



Bestemmingsplan Woningbouw Hoek Dorpsstraat- Disseroltweg, Lattrop



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-
VG01

Auteur(s):

Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regime	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis Lattrop	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Gewenste situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1 Geluid (Wet geluidhinder)	33
4.2 Bodemkwaliteit	34
4.3 Luchtkwaliteit	35
4.4 Externe veiligheid	36
4.5 Milieuzonering	37
4.6 Ecologie	41
4.7 Archeologie & Cultuurhistorie	43
4.8 Besluit milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk 5 Wateraspecten	47
5.1 Vigerend beleid	47
5.2 Waterparagraaf	48
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Opzet van de regels	51
6.3 Verantwoording van de regels	52
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	57
8.1 Vooroverleg	57
8.2 Inspraak	57
8.3 Zienswijzen	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het onbebouwd perceel gelegen tussen de Dorpsstraat en de Dissertweg in Lattrop. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Met de woningbouwontwikkeling wordt ingespeeld op de concrete woningbehoefte in Lattrop.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van tien woningbouwkavels. Concreet gaat het om drie kavels voor vrijstaande woningen, vier kavels voor twee-onder-een-kap-woningen en een blok van die rijwoningen. De woningbouwontwikkeling resulteert in een passende afronding van de bebouwde kom van Lattrop en voorziet in de actuele woningbehoefte in Lattrop.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Lattrop" van de gemeente Dinkelland. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten in de kern Lattrop. Het perceel waar het plangebied betrekking op heeft staat kadastraal bekend als Denekamp, sectie L met perceelnummer 1574 en een deel van 903.

In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Lattrop (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1

Ligging plangebied in de kern Lattrop en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het Bestemmingsplan "Woningbouw hoek Dorpsstraat-Dissertweg, Lattrop" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-VG01) en een renvooi;
- regels.

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 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Lattrop", het "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland" en het "Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 26 februari 2013, 28 mei 2018 en 5 juli 2021 vastgesteld.

Het "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland" voorziet uitsluitend in het planologisch borgen van de te hanteren parkeernormen. Een verdere beschrijving van dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Het "Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland" zorgt voor een aantal wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan "Lattrop".

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Lattrop" ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is hierin met de rode belijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Lattrop" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Lattrop" is het plangebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch', 'Sport' en 'Wonen'. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop'. Hierna wordt per bestemming en aanduiding nader ingegaan op de bijbehorende regels.

Bestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, met daaraan ondergeschikt onder andere het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, cultuurgrond, openbare nutsvoorzieningen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Bestemming 'Sport'

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sport en recreatie, met daaraan ondergeschikt onder andere aan sportvoorzieningen gerelateerde ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, wegen en paden. Binnen de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak aanwezig).

In voorliggend geval is het binnen het plangebied geldende sportbestemming toegekend aan de groenstrook direct grenzend aan het ten oosten gelegen sportveld.

Bestemming 'Wonen'

Voor een beperkt deel is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen

gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt onder andere de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, speelvoorzieningen, wegen en paden.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop'

Door middel van de genoemde gebiedsaanduiding dient de Oortmanmolen te worden beschermd. Dit houdt in dat in de nabijheid van de molen bebouwing onder een bepaalde hoogte moet blijven. Hiervoor geldt een rekenformule. Om in de nabijheid van de molen te bouwen, dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming. De geldende bestemmingen bieden onvoldoende gebruiks- en bouw mogelijkheden.

De gemeente Dinkelland is bereid de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland beschreven.

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

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

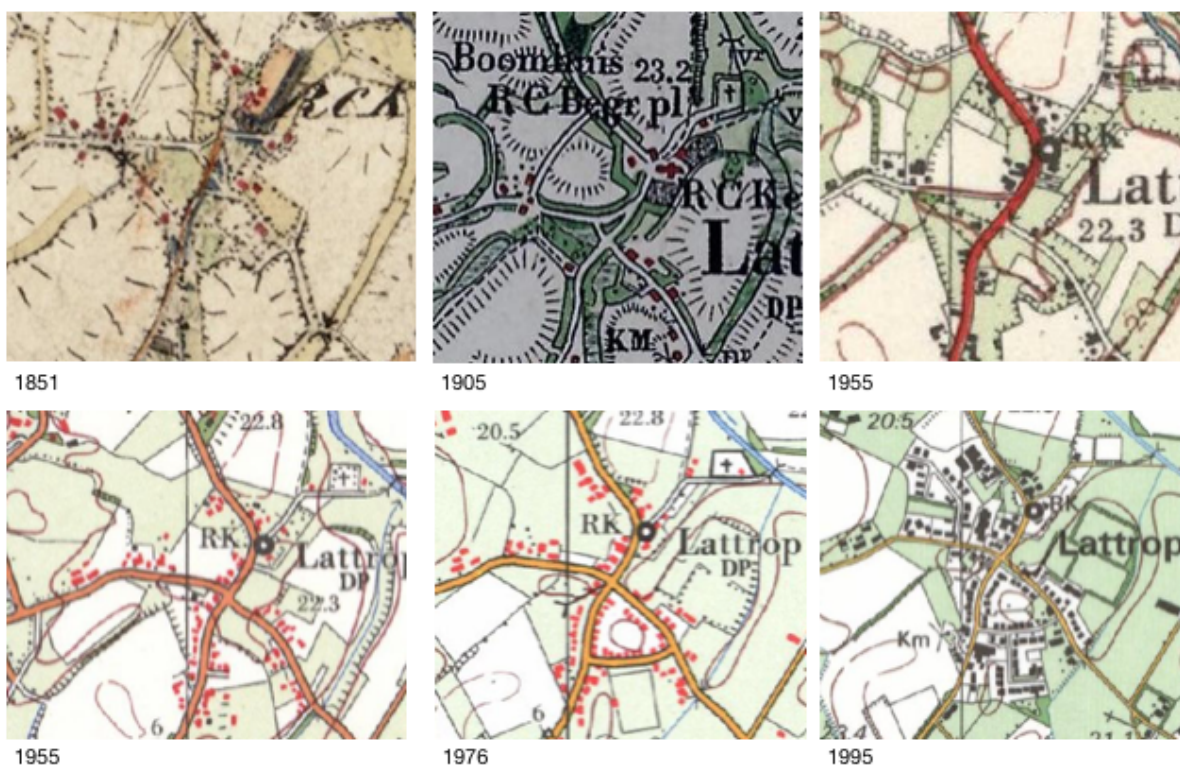
Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis Lattrop

Reeds in stukken uit 1272 staat het dorp vermeld als Lattorpe. Lattrop is ontstaan vanuit een essenzwormnederzetting. Kernvorming trad pas op nadat er een kerkgebouw was verzeen. Gelijktijdig met de afscheiding van de gemeente Denekamp van de gemeente Ootmarsum in 1818, werd Lattrop als zelfstandige parochie van Ootmarsum afgescheiden. In 1819 werd een zogenaamde waterstaatkerk in gebruik genomen, deze werd vervangen door de huidige roomskatholieke H.H. Simon en Judas kerk gebouwd in 1925. In Lattrop tekenden de eerste vormen van geconcentreerde bebouwing af rond een esachtige verhoging, ingeklemd tussen de huidige Dissertweg, de Pastoor Brandstraat en de Dorpsstraat.

Uit afbeelding 2.1 is op te maken hoe Lattrop sinds begin vorige eeuw gegroeid is. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie rond het kruispunt van de Dorpsstraat en Otterhagesweg. Later zette de bebouwing zich langs deze wegen voort. In de jaren 60 is een verbinding gemaakt tussen de Dorpsstraat en de Dissertweg. De Pastoor Brandtsstraat doet dienst als ontsluitingsweg van de uitbreidingswijk ten zuiden van deze straat. Eind jaren 80 van de vorige eeuw is aan de noordzijde van de kern om de straat Kraakenhof uitgebreid. Begin deze eeuw is aan het zuidwestkant verdere uitbreiding nabij de molen afgerond.



Afbeelding 2.1 Lattrop door de jaren heen (Bron: bestemmingsplan "Lattrop")

2.2 Huidige situatie plangebied

Zoals aangegeven ligt het plangebied in het noordoosten van de kern Lattrop. Rondom het plangebied is sprake van een diversiteit aan functies. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, sport, wonen en agrarische cultuurgronden. De infrastructuur vormt de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager rondom het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten oosten vormen sportvelden en woonpercelen de begrenzing. De zuid- en westzijde van het plangebied wordt respectievelijk begrensd door de Dissertweg en de Dorpsstraat.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en is deels in gebruik als paardenweide. Aan de oostzijde is het plangebied ingericht als groenstrook grenzend aan het voetbalveld.

