

Inhoudsopgave

Toelichting

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.1	PROVINCIAAL BELEID	8
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	15
4.2	GELUID	16
4.3	BODEM	17
4.4	LUCHTKWALITEIT	17
4.5	WATER	18
4.6	FLORA EN FAUNA	21
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	22
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	23
4.9	VERKEER & PARKEREN	24
HOOFDSTUK 5	PLANOPZET	25
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	26
6.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27

Regels

Plankaart

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de nieuwbouwwijk Brookhuis in Ootmarsum ligt aan de straat De Duus een strook grond waarop 5 vrijstaande woningen zijn gepland. In verband met de geurcontour van het agrarische bedrijf Kamphuis konden deze kavels tot op heden nog niet worden voorzien van een woonbestemming. Inmiddels is bekend dat de activiteiten van het agrarische bedrijf volgens planning uiterlijk in 2016 worden beëindigd. Dit wijzigingsplan is opgesteld om de woningbouwkavels te voorzien van een passende bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied bestaat uit een strook grond aan De Duus (ongenummerd) in Ootmarsum. Direct ten noorden en oosten van het plangebied ligt de nieuwbouwwijk Brookhuis. Ten zuiden van het plangebied ligt het bestaande erf aan de Timmusweg 10. Ten westen van het plangebied ligt de bestaande bebouwde kom van Ootmarsum. Zie figuur 1.1 voor de globale begrenzing van het plangebied en de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.1: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie De Duus (ong.) ligt in het bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis' van de gemeente Dinkelland, welke door de raad is vastgesteld op 18 maart 2008. Aan het perceel

is de bestemming 'Cultuurgrond' toegekend. De locatie is geheel voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 3'. De gronden zijn daarmee bestemd voor cultuurgronden. De ontwikkeling van het perceel tot 5 woningbouwkavels is in strijd met het bestemmingsplan. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende plankaart.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Buitengebied 2006'

Het vigerende bestemmingsplan biedt met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 3' 'wel de mogelijkheid om de bestemming 'Cultuurgronden' te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en/of 'Tuin'. Deze bevoegdheid is te vinden in het bestemmingsplan onder Artikel 9, lid 6. Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat en/of bebouwingsbeeld, de milieusituatie en de verkeersveiligheid, de bestemming wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden 1" en/of "Tuin", mits:

- a. de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 3";
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk artikel 3 en/of 5 van toepassing zijn;
- c. wordt voldaan aan de bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij geldende normen.

Met voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid, door de bestemming 'Woondoeleinden 1' en 'Tuin' aan het plangebied toe te kennen. De regels uit 'Ootmarsum - Brookhuis' blijven daarbij onverkort van toepassing op deze locatie.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding komen de volgende hoofdstukken aan bod. In hoofdstuk 2 worden de huidige en beoogde situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte wordt een juridische toelichting gegeven op hetgeen met deze ruimtelijke onderbouwing wordt geregeld in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Ten behoeve van de uitbreidingswijk Brookhuis is destijds in opdracht van de gemeente Dinkelland een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Voor de volledige motivering hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van bestemmingsplan 'Ootmarsum – Brookhuis'.

Het onderhavige plangebied ligt in de zuidwest hoek van Brookhuis. De vijf woningbouwkavels zijn georiënteerd op de straat De Duus. Aan de zuid en westzijde van het plangebied zijn twee beplantingsstroken gepland, welke in het vigerende bestemmingsplan al zijn voorzien van de bestemming 'Bebossing'. Daarmee is een goede landschappelijke inpassing geborgd.



Figuur 2.1: Stedenbouwkundige inrichtingsschets Brookhuis

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen 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 zijn vervolgens 13 onderwerpen van nationaal belang aangewezen. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Voorliggend plan bestaat uit de ontwikkeling van vijf woningbouwkavels in Brookhuis. Binnen het plangebied spelen geen van de benoemde nationale belangen. De herontwikkeling is niet in strijd met het beleid zoals dat is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Zoals bij de structuurvisie reeds is geconstateerd raakt het voorliggende wijzigingsplan geen nationale belangen. De Barro bevat dan ook geen kaderstellende uitspraken voor dit wijzigingsplan.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De eerste Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuw vestiging van intensieve veehouderijen in landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

