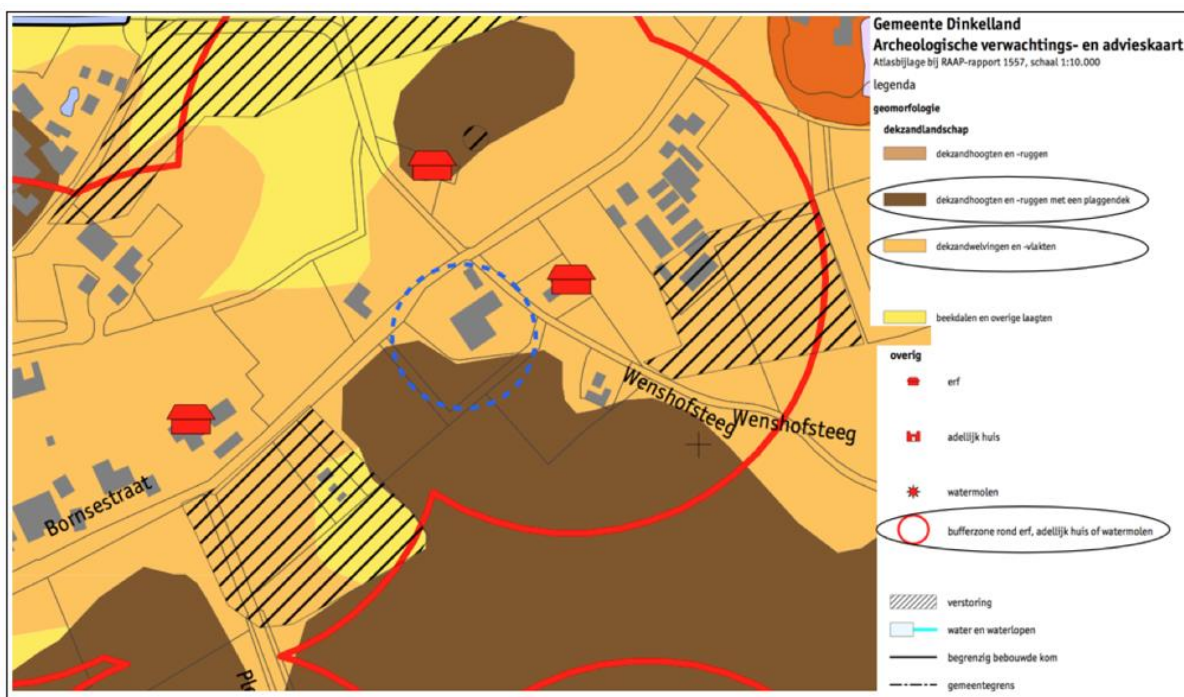
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten 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.

De gemeente Dinkelland kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

#### 5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als “dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek” en “dekzandwellingen en -vlakten”. Daarnaast is het plangebied ook gelegen in een “bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen”. Dergelijke gebieden kennen een hoge, respectievelijk middelmatige archeologische waarde en bijbehorende beleidsadvies:

| Geomorfologie                                                                                                                        | Verwachting                                                         | Beleidsadvies                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek     | Hoog voor resten uit alle perioden.                                 | Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m <sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. |
|  dekzandwellingen en -vlakten                     | Middelmatig voor resten uit alle perioden.                          | Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m <sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. |
|  bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen | Hoog voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. | Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m <sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. |

Voor het grootste gedeelte zijn de gronden binnen de begrenzing van het plangebied volledig verstoord door de diepte van de fundatie van de voormalige bedrijfsopstallen en de sloop van die opstallen alsmede de bijkomende grondwerkzaamheden. Voor het gedeelte van het plangebied waar de grond niet geroerd c.q.

verstoord is, blijven de ingrepen in de bodem ver beneden de 2.500 m<sup>2</sup>. Het aspect 'archeologie' vormt hiermee geen belemmeringen voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.8.2 Cultuurhistorie**

### *5.8.2.1 Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### *5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie*

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het beschermde dorpsgezicht 'Het Stift'. Hier bevinden zich enkele rijksmonumenten. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt echter geen afbreuk gedaan aan het beschermde dorpsgezicht en de aanwezige rijksmonumenten.

## **5.8.3 Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.2 Waterschap Vechtstromen

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

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

### 6.2 Waterparagraaf

#### 6.2.1 Watertoets

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het Waterschap Vechtstromen (bij uitvoering van de watertoets nog Regge en Dinkel) geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of een waterwingebied.