In afbeelding 2.2 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijnning. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld opgenomen van de huidige situatie vanaf de Dorpsstraat en de Dissertweg.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

2.3 Gewenste situatie plangebied

2.3.1 Gewenste ontwikkeling

2.3.1.1 Woningbouw

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van tien grondgebonden woningen. Concreet gaat het om de bouw van drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kap-woningen en drie rijwoningen. Alle woningen worden ontsloten op de te realiseren (gezamenlijke) in- en uitrit op de Dorpsstraat.

De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 9,42 meter. Deze specifieke bouwhoogte is opgenomen ter bescherming van de molenbiotop van de Oortmanmolen (zie ook paragraaf 4.7.2.2).

Het parkeren wordt in het plangebied enerzijds opgevangen op eigen grond van de woningen, anderzijds worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de eerder genoemde gezamenlijke in- en uitrit.

Aan de westzijde van het plangebied blijft een groene zone gehandhaafd. Hiermee blijven doorzichten richting de kerk ten noorden van het plangebied gehandhaafd en krijgt het plangebied een groene uitstraling. Zodoende ontstaat er ook een passende overgang van de bebouwde kom en het buitengebied aan de noordoostzijde van Lattrop. Aan de noordoostzijde van het plangebied is eveneens sprake van een groene zone, ook deze zone dient de groene uitstraling.

In afbeelding 2.4 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.4 Gewenste situatie plangebied (Bron: Leferink Architecten)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan dient ter waarborging van een bepaalde gewenste ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied. Hierna wordt kort ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten.

Om het omliggende landschap te verbinden met de Dorpsstraat en het voorterrein van de kerk is de richting van het kerkgebouw leidend geweest voor de stedenbouwkundige opzet van locatie Möske. Daarmee is zowel het zicht op de kerk als op het landschap verzekerd vanaf de Dorpsstraat. De sfeer van het dorp is de basis voor de woningbouw op de locatie Möske. Dat betekent dorpsse, twentse woningbouw in een ontspannen setting. De volgende beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld:

- De verschijningsvorm is dorps, één bouwlaag met een kap.
- Alle woningen zijn verschillend en individueel herkenbaar.
- De woningen mogen ten opzichte van elkaar verspringen, er is geen verplichting om in de rooilijn te bouwen.
- De woningen zijn op straat georiënteerd.
- Bij een hoeksituatie dienen de naar de openbare weg, de Dorpsstraat en Disseroltweg, toegekeerde gevels als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen en voorzien van bijvoorbeeld de entree van de woning of een erker.
- Bij de kavelnummers 1, 7 en 8 (zie afbeelding 2.4) mogen bijgebouwen(garages) niet aan de zijde van de Dorpsstraat gesitueerd worden.
- De locaties van de inritten zijn op het ontwerp aangegeven

2.3.2 Verkeer & parkeren

2.3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Dinkelland hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

Voor het plangebied binnen de gemeente Dinkelland gelden de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk' (Bron: CBS-statline);
- zone: 'rest bebouwde kom'.

2.3.2.2 Verkeer

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW is de verkeersgeneratie die voorliggende ontwikkeling oplevert te berekenen. De onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht:

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning per etmaal	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	3	24,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	4	31,2
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	3	22,2
Totaal			78

Afgerond resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een dagelijkse verkeersgeneratie van 78 verkeersbewegingen.

De woningen in het plangebied worden ontsloten via de Dorpsstraat, welke beschikt over voldoende capaciteit om deze toevoeging van 78 verkeersbewegingen per dag af te handelen. Dit temeer de berekende verkeersbewegingen verdeeld over de dag plaats zullen vinden en in dat opzicht niet of nauwelijks waarneembaar zullen zijn. De Dorpsstraat en omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/u, zodoende kan veilig het plangebied worden betreden en verlaten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevallen van verkeersoverlast bekend. In het kader van 'verkeer' zijn geen bezwaren op het planvoornemen.

2.3.2.3 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 2.3.2.1 en de parkeernormen van de gemeente Dinkelland is in het kader van voorliggende ontwikkeling de parkeerbehoefte te berekenen. De onderstaande tabel heeft hiervan een overzicht:

Woningtype	Parkeerbehoefte per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,3	3	6,9
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	4	8,8
Koop, huis, tussenwoning of rijtje	2	3	6
Totaal			21,7

Zoals op afbeelding 2.4 te zien valt wordt, met uitzondering van de tussenwoning, bij vier woningen een dubbel oprit zonder garage gerealiseerd (goed voor 6,8 parkeerplaatsen) en vijf enkele opritten (4 parkeerplaatsen). Voor de overige parkeerbehoefte worden in het zuidoosten van het plangebied 11 parkeerplaatsen met uitstapruimte en schrikruimte gerealiseerd. Zo worden, met in achtneming van het gemeentelijk parkeerbeleid, 21,8 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Zodoende wordt binnen het plangebied voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte.

In Bijlage 2 is de erfinrichting met de afmetingen van de parkeerplaatsen opgenomen.

Vermeldt wordt dat in Artikel 12.1 van de regels ter waarborging bepalingen zijn opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

2.3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies,

- gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
 3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Voor de toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet namelijk in een lager aantal woningen dan waarop de uitspraak is gebaseerd, namelijk maximaal tien grondgebonden woningen.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

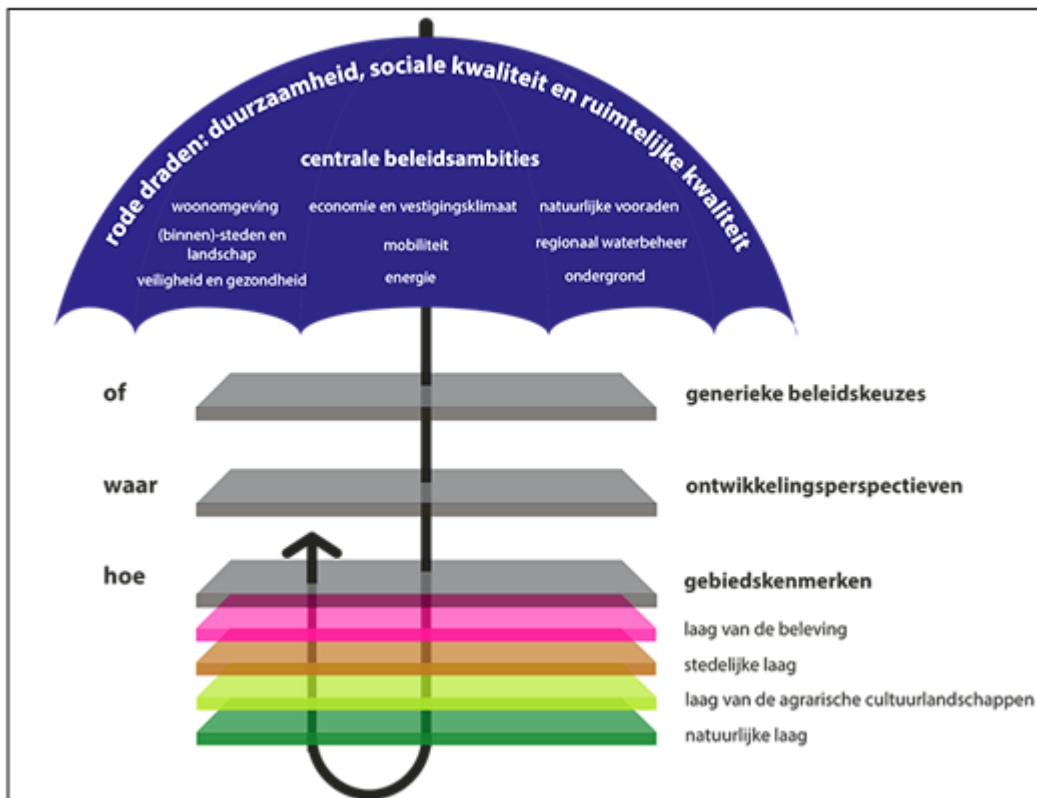
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie.