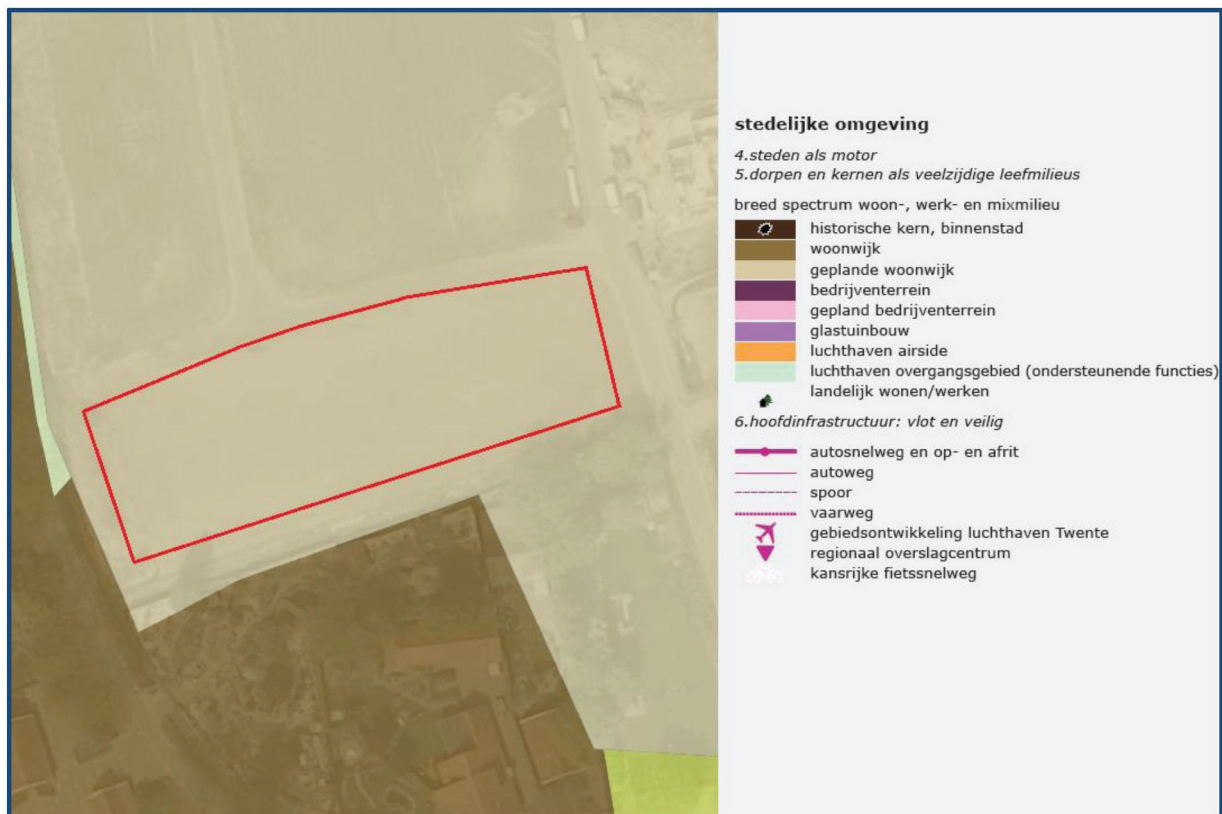
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat 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.

De locatie De Duus (ong.) maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen; de grote mate van kleinschaligheid; en tot slot het groene karakter. De vijf woningbouwkavels aan De Duus maken deel uit van de bebouwde kom van Ootmarsum. De kernkwaliteiten zijn in het plangebied niet aanwezig. Voorliggend plan doet geen afbreuk aan het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Het plangebied ligt daarnaast niet in één van de bovengenoemde reserveringsgebieden. Zodoende wordt geconcludeerd dat dit plan conform de bestaande generieke beleidskeuzes ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus; geplande woonwijk'. Met stedelijke omgeving bedoelt de provincie de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Deze vormen de economische motor van de provincie en bieden de (stedelijke) voorzieningen die de landschappelijke en recreatieve vestigingsvoorwaarden completeren. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden. Bij geplande woonwijken gaat het om geplande nieuwe woonmilieus. De behoefte hieraan dient te worden onderbouwd middels woonvisies en de SER-ladder.