#### **Grondwater**

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in de omgeving van het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

#### **Oppervlaktewater**

In vergelijking met de huidige situatie (onbebouwd perceel in gebruik als grasland) neemt de oppervlakte aan verharding aanzienlijk toe. In vergelijking met de huidige planologische situatie kan dit enigszins genuanceerd worden, gezien de bedrijfsbestemming met een bouwvlak van 45x45 meter. De toename die voorliggend plan met zich meebrengt is niet dusdanig dat extra waterberging gecreëerd moet worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### **Afval- en hemelwater**

Het afvalwater wordt via het rioolsysteem aangesloten op de meest nabijgelegen bestaande riolering. Het planvoornemen brengt een toename qua hoeveelheden afvalwater met zich mee. Deze toename kan echter goed worden opgevangen door het bestaande rioleringssysteem. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van 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.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 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.

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;



- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *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 procedureregels (Artikel 9)*  
In dit artikel wordt de procedure voor het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, nadere eisen en de bouwregel voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

### 7.2.5 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmings- of wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmings- of wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat een bestemmings- of wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmings- of wijzigingsplan 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.

**'Groen' (Artikel 3)**Keuze

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Groen', conform de toekomstige inrichting van het plangebied. Er is niet gekozen voor een agrarische gebiedsbestemming, aangezien het niet wenselijk is dat de gronden ten dienste van de agrarische functie worden gebruikt. Dit in verband met het bereiken en instandhouden van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Functie

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, conform het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere-werken en paden en verhardingen. In de bestemming is tevens maximaal één in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen. De bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt maximaal 9 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 6 meter bedragen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorkomt dat er binnen deze bestemming geen ongewenste werken of werkzaamheden worden uitgevoerd.

**'Verkeer - Verblijfsgebied' (Artikel 4)**Keuze

De nieuwe buurtontsluitingsweg is specifiek bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Tevens is de in- en uitrit aan de noordoostzijde van het plangebied bestemd tot 'Verkeer – Verblijf'.

Functie

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, straten en (fiets)paden, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. De bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt maximaal 9 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

**'Wonen' (Artikel 5)**Keuze

De kavels voor de woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen, waarbij voor wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij de uniforme bouwmogelijkheden voor burgerwoningen in het buitengebied conform het bestemmingsplan voor het algehele buitengebied van Dinkelland. Dit wordt nader toegelicht onder het kopje 'Bebouwingsmogelijkheden'.

Functie

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit of mantelzorg. Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### Bebouwingsmogelijkheden

Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woonhuizen toegestaan waarbij is bepaald dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden opgericht. De maximale inhoud van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. De goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 en 9 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en maximaal 60°. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rooilijnzone' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in het aanduidingsvlak te worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Per hoofdgebouw is bij recht 75 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen. Via een afwijkingsmogelijkheid kan hiervan worden afgeweken. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte dient ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Ook hier geldt weer een dakhelling van ten minste 30° en maximaal 60°.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel ten hoogste 1,00 m mag bedragen. Achter de voorgevel mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen hoogste 2,00 m zal bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamd voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen. Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele plangebied.

## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De kosten voor het bestemmingsplan en planschade komen voor rekening van de gemeente en worden gedekt uit de begroting van het grondbedrijf. De kosten voor het bouw en woonrijpmaken van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor de gemeente vloeien uit dit plan geen andere kosten voort, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9      INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 9.1      Vooroverleg

#### 9.1.1      Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.2.2      Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie kan instemmen met het plan.

#### 9.2.3      Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hieruit is gebleken dat de "normale procedure" van toepassing is. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg naar het waterschap toegezonden moet worden. De uitwerking van de wateraspecten is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft op 10 september 2013 per mail laten weten te kunnen instemmen met de waterparagraaf. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee goed afgerond.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval heeft een voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een inspraakreactienota. De inspraakreactienota is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

### 9.3      Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie op 29 januari 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 januari 2015 het ontwerp-bestemmingsplan 't Wenshof gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 3 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In de zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat, van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage 9.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1      Landschapsplan**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek industrielawaai**

**Bijlage 3      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 4      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 5      Geurberekening**

**Bijlage 6      Quickscan flora en fauna**



**Bijlage 7      Uitgangspuntennotitie waterschap**

**Bijlage 8      Inspraakreactienota**

**Bijlage 9      Zienswijzennota**