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. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Opgemerkt wordt dat per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Overijssel 2024 inwerking getreden. Dat heeft niet geleid tot een inhoudelijke beleidswijziging met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, maar wel tot een nieuwe artikelnummering. Dat betekent dat als wordt verwezen naar de artikelnummers uit de oude provinciale verordening hier de nummers van nieuwe provinciale verordening gelezen moet worden.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De Omgevingsvisie onderscheidt zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskkenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskkenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskkenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype verstaan. Voor alle gebiedstypen in Overijssel beschrijft de Catalogus Gebiedskkenmerken welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskkenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende

uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van tien woningbouwkavels in Lattrop. De woningen zijn bedoeld om de lokale woonbehoefte in Lattrop te faciliteren. Zoals blijkt uit de toetsing aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid (respectievelijk paragrafen 3.3 en 3.4.2), is er in Lattrop nog behoefte aan extra woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen, zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De woningbouwontwikkeling betreft een uitbreidingsplan op een locatie dat aan nagenoeg alle zijden is omsloten door bestaand stedelijk gebied. Binnen de kern Lattrop is behoefte aan extra woningen, echter de inbreidingsmogelijkheden in de kern zijn ontoereikend om volledig in deze behoefte te kunnen voorzien. Het plangebied behorende bij voorliggend bestemmingsplan betreft de meest logische locatie om te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied op basis van de 'Stedelijke laag' van de Omgevingsvisie Overijssel reeds is bestempeld als stedelijk gebied (Woonwijken 1955 - nu). Zodoende wordt gesteld dat het uitbreiden van het stedelijk gebied ter plaatse van het plangebied reeds voorzien is en er zodoende geen onevenredig extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo,

voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

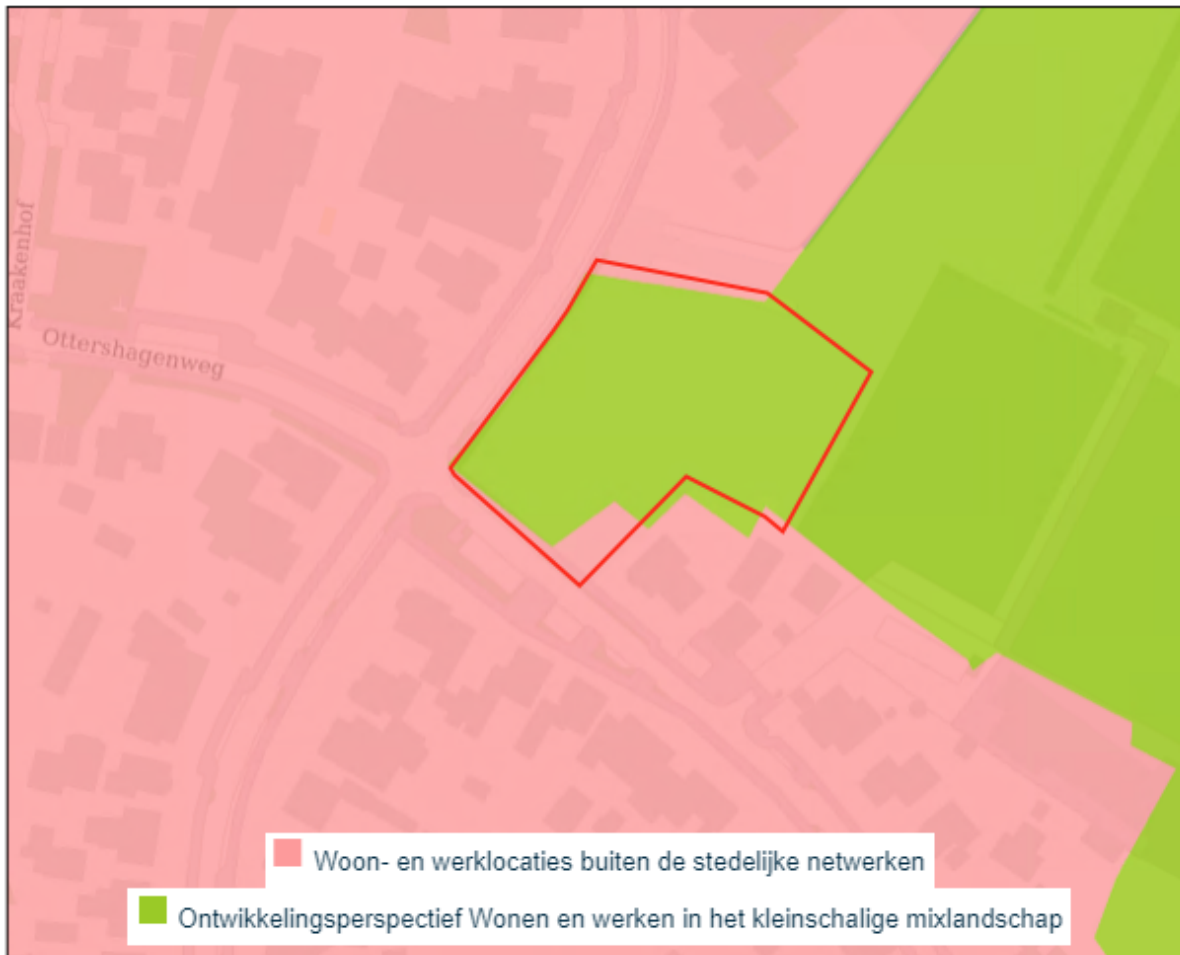
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling wordt in paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 getoetst aan respectievelijk het RWP Twente (2021) en het actuele gemeentelijke woonbeleid. Uit deze toetsing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de actuele woningbouwprogramma van de gemeente Dinkelland.

Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 3.2 Het Ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4.2.1 Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

3.2.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plangebied ligt hoofdzakelijk in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het realiseren van woningen is binnen dit ontwikkelingsperspectief passend. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt per laag ingegaan op de ter plaatse van het plangebied geldende gebiedskenmerken.

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 "Dezandvlakte en ruggen". In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. 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.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In de huidige situatie zijn geen hoogteverschillen meer (zichtbaar) aanwezig. Vorenstaande wordt bevestigd door het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Op deze interactieve kaart is zichtbaar dat de hoogteverschillen ter plaatse van de paardenwei in het plangebied slechts 10 tot 20 centimeter bedragen. De oostelijke groene buffer ligt circa 1 meter hoger. Deze groene buffer is echter zeer beperkt van omvang en is niet bepalend in de hoogteverschillen die men herkenbaar wil houden. Het bijdragen aan en het zichtbaar en beleefbaar maken van hoogteverschillen is dan ook niet mogelijk.

Wel wordt opgemerkt dat het plangebied vanuit waterhuishoudkundig oogpunt moet worden opgehoogd. Deze ophoging is noodzakelijk om water naar de in het oosten van het plangebied geprojecteerde wadi te kunnen laten stromen. Voor nadere duiding van deze noodzaak, wordt verwezen naar paragraaf 5.2 en Bijlage 11.

Daarnaast bevindt zich in of rondom het plangebied geen oppervlaktewater. Het bijdragen aan en het zichtbaar en beleefbaar maken van het watersysteem is dan ook niet mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied geen kenmerken uit de natuurlijke laag (meer) aanwezig zijn. Het voornemen verzet zich niet tegen de "Natuurlijke laag".

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In 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" aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

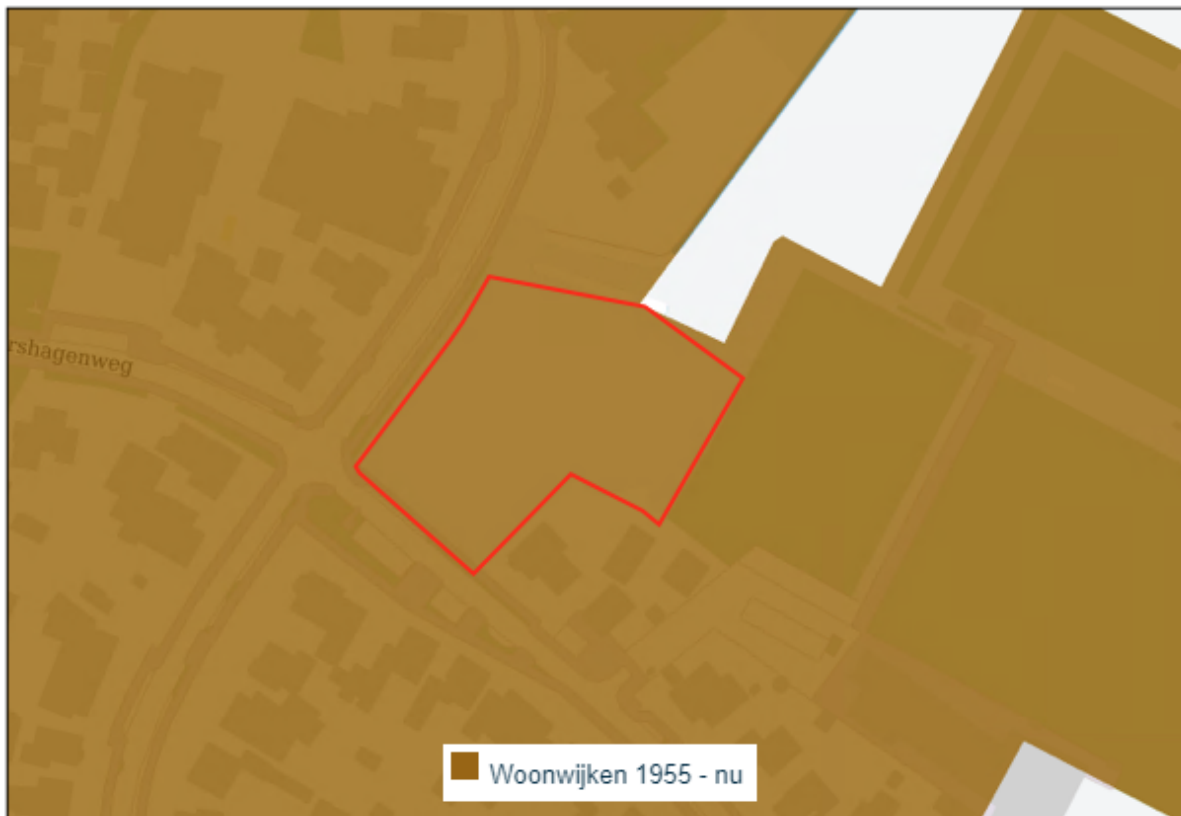
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Bij de invulling van het plangebied in de positionering van de woningen is er bewust voor gekozen om bestaande omliggende opgaande groenstructuren te behouden. Doordat deze structuren worden behouden, worden de kenmerken van het oude hoevenlandschap, de genoemde 'kleinere maat' van het essenlandschap, in stand gehouden. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 3.5 is dat weergegeven.