Figuur 3.1: Ontwikkelingsperspectieven (Bron: Atlas Overijssel)

Bij voorliggend plan gaat het om de voltooiing van de wijk Brookhuis door de ontwikkeling van vijf resterende woningbouwkavels. Uit de toetsing van het plan aan het gemeentelijk beleid blijkt dat het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke Woonvisie 2011+. Bovendien voldoet het plan aan de SER-ladder door gebruik te maken van ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor woningbouw (de wijk Brookhuis), en aan alle zijden begrensd wordt door (bestaand) stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen het bovengenoemde ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

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

- natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes / dekzandvlakte en ruggen
- agrarische laag: oude hoevenlandschap
- lust- en leisure laag: n.v.t.
- stedelijke laag: n.v.t.

Het plangebied maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan voor Brookhuis. Bij de vormgeving van dat plan is zowel rekening gehouden met de ruimtelijke karakteristieken ter plaatse van de wijk, als de bebouwingskarakteristiek van Ootmarsum. Binnen het plangebied zijn de karakteristieken van de natuurlijke- en agrarische laag niet herkenbaar aanwezig. De

overige gebiedskenmerken (stedelijke- en lust- en leisure) zijn op voorliggend plan en locatie niet van toepassing. Voorliggend plan doet dan ook geen afbreuk aan de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Voorliggend plan past binnen de provinciale beleidskaders en voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Wijzigingsbevoegdheid BP 'Ootmarsum - Brookhuis'

De gemeente Dinkelland heeft in het bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis' de bevoegdheid opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Cultuurgronden" voor het perceel aan De Duus (ong) te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden 1" en "Tuin".

"Een deel van de bestemming "Cultuurgrond" heeft betrekking op stukken grond die op grond van het stedenbouwkundig ontwerp zijn bedoeld voor woonhuizen, maar thans nog liggen binnen de invloedssfeer van het intensieve veehouderijbedrijf (geurcontour). Middels een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar "Woondoeleinden 1" en "Tuin" mogelijk als deze belemmering is verdwenen".

Bij voorliggend wijzigingsplan wordt aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan 'Ootmarsum - Brookhuis' gesteld worden voldaan. Het gaat bij het plangebied om gronden die voorzien zijn van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 3". Met dit wijzigingsplan worden voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk artikel 3 (Woondoeleinden 1) en/of 5 (Tuin) van toepassing. Tot slot wordt door beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Timmusweg inmiddels voldaan aan de bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij geldende normen. Nu aan alle voorwaarden wordt voldaan kan met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming van deze gronden gewijzigd worden.

Structuurvisie Dinkelland (2013)

De gemeente Dinkelland heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie op 10 september 2013 vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. De visie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Op figuur 3.4 is de uitsnede van de deelkaart voor Ootmarsum te zien, waarop het plangebied met een rode pijl is aangeduid.



Figuur 3.4: Structuurvisie Dinkelland, deelkaart Ootmarsum

Op de deelkaart voor Ootmarsum staat de locatie De Duus aangegeven als woningbouwlocatie. In de visie op hoofdlijnen van Ootmarsum wordt aangegeven dat voor woningbouw uitbreiding plaatsvindt binnen de schil van de Dusinksweg gereserveerd. Voor woningbouw in het plan Brookhuis is circa tien hectare gereserveerd (130 woningen). De vijf woningen uit voorliggend plan maken deel uit van het plan Brookhuis en de geplande woningen. Het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie 2011+

Op 20 maart 2012 is door de raad van Dinkelland de 'Woonvisie 2011+' vastgesteld. In deze beleidsnotitie staat op hoofdlijnen het beleid voor wonen beschreven. Om in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente te kunnen zijn, wordt gezamenlijk met de meest bij het wonen betrokken partijen, de volgende doelen nagestreefd:

- In Dinkelland wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu geboden.
- Een Dinkellander kan in de gemeente altijd een woning vinden die past bij zijn

- woonwensen.
- Voor het huisvesten van starters en zorgbehoevende senioren is extra aandacht.
- Verzorgd wonen kan in Dinkelland in drie verzorgingskernen.
- Duurzaamheid en energiezuinig bouwen is een belangrijke opgave.
- Er is veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte.
- De leefbaarheid van de kernen wordt bewaakt.
- Samen met de belanghouders worden deze doelen vormgegeven.

In de beleidsnota wordt vervolgens per kern een uitwerking met doelstellingen beschreven. Voor Ootmarsum staan de volgende aandachts- en actiepunten voor beleid benoemd:

- De lokale woonbehoefte voor Ootmarsum wordt geraamd op ongeveer 60 woningen voor de periode 2010-2014. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter die een verzorgde woonvorm wensen.
- Het verpleeg- en verzorgingshuis Huize Franciscus is in 2005 vernieuwd en beschikt tevens over 20 inleunwoningen. Er is ook een complex van 24 woningen met verzorgd wonen in aanbouw. Het is gewenst om over enkele jaren te bezien of er nog een manifeste behoefte bestaat aan verzorgde woonvormen in Ootmarsum.
- Voorts bestaan er plannen om het woon- en zorgcentrum Huize Franciscus uit te breiden met 13 plaatsen.

Ootmarsum plancapaciteit 1 januari 2011	I=inbreiding en U=uitbreiding	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Dure huur (>€652)	Koop tot €225.000	Koop €225.000 – €400.000	Koop > €400.000	Totaal, absoluut
Almelosestraat 1-3	I							5
Denekamperstraat 41a	I							1
Ganzenmarkt/ Oostwal	I							7
Molenstraat	I							23
Kloosterstraat/Oostwal	I							7
Kloosterstraat 3	I							4
Oldenzaalsestraat	I							18
Oldenzaalsevoetpad 34	I							1
Schiltstraat	I							8
Westwal 17/19	I							1
Oostwal/Gasthuisstraat	I							12
Grotestraat 23	I							1
Brookhuis	U							90
Kuiperberg	U							4
Oldenzaalsestraat	U							6
Oldenzaalsevoetpad e.o.	U							24
Knooperf Kamphuis	U							5
Scheepersschool	I							12
Totaal								229
Woningbouwprogramma 2010 2014 (wensbeeld woningdifferentiatie)		20%	10%	5%	10%	45%	10%	Ca 60

Figuur 3.5: Plancapaciteit Ootmarsum (bron: Woonvisie 2011+)

Met voorliggend plan worden 5 resterende woningbouwkavels mogelijk gemaakt. De locatie De Duus wordt in de beleidsnotitie niet bij name genoemd, maar maakt onderdeel uit van de uitbreidingslocatie Brookhuis. De geplande woningen passen daarmee binnen de woningbouwprogrammering en doelstellingen uit de Woonvisie 2011+. Voorliggend plan sluit daarbij ook in kwalitatieve zin aan bij het beleid tot realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met het beleid uit de Woonvisie 2011+.

Welstandsnota

Omdat de uitbreidingswijk Brookhuis een nieuwe ontwikkeling betreft is op 24 maart 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Brookhuis' vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat informatie over de nagestreefde kwaliteit van het ruimtelijk beeld in de nieuwbouw wijk en is ook op de locatie De Duus van toepassing. Voor deze locatie gelden de welstandscriteria behorende bij de categorie 'particuliere woningen'. Voor de volledigheid is het beeldkwaliteitsplan toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Toetsing van de bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Als onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing moet bezien worden op welke wijze de diverse relevante omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Ondanks dat voor het merendeel van deze aspecten al specifiek beleid en regelgeving geldt, is er toch sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieu (milieuzonering, geluid, bodem en luchtkwaliteit), water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid en verkeer en parkeren.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de ontwikkeling van Brookhuis is reeds rekening gehouden met de afstanden en eventuele hinder van omliggende (agrarische) bedrijven aan de Timmusweg en Dusinksweg. Bij de projectie van de woningbouw is daarvoor zowel rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners als met het feit dat dat dit bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Op ca. 105 meter van onderhavig plangebied ligt het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Timmusweg 2 en 4. Het meest nabijgelegen dierenverblijf ligt op ca. 105 meter van onderhavig plangebied. Ondanks dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf nog ruimte biedt, kunnen er geen dierenverblijven op kortere afstand van het plangebied worden gerealiseerd. Dit omdat het agrarische bedrijf reeds belemmert wordt door bestaande woningen. De nieuwe woningen leveren zodoende geen belemmeringen op voor dit agrarische bedrijf. De afstand tussen een geurgevoelig object (zoals een woning) binnen de bebouwde kom en tussen een grondgebonden agrarisch bedrijf dient ten minste 100 meter te bedragen conform de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). Aan deze afstand wordt voldaan.