Afbeelding 3.5 De Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Woonwijken 1955 - nu

Deze woonwijken zijn uitbreidingswijken, op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies zijn hier divers en de wijken zijn homogeen van karakter. Lokaal, bijvoorbeeld aan de rand, bevinden zich kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes'. Er zijn duidelijke in- en uitgangen en er is kunst in de openbare ruimte aanwezig. Met name de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk is goed geregeld en de bouwperiode is af te lezen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en architectuur. Nieuwe functies in gebouwen dragen bij aan het behoud van het wijkkarakter en er wordt voort geborduurd op de bestaande kwaliteiten en het stedenbouwkundig ontwerp.

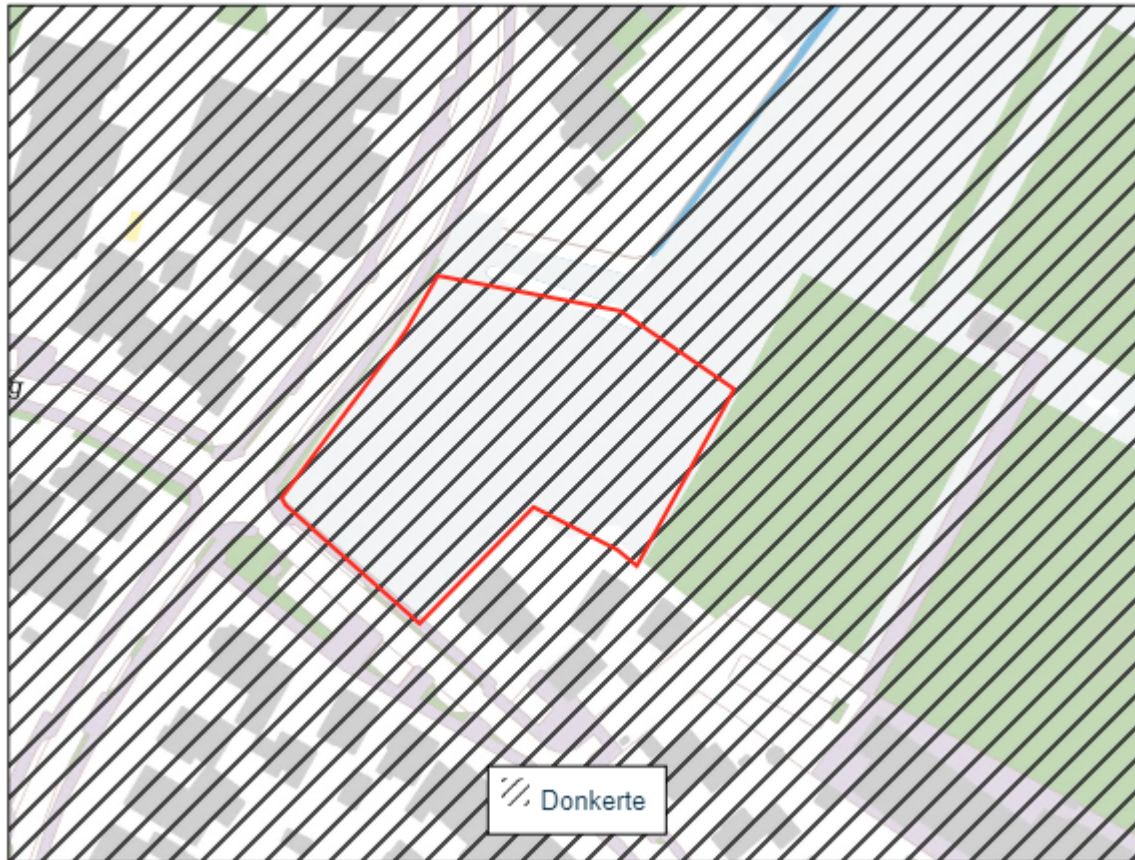
Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Zoals ook in paragraaf 2.3 is aangegeven, is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld. Door middel van het beeldkwaliteitsplan worden bepaalde eisen gesteld aan de uitstraling van het plangebied. In dit beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk aansluiting gezocht op de kenmerken van de omgeving. Op die manier moet de bebouwing zich gaan voegen in het dorp Lattrop.

Geconcludeerd wordt dat de 'Stedelijke laag' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In afbeelding 3.6 is dat weergegeven.



Afbeelding 3.6 De laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten.

Bij ontwikkeling in gebieden die zijn aangewezen als "Donkerte" wordt gestuurd op het zo min mogelijk toepassen van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Het plangebied is aan nagenoeg alle zijden begrensd door bestaande stedelijke functies. Deze stedelijke functies resulteren reeds in een meer verlichte omgeving. De voorgenomen tien woningbouw kavels zullen niet resulteren in een onevenredige toename van kunstlicht in en om het plangebied. Doordat er al sprake is van een omgeving die niet meer volledig donker is, zullen verschillen nagenoeg niet waarneembaar zijn. Daarbij wordt benadrukt dat de hele kern Lattrop is aangeduid als 'Donkerte'. Dit nuanceert de mate van donkerte dat in en om het plangebied wordt nagestreefd.

Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid

Het regionaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan voor voorliggend initiatief betreft de Regionale Woonagenda Twente uit 2021.

3.3.1 Regionale Woonagenda Twente

3.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

3.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provincie breed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

- de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
- het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
- een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven (afbeelding 4.3).

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Afbeelding 4.3: Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.3 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

3.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Dinkelland

Voor de gemeente Dinkelland geldt de woonstrategie 'wonen langs de radialen'. Hier is het uitgangspunt het wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden. Voor de radialen wordt aangesloten op de Omgevingsvisie/ Omgevingsagenda Oost. De unieke kwaliteit van deze kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot.

Er worden kansen gezien om in deze kernen woningen en milieus toe te voegen, om daarmee ook de vitaliteit en economie van de kernen kracht bij te zetten.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Regionale Woonagenda Twente'

In voorliggend geval worden tien woningen gerealiseerd. Deze woningen passen binnen de netto woningvraag in de regio en de gemeente Dinkelland. De grondgebonden woningen passen eveneens binnen de kwalitatieve vraag. Door verschillende woontypes (vrijstaand, tweekappers en hoek/tussen woningen) te realiseren wordt doorstroming aangemoedigd maar blijft de kwaliteit van relatief rustig en ruim wonen behouden. Ook komen de woningen centraal te liggen binnen de kern Latrop waar de aanwezige voorzieningen binnen handbereik zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

3.4.1 Omgevingsvisie Dinkelland

3.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Dinkelland heeft op 31 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Dinkelland, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Dinkelland en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

1. We doen het samen;
2. We geven het goed voorbeeld;
3. We wentelen niet af op volgende generaties;
4. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

3.4.1.2 Speerpunten

De gemeente Dinkelland wil kernen waar het lekker wonen is, waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen.

De inwoners zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant ziet de gemeente ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop die kernen juist krachtiger maken.

Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveert. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDinkelland al langer samen opgepakt. Dit wil de gemeente Dinkelland voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

1. voldoende voorzieningen;
2. aantrekkelijk wonen;
3. ruimte voor ondernemen;
4. leefbare openbare ruimte.

In voorliggend geval is met name het speerpunt 'aantrekkelijk wonen' relevant.