Op ca. 155 meter afstand van het plangebied ligt een intensieve veehouderij aan de Timmusweg 1 en 3. Het meest nabijgelegen dierenverblijf ligt op ca. 195 meter van het plangebied. Omdat het een intensieve veehouderij betreft is echter niet de afstand maar de geurbelasting voor gevoelige objecten bepalend. Ten tijde van de planvorming van

bestemmingsplan 'Ootmarsum – Brookhuis' bleek dat de geurbelasting voor de vijf woningen in het plangebied te hoog was voor een goed woon- en leefklimaat. De woningen konden daardoor niet bij recht worden opgenomen in bestemmingsplan 'Ootmarsum – Brookhuis'. De intensieve veehouderij is inmiddels aangekocht door de gemeente Dinkelland. De agrarische bedrijfsvoering wordt uiterlijk 2016 beëindigd en het erf wordt herontwikkeld voor woondoeleinden. Dit betekent dat de geurcontour verdwijnt. Nu er concreet zicht is op het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering betekent dit dat er ook voor het aspect 'geur' niet langer sprake is van een belemmering voor een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kan nu gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (zie ook § 3.3).

Op meer dan 200 meter afstand ligt een ander grondgebonden agrarisch bouwperceel aan de Dusinksweg 14. Hiervoor geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstandseis van 100 meter ten opzichte van dierenverblijven (Wgv). Dit betekent dat de nieuwe woningen geen belemmeringen opleveren voor de agrarische bedrijfsvoering. Het bedrijf heeft daarnaast een minicamping. Onder kleinschalig kamperen wordt verstaan 25 kampeerplaatsen van april-oktober waarbij een toiletgebouw de enige permanente voorziening is. Voor "kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)" hanteert de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Daarbij wordt opgemerkt dat kleinschalig kamperen veel beperkter is van omvang dan een normaal kampeerterrein of andere vakantiecentra. Het is dan ook aannemelijk dat met een kleinere afstand geen overlast hoeft te worden verwacht. Het is daarom mogelijk de richtafstand terug te brengen met 1 stap (naar 30 meter). Aan deze richtafstand wordt met voorliggend plan voldaan.

Voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is sprake van een voldoende scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor de woningen betekent dit dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Geluid

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is in geval van zonering de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een (spoor)weg of grote lawaaimaker. Deze zone geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De gemeente Dinkelland heeft in 2008 een nota geluidbeleid aangenomen voor gebiedsgericht geluidbeleid binnen de gemeente. Het gebied waarin het bouwplan is gepland is aangemerkt als 'woongebied' (hoofdstuk 6.3.4) met een algemene kwalificatie voor de geluidsambitiewaarde: 'redelijk rustig' en een bovengrens 'onrustig'. De ambitiewaarden hebben betrekking op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau Lar., LT. met een ambitie waarde van 43 dB (A) voor 'redelijk rustig' en maximale waarde van 53 dB(A) voor 'onrustig'. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB(A).

De straat De Duus is ingericht als 30 km-gebied. Voor deze straat is bovendien sprake van een geringe verkeersintensiteit die in hoofdzaak bestaat uit bestemmingsverkeer. 30 km-wegen zijn niet gezoneerd vallen daarom niet onder de Wet geluidhinder (Wgh). Gelet op het voorgaande kan daarom aanvullend onderzoek achterwege blijven. Voor het aspect 'geluid' is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de betreffende woningen.

4.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarbij moet bekeken worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De nieuwe woningen worden gebouwd op (voormalige) agrarische cultuurgronden. Om de bodemkwaliteit vast te stellen is ten tijde van de planvorming voor Brookhuis voor de complete uitbreidingswijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken, dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan voor nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie (zie ook bijlage 2).

Sinds het uitvoeren van bovengenoemd verkennend bodemonderzoek zijn de gronden voor onderhavig plangebied ingericht als grasveld. De betreffende gronden liggen er onbebouwd en ongebruikt bij. Geconstateerd wordt dat er sindsdien geen verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De conclusies uit het verkennende bodemonderzoek zijn daardoor nog steeds van toepassing op onderhavig plangebied. Voor het aspect bodem is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

In de Algemene van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onder andere projecten met minder dan 1.500 nieuwe woningen vallen onder NIBM. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een

specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Bij onderhavig plan is sprake van de ontwikkeling van 5 woningbouwkavels in een nieuwbouwwijk. Dit is ruimschoots minder dan 1.500 en leidt slechts tot een beperkte toename aan verkeersbewegingen. De mogelijkheden die het onderhavige plan biedt, dragen niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Voor het aspect luchtkwaliteit is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op 5 juni 2014 is via de website www.dewatertoets.nl de digitale watertoets doorlopen (zie bijlage 3). Doordat het wijzigingsplan onderdeel uitmaakt van een groter plan (nieuwbouwwijk Brookhuis) volgt uit de watertoets de normale procedure.

Waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder

droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Omdat er sprake is van de normale procedure moet het plan aan de volgende uitgangspunten voldoen:

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.

- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceel gootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceel goten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan van het moederplan 'Ootmarsum – Brookhuis'. In het moederplan is reeds een afweging gemaakt van de wijze waarop met water in zowel

kwantitatieve, als kwalitatieve zin word omgegaan. Met voorliggend plan wordt daarop geen wijziging aangebracht.

Bij voorliggend wijzigingsplan is er sprake van een toename aan verharding van ca. 1000 m², uitgaande van 5 woningen incl. bijgebouw (ca. 200 m² per kavel). Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van Brookhuis, zodat het afvalwater kan worden afgevoerd naar de RWZI. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de onverharde gronden (tuinen) bij de woningen. Voor momenten dat er sprake is van een piekbelasting is er in het plan Brookhuis reeds rekening gehouden met waterberging door de opname van een retentiegebied aan de zuidzijde van de wijk.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Naar aanleiding van de normale procedure heeft er afstemming plaatsgevonden met het waterschap Vechtstromen. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

4.6 Flora en fauna

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot mogelijk aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden (Natura 2000), de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en beschermde soorten. De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening). Voor o.a. dit plan is door Hamabest Ecologie BV een 'Quickscan flora en fauna' uitgevoerd, zie bijlage 4 (Hamabest Ecologie BV, 2 december 2013).

In het rapport wordt duidelijk dat de onderzoeksgebieden niet zijn gelegen in of nabij (binnen een straal van 1.000 meter) de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura2000-gebied. Gezien de beperkte invloedsfeer van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten worden verwacht op de duurzame instandhouding van deze gebieden.

Met het oog op de aanwezigheid van beschermde soorten is in het kader van de quickscan ook een veldbezoek uitgevoerd. Hieronder volgt een korte samenvatting voor het plangebied:

- Er zijn binnen het plangebied geen beschermde planten aangetroffen.
- Tijdens het veldbezoek zijn er in het plangebied ook geen vogels waargenomen. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten te verwachten, met name door het ontbreken aan opstallen en oudere bomen.
- Binnen het plangebied zijn geen opstallen of geschikte bomen aanwezig waarin vleermuizen kunnen voorkomen.
- Er zijn eveneens geen verblijfplaatsen van andere streng of strikt beschermde soorten waargenomen of te verwachten (bijvoorbeeld eekhoorn, das of steenmarter).
- Het karakter van het plangebied maakt dat dezen niet geschikt is voor exemplaren van de veelal veeleisende streng en strikt beschermde soorten/soortgroepen als