3.4.1.3 Speerpunt: aantrekkelijk wonen

De gemeente Dinkelland wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

De gemeente wil graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In de gemeentelijke woonvisie kijkt de gemeente op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit

op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij houdt de gemeente de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog.

3.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dinkelland

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de tien woningbouwkavels voor vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Zoals blijkt of paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4.2, is in de gemeente Dinkelland en de kern Lattrop kwantitatief sprake van voldoende woningbehoefte. Het voornemen geeft invulling aan deze kwantitatieve behoefte.

Kwalitatief gezien zijn de voorgenomen woningen geschikt voor verscheidene doelgroepen. Daarbij zorgen de voorgenomen ontwikkeling voor een zekere mate van doorstroming op de woningmarkt, waar ook met name starters bij gediend zijn.

Het plangebied is daarnaast aangemerkt als potentiële ontwikkellocatie. De locatie is aan 3 zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied en kan dan ook gezien worden als een in het dorp gelegen 'inbreidingslocatie'. Ten aanzien van het beleid voor inbreiding in bestaande kernen heeft ook een nadere uitwerking plaatsgevonden in de vorm van de "Nota inbreidingslocaties".

Het gestelde dat inbreiding voor uitbreiding gaat, wordt in paragraaf 3.4.3 nader belicht.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggend voornemen voldoet ook aan de omgevingsvisie van de gemeente Dinkelland.

3.4.2 Woonvisie 2021+ gemeente Dinkelland

3.4.2.1 Algemeen

Op 5 juli 2021 is de nieuwe Woonvisie 2021+ vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. De Woonvisie is een plan, dat gaat over het realiseren van voldoende betaalbare woningen in de koopsector variërend van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, appartementen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast moeten er ook voldoende betaalbare en huurwoningen zijn. In de Woonvisie wordt ook de toenemende vraag naar diverse soorten zorgwoningen meegenomen en er is aandacht voor huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Bovendien is er aandacht voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, zodat deze levensloopbestendiger wordt.

3.4.2.2 Meer woningen

De gemeente Dinkelland wil inzetten op meer woningen met de juiste kwaliteit. De gemeente gaat de komende jaren voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. De gemeente gaat uit van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar houdt de gemeente ook rekening met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente Dinkelland de woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma waarbij de zachte plannen verdeeld zijn over de grote en kleine kernen:

3.4.2.3 Kwalitatieve woonbehoefte

In de gemeente Dinkelland krijgt inbreiding prioriteit boven uitbreiding. In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking zal de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties plaatsvinden. Dit heeft de gemeente ook vastgelegd in de Nota Inbreidingslocaties (2020). Bij het bouwen op inbreidingsplekken gaat de focus uit naar zogenaamde 'structuurversterkende plekken'. Dat zijn beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

De gemeente Dinkelland zet in op twee doelgroepen: starters en senioren. Dit betekent onder ander het toevoegen van betaalbare starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor senioren. Voor voorliggend bestemmingsplan is vooral die laatste groep relevant. Een levensloopbestendige woning is gelijkvloers en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont) en dichtbij voorzieningen. Het voordeel van nieuwbouw voor senioren is dat er ook meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruimte woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen. De gemeente heeft daarom de ambitie om een groot deel van de nieuwbouw de komende jaren

levensloopbestendig te realiseren.

3.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Dinkelland 2021+

Binnen het voornemen wordt, passend bij de ambitie van de gemeente, bijgedragen aan een gevarieerd woningaanbod. Dit aanbod zorgt voor passende en aantrekkelijke woningen voor verschillende doelgroepen in de kern Lattrop en de gemeente Dinkelland, hetgeen bijdraagt aan de lokale leefbaarheid.

Binnen het voornemen wordt invulling geven aan de gemeentelijke beleidsdoelen, zoals beschreven in de woonvisie. Zo wordt ingezet op het realiseren van toekomstbestendige en duurzame woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, eveneens passend binnen het nieuwbouwprogramma dat is afgestemd binnen de regio (zie ook paragraaf 3.3 Regionaal beleid) Doordat de woningen op éénvoudige wijze levensloopbestendig kunnen worden gemaakt, zijn deze geschikt voor onder andere ouderen. Gelet op de omvang van de woonpercelen, zijn de woningen tevens geschikt voor starters en doorstromers op de woningmarkt. Al met al wordt met de voorgenomen woningbouw voorzien in woningen voor doelgroepen waar de gemeente op inzet.

Kwantitatief gezien is nog ruimte voor nieuwe plancapaciteit. Het voornemen ziet toe in zowel, vrijstaande, twee-onder-eenkappers als rijwoningen. Hierdoor is sprake van woningdifferentiatie. Met het voornemen kan worden voorzien in de lokale behoefte. Het plan voldoet daarnaast eveneens aan het afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals gebleken in paragraaf 3.1.1.4. In paragraaf 3.4.3 wordt het voornemen tevens getoetst aan de 'Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2020'.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Beleidsnota inbreidingslocaties

3.4.3.1 Algemeen

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is voor het eerst in 2011 door de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld in de vorm van een "Beleidsnota Inbreidingslocaties". Nadien is het beleid aangepast in de versie "Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2020".

Het doel van deze nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

Het beleid is van toepassing op:

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

3.4.3.2 Locaties die in aanmerking komen

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

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - a. het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - b. het oplossen van leegstand; of;
 - c. het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - d. het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkvelds; of
 - e. sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
 - f. het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies;

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde is sub 3 onder f. Ter duiding van deze regel, is de definitie van 'stedelijke functies' van belang:

functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing;

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

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

3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2020

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de bouw van tien woningen op onbebouwde gronden die zijn voorzien van een agrarische bestemming. Het plangebied is echter aan drie zijden omsloten met bestaande bebouwing, waardoor het plangebied wordt aangemerkt als structuurversterkende plek

Het voornemen past daarnaast binnen de woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) en voldoet tevens aan de stedenbouwkundige voorwaarden. Het plan is immers in samenspraak met het Q-team tot stand gekomen. De beoordeling van het Q-team is opgenomen om als Bijlage 3 bij deze toelichting.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai wordt in voorliggend geval eveneens buiten beschouwing gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op ruime afstand van het plangebied bevindt.

4.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. De wegen rondom het plangebied betreffen uitsluitend wegen waar een 30 km/uur snelheidsregime geldt. Het plangebied is daardoor niet gelegen binnen wettelijke geluidszones van wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De wegen rondom het plangebied worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Gelet op de geringe omvang van de kern Lattrop, is te verwachten dat de verkeersintensiteit over deze wegen gering is. Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de omliggende wegen is geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen op de beoogde woningen in het plangebied beperkt en is

daarom ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Nader onderzoek naar geluidsbelasting van de omliggende 30 km/uur wegen is niet noodzakelijk.

Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

In het kader van geluid is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 bij deze toelichting). Hoewel het onderzoek inmiddels 2 jaar oud is, hebben in de tussentijd geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied. Het bodemonderzoek is dan ook nog bruikbaar. In onderstaande tekst worden het onderzoek en de resultaten hiervan kort beschreven.

Resultaten bodemonderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Grond

bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (som 10) ten opzichte van de achtergrondwaarde. Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (som 10) ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (som 10) en/of minerale olie in de bovengrondmengmonsters MM1 en MM2 overschrijden de tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek) of bodemindex-waarde (>0,5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

peilbuis 1 (2,7-3,7 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is niet verhoogd gemeten ten opzichte van de tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek) of bodemindexwaarde (>0,5) en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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).

4.3.1.1 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit.

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.4.2 Beoordeling

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

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van de risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie aan de hand van de risicokaart blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen 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.

Opgemerkt wordt dat de groene aanduiding op de kaart gevoelige functies betreffen. Doordat in het plangebied geen gevaarlijke functies worden toegevoegd, lopen de gevoelige functies rondom het plangebied geen gevaar als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) 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 een '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.

Doordat rondom het plangebied een diversiteit aan functies aanwezig is (maatschappelijk, horeca, sport, detailhandel en wonen), kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk 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 in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende milieubelastende functies voor. In de onderstaande tabel is weergegeven waar deze functies zitten, tot welke milieucategorie deze behoren, wat hiervan de grootste richtafstand is en op welke afstand het plangebied ligt ten opzichte van de milieubelastende functie. De genoemde afstanden zijn gemeten tussen het bouwvlak van de milieubelastende functie tot het bouwvlak van de meest nabijgelegen woning.