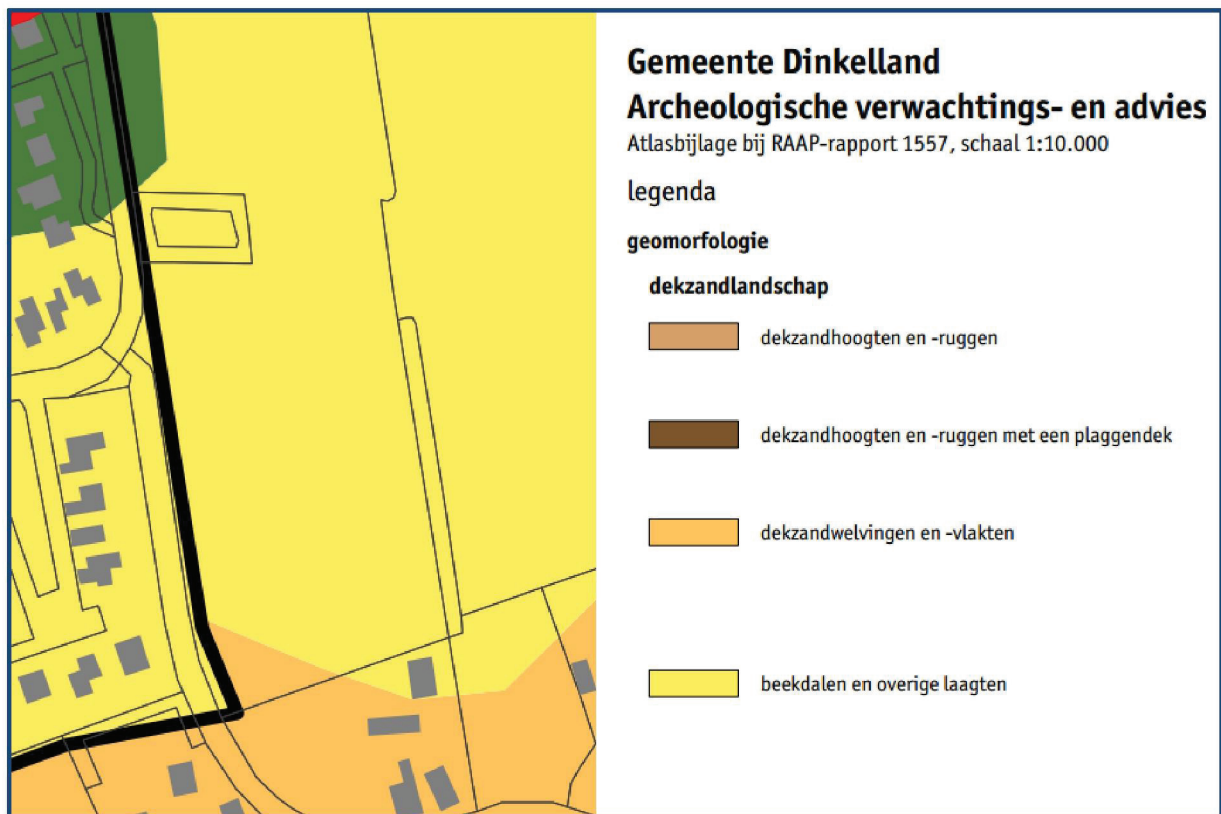
amfibieën, reptielen, kevers, dagvlinders en libellen. Algemeen voorkomende soorten (onder andere van Tabel 1) kunnen worden verwacht binnen het plangebied.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen, mits de in de quickscan genoemde voorwaarden worden nageleefd.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Om een eerste inschatting te kunnen maken van eventuele archeologische waarden heeft de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld.



Figuur 4.1: Uitsnede Archeologische verwachtings- en advieskaart

Uit de gemeentelijke verwachtingskaart kaart blijkt dat voor het plangebied het grotendeels gaat om 'beekdalen en overige laagten'. Voor deze gebieden is de verwachting laag voor archeologische resten uit alle perioden. Voor dergelijke gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Voor een klein deel van het plangebied (zuidwesthoek) gaat het om 'dekzandwelingen en – vlakten'. Voor deze gebieden is de verwachting middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologisch onderzoek is daarbij noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Voor het plangebied gelden daarmee een lage en een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Omdat het plangebied kleiner is dan 5.000 m² is er conform het beleid geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 heeft een aanpassing plaatsgevonden van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Vanaf 1 januari 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, lid 2, sub a een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige en/of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Ten behoeve van de cultuurhistorische toets is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen rijks-, of gemeentelijke monumenten aanwezig. Er is daarnaast ook geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het aspect 'cultuurhistorie' levert daarmee geen belemmeringen op voor voorliggend plan.

4.8 Externe veiligheid

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies om bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met de veiligheidsnorm rekening te houden.

Het Bevi maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico houdt in dat op een plaats buiten de inrichting, een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De richtwaarde van het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶, wat betekent dat de kans dat iemand buiten de inrichting overlijdt ten gevolge van een ongeval in die inrichting niet hoger mag zijn dan 1 op de miljoen.

Naast het plaatsgebonden risico speelt ook het groepsrisico een rol in het externe veiligheidsbeleid. Het groepsrisico is de kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Om een eerste indruk te krijgen van de aanwezigheid van risicovolle objecten in en nabij het plangebied, is de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). Daaruit blijkt dat op een afstand van circa 230 meter ten noorden van het plangebied een buisleiding van de Gasunie ligt. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicocontour van deze buisleiding. In de omgeving bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen, leidingen of wegen. Daarmee zijn er vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de erftoegangsweg De Duus. Deze straat maakt onderdeel uit van de het stedenbouwkundig plan voor de wijk Brookhuis en is specifiek aangelegd ter ontsluiting van de woningen in deze wijk. De weg kent een 30- km/uur regime. De weg is berekend op de (beperkte) toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van de vijf woningen. Vanuit verkeer en veiligheid is er geen belemmering om medewerking te verlenen aan dit plan.

De beleidsnota "Bouwen en Parkeren" van de gemeente Dinkelland (2014) bepaalt de norm voor parkeren wanneer het gaat om nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen. De beleidsnota heeft aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers uit publicatie 317 van CROW. De norm voor het plangebied bedraagt voor een vrijstaande woning 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor onderhavig plangebied betekent dit dat er voor de 5 vrijstaande woningen in totaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt is dat het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt. Bij vrijstaande woningen kan worden uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen erf worden, waarmee er in totaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. De resterende 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de openbare weg. Vanuit parkeren is er daarom geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Planopzet

Met voorliggend wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'Ootmarsum Brookhuis'. Dit bestemmingsplan wordt daarbij aangehaald als het moederplan. Bij dit wijzigingsplan wordt daarom rechtstreeks aangesloten op de regels uit het moederplan.

Het bovengenoemde moederplan is vastgesteld op 18 maart 2008. De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008 en daarom niet van toepassing op voorliggend wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De plicht tot digitalisering van bestemmingsplannen, ingezet met de Wet ruimtelijke ordening in 2008 en verplicht geworden per 1 januari 2010, is dan ook niet op dit plan van toepassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat bij deze afwijking van het bestemmingsplan het maatschappelijk belang voldoende is meegenomen in de afweging. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bij brief van 9 december 2011 heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven dat gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf worden beoordeeld op de nationale belangen zoals voor werelderfgoedgebieden, ecologische hoofdstructuur, milieu en de ladder voor duurzame verstedelijking. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich in deze gevallen op het toezicht achteraf. Zoals reeds eerder werd geconstateerd zijn de rijks belangen niet relevant voor dit plan. Vooroverleg kan derhalve achterwege blijven.

De provincie Overijssel heeft per brief van 15 maart 2011 categorieën plannen benoemt, waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is. Onder categorie A.1. wordt daarbij aangegeven dat dit ook geldt voor plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. Hieraan wordt met voorliggend plan voldaan. Hiermee kan vooroverleg met de provincie achterwege blijven.

Op 5 juni 2014 is een digitale watertoets uitgevoerd. Daaruit bleek dat er sprake is van de normale procedure. Hiertoe is contact opgenomen met het waterschap Vechtstromen en voldaan aan het verplichte vooroverleg.

In overeenstemming met artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Daarin is bepaald dat het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage zal liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Een kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan 'Brookhuis, De Duus' is geplaatst in het huis-aan-huisblad Dinkellandvisie van 21 augustus 2014. Tijdens de ter inzage legging is één zienswijze binnengekomen op het ontwerp wijzigingsplan. Deze zienswijze is voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Reactienota zienswijzen: wijzigingsplan 'Brookhuis, De Duus'. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingingsbesluit. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. De kosten verband houdende met deze wijzigingsbevoegdheid worden betaald door de gemeente. Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het plan Brookhuis te Ootmarsum. De grondexploitatie heeft een gunstig resultaat. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het beoogde plan economisch uitvoerbaar is.