Adres + functie (bestemming)	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot het plangebied
Dorpsstraat 50 Bakkerij (detailhandel)	1	0 meter (10 meter voor het milieuaspect 'gevaar')	30 meter
Dorpsstraat 55 Meubelverkoop (detailhandel)	1	0 meter (10 meter voor het milieuaspect 'gevaar')	40 meter
Dorpsstraat 61 Rabobank (maatschappelijk)	1	0 meter	22 meter
Dorpsstraat 69 Horeca cat. 3 (Horeca)	2	10 meter	21 meter
Dorpsstraat 64 Kerk (Maatschappelijk)	2	10 meter	30 meter
Disseroltweg 9 Voetbalvereniging (Sport)	3.1	30 meter	13 meter

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de richtafstand van de voetbalvereniging niet wordt voldaan.

Voetbalvereniging (geluid)

Ten aanzien van de voetbalvereniging wordt opgemerkt dat de richtafstand betrekking heeft op het milieuaspect 'geluid'. In dit kader heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Resultaten

In het akoestisch onderzoek is geconstateerd dat als gevolg van sport- en stemgeluiden op het trainingsveld tijdens trainingdagen in de avondperiode overschrijdingen van de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus optreden. Tevens wordt de gehanteerde grenswaarde voor het maximale geluidsniveau overschreden. Om het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen te verbeteren, kunnen maatregelen worden overwogen.

Toetsing Activiteitenbesluit

In bijlage 3 van het akoestisch onderzoek zijn de berekeningsresultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op trainingdagen exclusief sport- en stemgeluiden weergegeven. Bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit mogen de sport- en stemgeluiden buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de begane grond in de dagperiode ten hoogste 39 dB(A) bedraagt en in de avondperiode op de verdiepingen ten hoogste 28 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Goede ruimtelijke ordening

In bijlage 4 van het akoestisch onderzoek zijn de berekeningsresultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op trainingdagen inclusief sport- en stemgeluiden weergegeven. Bij de toetsing of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, worden de sport- en stemgeluiden wel in beschouwing genomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de begane grond in de dagperiode ten hoogste 41 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt in de dagperiode voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid.

In de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de verdiepingen in de avondperiode ten hoogste 47 dB(A). Dit niveau treedt op ter plaatse van de woning dat het dichtst bij de sportvelden is geprojecteerd. Hiermee wordt de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid met 7 dB(A) overschreden. Er wordt wel voldaan aan de plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Een nieuwe woning dient minimaal een geluidswering van 20 dB(A) te hebben volgens het Bouwbesluit. Met deze geluidswering wordt er in de woning in de avondperiode wel voldaan aan het maximaal toelaatbare langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 30 dB(A). In de woning is hiermee wel sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bij enkele woningen wordt de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid met 2 tot 5 dB(A) overschreden. Hier wordt wel voldaan aan de plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Doordat het plangebied niet is gelegen in een overwegend woongebied maar er verscheidene andere bestemmingen in de omgeving te vinden zijn kan worden aangesloten bij de plafondwaarde.

Resumé

In het akoestisch onderzoek worden diverse maatregelen aangehaald om ter plaatse van de woningen die niet kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitiewaarden, de geluidsbelasting te reduceren. Het is echter toegestaan om gemotiveerd af te wijken van het gemeentelijk geluidsbeleid. In voorliggend geval kan van het gemeentelijk geluidsbeleid worden afgeweken omdat de geluidsbelasting op de woningen ruim beneden de bovengrenswaarde van 55 dB(A) blijft. Daarnaast vindt de geluidsbelasting uitsluitend plaats gedurende de trainingstijden (tussen 18:00 en 20:45). Van verstoring van nachtrust is daarmee geen sprake. Tot slot is het in voorliggend geval niet mogelijk om het plan stedenbouwkundig dermate aan te passen, dat er geen geluidsbelasting van het sportveld ontstaat.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Voetbalvereniging (lichthinder)

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht woningen op ten minste 13 meter ten westen van een voetbalvelden. Aangezien er op de sportvelden een lichtmastinstallatie aanwezig is, kan er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zijn van lichthinder. Op basis van artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit moet de verlichting zijn uitgeschakeld:

- tussen 23:00 en 7:00;
- als er geen sport wordt beoefend en;
- als er geen onderhoud plaatsvindt.

In voorliggend geval is door de voetbalverenigingen informatie verschaft omtrent de trainingstijden (i.v.m. het akoestisch onderzoek: zie Bijlage 5) en het daaraan samenhangende gebruik van de lichtinstallatie. Het meest nabij gelegen veld betreft een trainingsveld dat uitsluitend doordeweeks wordt gebruikt. Deze trainingen vinden plaats tussen 18:00 en 20:45 uur. Het is daarom aannemelijk dat de lichtinstallatie ruim voor 23:00 is uitgeschakeld. Er wordt dan ook voldaan aan de voorschriften zoals deze in het Activiteitenbesluit worden gesteld aan de lichthinder van sportterreinen.

Daarnaast zijn er reeds woningen van derden aanwezig op een soortgelijke afstand tot de sportvelden en daarmee maatgevend zijn. Tevens is tussen het plangebied en de sportvelden een brede groenstrook aanwezig die (in beperkte mate) lichthinder tegenhoudt. Geconcludeerd wordt dat een onderzoek naar lichthinder niet noodzakelijk wordt geacht.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.6 Ecologie

4.6.1 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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld' ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Ondanks deze afstand zijn door BJZ.nu in het kader van de realisatie en het toekomstig gebruik van de woningen AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 6 bij deze toelichting, hierna worden de resultaten kort beschreven.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten van 0,01 mol/ha/j. Er is daarmee sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase geldt dat er nader onderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat intern salderen tot de mogelijkheden behoort. Voor de referentiesituatie is enkel het beweiden van een volwassen paard in de AERIUS-calculator ingevoerd. Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening blijkt dat er geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als bestaande natuur van het NNN zijn op een afstand van circa 800 meter van het plangebied gelegen.

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

In voorliggend geval is door Jansen & Jansen groenadviesbureau een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Hoewel dit onderzoek inmiddels meer dan 2 jaar geleden heeft plaats gevonden, maken dat de inrichting en het onderhoud van de gronden binnen het plangebied dat deze nog steeds bruikbaar is. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

4.6.3.1 Flora

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

4.6.3.2 Amfibieën, vissen en reptielen

Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep zijn geen beschermde amfibieën, vissen en reptielen te verwachten. Wel kunnen de groenstroken en het plangebied (paddentrek) gebruikt worden door algemene amfibiesoorten zoals de bruine kikker en de gewone pad. Voor de te verwachten soort geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt echter niet van een algemene zorgplicht. Om invulling te geven aan deze zorgplicht dienen eventuele werkzaamheden op een amfibievriendelijke wijze te worden uitgevoerd.

4.6.3.3 Vogels

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen zijn niet aanwezig in het plangebied. Wezenlijke negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfplaatsen zijn niet te verwachten.

Tijdelijk beschermde verblijfplaatsen

Eventuele werkzaamheden nabij de groenstrook en bomen mogen niet worden uitgevoerd tijdens de piek van het broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 augustus. Ook buiten de piek van het broedseizoen zijn actieve nesten beschermd. Als er een actief nest wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt.

4.6.3.4 Zoogdieren

Vleermuizen

De aanwezigheid en daarbij gepaarde verstoring van beschermde functies in en rond de groenstrook kan niet geheel worden uitgesloten. Er is een beperkte kans dat in de aanwezige holten verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De voorgenomen ingreep kan in het geval van aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. De daadwerkelijke geschiktheid van de holtes dient op hoogte nader worden vastgesteld.

Kleine marterachtigen en egels

Mogelijk hebben de groenstroken een functie als foerageerroute of als verblijfplaats voor kleine marterachtigen en egels. Doordat de groenstroken blijven staan en er geen toenemende verstoring verwacht wordt is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten optreden op eventuele verblijfplaatsen.

Overige soorten

Het is mogelijk dat algemene grondgebonden zoogdiersoorten, waaronder algemene muizensoorten en konijnen gebruik maken van het plangebied. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel geldt een algemene zorgplicht richting deze soorten. Aan deze zorgplicht kan invulling worden gegeven door, wanneer er gewerkt wordt, handmatig te werken en door te werken buiten de kwetsbare periode van voortplanting en winterrust; de periode van 15 augustus tot 1 december is ideaal.

4.6.3.5 Libellen, dagvlinder en overige ongewervelden

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

4.6.3.6 Nader onderzoek

Doordat uit de Quickscan flora & fauna bleek dat er een beperkte kans is dat in de bomen in het noorden van het plangebied verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn, heeft een nadere beschouwing plaatsgevonden. Het rapport met de resultaten van deze beschouwing zijn in bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Deze rapportage is eveneens ouder dan 2 jaar, maar ook hier geldt dat het gebruik en onderhoud in de afgelopen jaren ongewijzigd is en daarmee de situatie binnen het plangebied ongewijzigd is. De conclusies uit deze rapportages zijn nog steeds bruikbaar.

Uit de extra beschouwing blijkt dat de aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen kan worden uitgesloten.

4.6.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

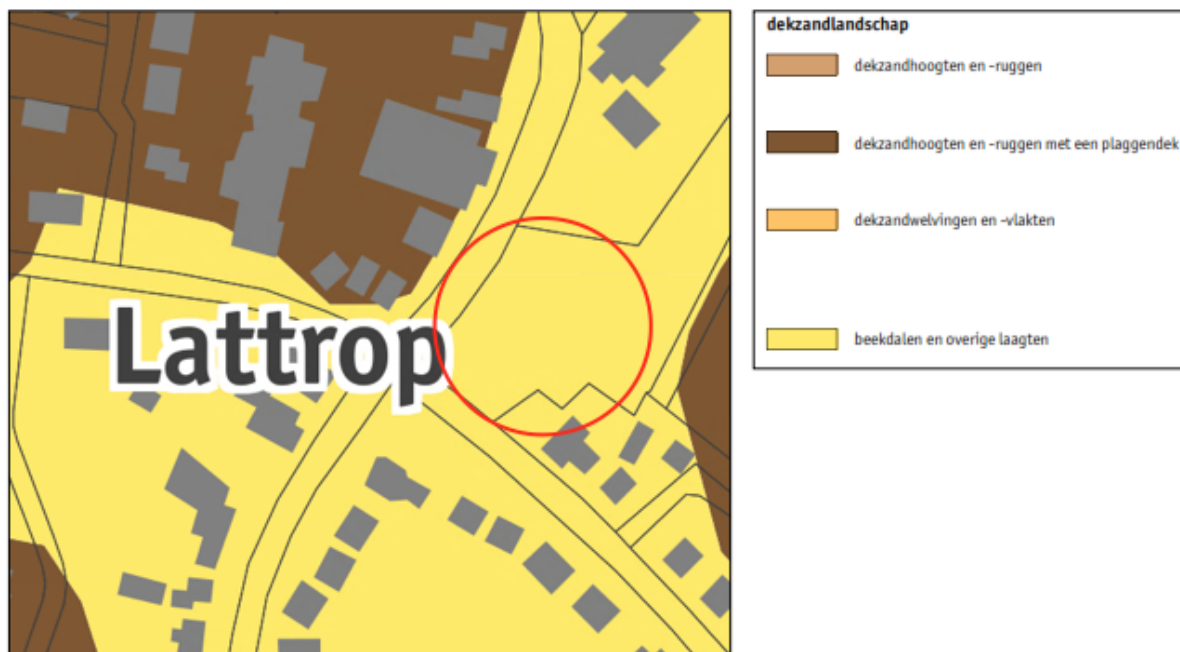
4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied t.o.v. de archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Dinkelland)

Het plangebied is op basis van de archeologische verwachtingskaart aangemerkt als 'beekdalen en overige laagten'. Hier geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm, tenzij sprake is van meerdere verwachtingszones of het terrein grenst aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Ter plaatse van de locaties waar binnen voorliggend voornemen ontwikkelingen plaatsvinden is geen sprake van meerdere verwachtingszones en de locatie grenst niet aan een terrein met waardevolle resten. Ten behoeve van het voornemen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

Ten noorden van het plangebied, aan de Dorpsstraat 64, bevindt zich een monumentale kerk. Doordat het plangebied op enige afstand (circa 30 meter) van de kerk ligt, is van enige aantasting van de monumentale status geen sprake.

Op enige afstand (circa 190 meter) ten zuidwesten van het plangebied staat de Oortmanmolen. Voor de instandhouding van deze molen, is rondom deze molen een molenbiotoop aangewezen. Doordat het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Oortmanmolen, is advies ingewonnen bij De Molenstichting.

Op basis van de zogenaamde molenformule, heeft De Molenstichting berekend wat de maximale bouwhoogte van de woningen in het plangebied mag zijn, zonder dat dit ten kosten gaat van de molenbiotoop van de Oortmanmolen. Hieruit blijkt dat de woningen in het plangebied een maximale nokhoogte van 9,42 meter mogen hebben. Het advies van De Molenstichting is overgenomen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is de maximale nokhoogte (bouwhoogte) van 9,42 meter vastgelegd.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

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

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

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor voorliggend plan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. In dat kader is in voorliggend geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De volledige beoordeling is in bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Het besluit is in bijlage 10 opgenomen. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is tussentijds geactualiseerd. De actualisering was noodzakelijk vanwege het gewijzigde stedenbouwkundig plan in invulling in het plangebied. In beginsel werd uitgaat van de bouw van negen woningen. Gedurende het planproces is dit aantal naar boven bijgesteld naar tien woningen. Het vorenstaande resulteert echter niet in een andere danwel zwaardere milieubelasting voor de omgeving, waardoor het besluit nog als actueel kan worden beschouwd.

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 5 Wateraspecten

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 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 oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Gelet op het vorenstaande heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Met onder andere de input vanuit dit overleg is de onderstaande paragraaf tot stand gekomen.

Mede met de input vanuit het overleg met het waterschap, is in voorliggend geval door Roelofs een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie Bijlage 11). Hierna wordt ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten.

Waterberging

Op basis van het stedenbouwkundig plan, is het verhard oppervlak van daken, wegen en particuliere verharding geschat. Het totaal verhard oppervlak bedraagt 2.123 m².

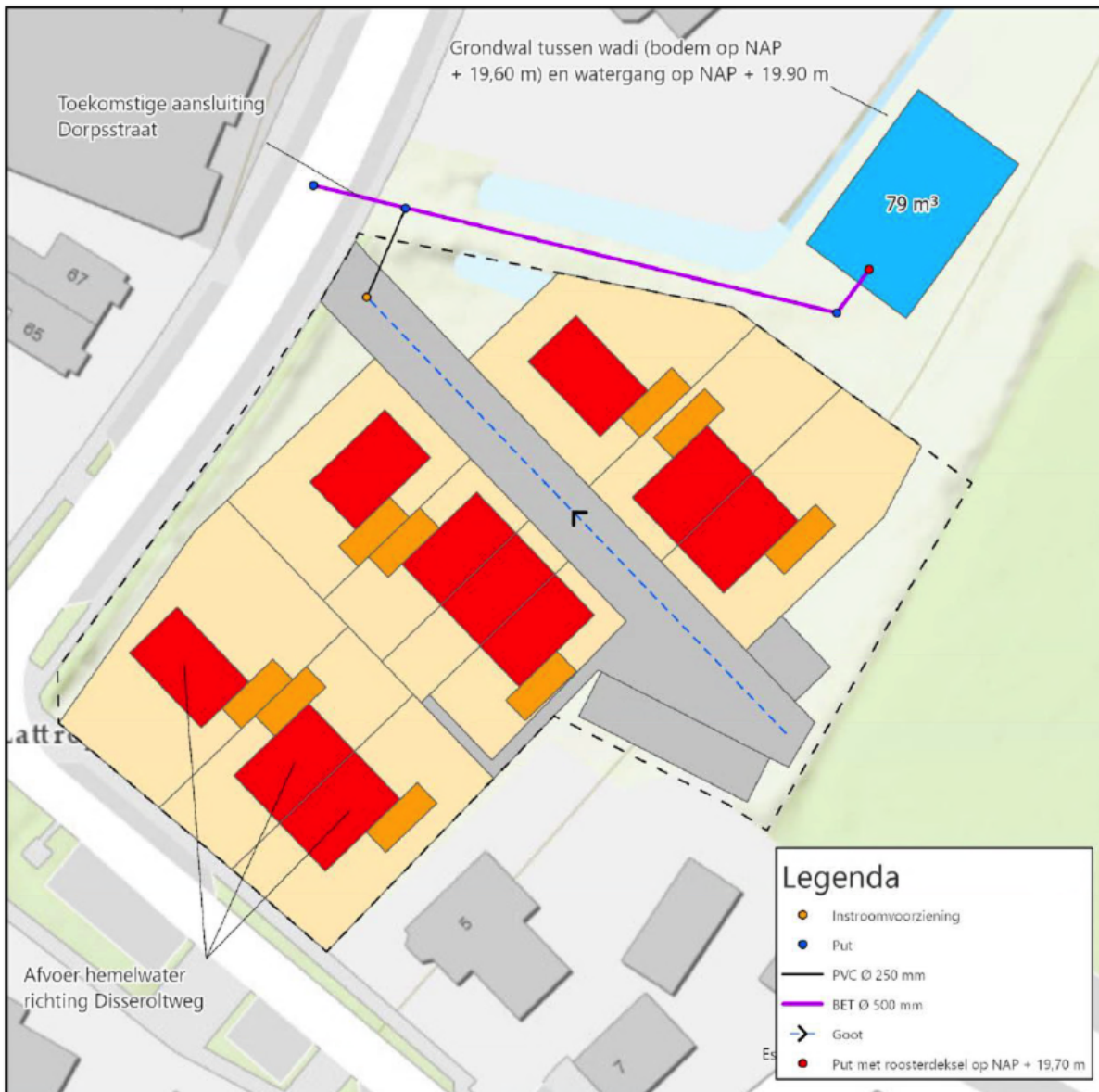
Het waterschap Vechtstromen adviseert om 55 mm waterberging aan te leggen, conform het beleid van de gemeente is 40 mm waterberging echter voldoende. Rekening houdend met verdamping en instroomverliezen mag je nog 3 mm in mindering brengen op de 40 mm. Dus de wadi moet voor een uitbreidingsplan een minimale waterberging hebben van 37 mm. Taluds bij voorkeur helling 1:5 en een bergende schijf van 0,30 m water met 0,20 m waking. 37 mm over een verhard oppervlak van 2.123 m² betekent 79 m³. Deze berging dient gerealiseerd te worden in de bergende schijf van 0,30 m. Het ruimtebeslag van de wadi bedraagt in dat geval ca. 265 m².

Hemelwaterafvoer

Het beleid van de gemeente gaat uit van zoveel mogelijk bovengrondse (zichtbare) afvoer van regenwater. Vanwege de minimale ontwateringsdiepte wordt geadviseerd om de noordkant van het gebied op te hogen, zodat een minimaal straatpeil op NAP + 20,30 m gerealiseerd kan worden. Door het straatpeil aan de oostkant wat hoger te leggen dan aan de westkant kan het regenwater via een goot in het midden van de rijbaan richting de Dorpsstraat afstromen. Bij het ophogen dient rekening gehouden te worden met bestaande bomen aan de noord- en westkant van het plan.

Hemelwater wordt via de goot in de weg afgevoerd richting de Dorpsstraat (verhang 0,8%). Hier wordt het regenwater door middel van een instroomvoorziening opgevangen en via hemelwaterriool onder het ontsluitingspad van het weiland richting een te graven wadi aan de noordzijde van het plangebied geleid. Omdat de gemeente over enkel jaren de Dorpsstraat gaat afkoppelen (ca. 0,50 tot 1,00 ha) en het hemelwater graag naar dezelfde locatie wil afvoeren adviseren we om het HWA-riool tussen de Dorpsstraat en de wadi direct voldoende ruim te dimensioneren. Op basis van dit uitgangspunt bedraagt de diameter van het hemelwater een BET Ø 500 mm. Het verhang van het hemelwaterriool is minimaal 1:1.000 richting de instroomvoorziening van de wadi. De lengte van het hemelwaterriool is ca. 55 m.

Afbeelding 5.1 laat de gewenste hemelwaterafvoer en wadi zien.



Afbeelding 5.1 Afvoer hemelwater (Bron: Roelofs)

De boveninsteek van het talud van de wadi krijgt in verband met het omliggende maaiveld een peil van NAP + 20,10 m. De wadi wordt 0,50 m diep ten opzichte van boveninsteek en de wadibodem ligt op NAP + 19,60 m. Het maximale waterpeil wordt 0,30 m t.o.v. de wadibodem. De wadibodem ligt dan precies op de GHG van NAP + 19,60 m. De instroomvoorziening van de wadi betreft een put met roosterdeksel. De instroomvoorziening ligt op 0,10 m boven wadibodem op NAP + 19,70 m. De uitstroomvoorziening ligt op 0,30 m boven wadibodem op NAP + 19,90 m. Wanneer de berging volledig benut is, wordt het hemelwater via de uitstroomvoorziening afgevoerd richting de sloot. De uitstroomvoorziening kan vormgegeven worden als een lager gelegen grondwal.

De woningen die grenzen aan de Disseroltweg voeren het hemelwater over maaiveld af richting het gemengde riool in de Disseroltweg. Het betreft hier een tijdelijke situatie. Over enkele jaren wordt dit deel van de Disseroltweg afgekoppeld.

Aangezien de wadi niet binnen de plangrenzen ligt, valt deze in de toekomstige situatie onder de bestemming agrarisch. Het waterschap heeft aangegeven dat de wadi bij voorkeur binnen het plangrenzen ligt en een nieuwe bestemming groen krijgt. Daarom wordt geadviseerd om op basis van de situering van de wadi de plangrenzen hierop aan te passen en mee te nemen in de bestemmingsplanwijziging.

Afvalwaterafvoer

In het plan wordt een DWA-riool aangelegd met een diameter PVC Ø 250 mm, welke afvoert naar de Dorpsstraat en daar aansluit op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het afschot van de buizen bedraagt 1:250 en de minimale dekking op de buis is 1,20 m. De drie woningen aan de Disseroltweg krijgen huisaansluitingen die rechtstreeks op het bestaande gemengde riool in de Disseroltweg worden aangesloten (bovenaansluiting). Er

wordt alleen afvalwater aangesloten en geen regenwater.

Uitgaande van een b.o.b. van NAP + 18,36 om op aan te sluiten in de Dorpsstraat, een buisverhang van 1:250 en een leidinglengte van 58 m, bedraagt de b.o.b. aan de bovenstroomse zijde van het DWA-riool NAP + 18,59 m. Met een diameter PVC Ø 250 mm en een minimale dekking van 1,20 m op de buis zou een laagste maaiveldhoogte van NAP + 20,04 m moeten worden gehanteerd. Aangezien het voorgenomen straatpeil aan de oostkant op NAP + 20,70 m ligt, is aansluiten onder vrijverval dus mogelijk.

Overige wateraspecten

Het plangebied ligt niet in een intrek- of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied raakt tevens geen beschermingszones waarbij waterschapsbelangen in het geding raken.

Resumé

Al met al is de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'water' uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouw- en gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden het bouwvlak mag worden vergroot of gewijzigd.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom

voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

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 bouwregels (Artikel 8)

In deze bepaling zijn regels omtrent ondergeschikte bouwdelen opgenomen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

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 aanduidingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Hier worden in dit geval de regels met betrekking tot de molenbiotoop beschreven.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

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.

- Overige regels (Artikel 12)

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

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

De regels uit voorliggend bestemmingsplan zijn waar mogelijk overgenomen uit het moederplan 'Lattrop' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Groen (Artikel 4)

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden een aantal maatvoeringsregels.

Deze bestemming is opgenomen op locaties in het plangebied waar geen woningen of infrastructuur is beoogd. Het gaat hierbij om voornamelijk de randen van het plangebied.

Verkeer (Artikel 5)

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden een aantal maatvoeringsregels.

Deze bestemming is gegeven aan de infrastructuur en de parkeerboxen in het plangebied.

Wonen (Artikel 6)

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt onder andere de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en speelvoorzieningen.

Ter plaatse van de beoogde woonkavels zijn bouwvlakken opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarbij is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak zijn toegestaan, en is de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met het advies van de molenvereniging om zodoende de molenbiotoop van de Oortmanmolen te respecteren.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woning zijn eveneens bouwregels opgenomen. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten bouwvlakken worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel's van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan) worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen met betrekking te maximale oppervlakten en de toegestane dakhelling van bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

Het kostenverhaal van de leges is geregeld in de legesverordening, daarnaast wordt een exploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw met minder dan 7 woningen is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Doordat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling van meer dan 7 woningen, is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Overleg met het waterschap Vechtstrome heeft plaatsgevonden, resultaat hiervan was de waterberging zoals deze geborgen is in voorliggend plan.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt gelet op de kleinschalige impact geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze binnengekomen. Wel zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast op het onderdeel kapvormen, de nieuwe versie is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting;
- Bij paragraaf 3.2.2 is tekstueel toegelicht dat het de nummering van de Omgevingsverordening van voor de ingang van de Omgevingswet betreft;
- De verbeelding is op de volgende drie punten aangepast:
 1. De groenstrook naast het voetbalveld (welke geen deel uitmaakt van het plan en het verlengde hiervan) zijn uit het plangebied gehaald;
 2. De voorgevelrooilijn van de woningen aan de toegangsweg is op 3 mter gezet vanaf de toegangsweg;
 3. De eigendomssituatie aan de Disseroltweg is als uitgangspunt genomen, waarbij het stukje gemeentegrond bij de gemeente in eigendom blijft en niet wordt opgenomen in dit bestemmingplan. De achterkant van het trottoir is de nieuwe grens.



Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl