



Bestemmingsplan Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BPLATDORPSSTR6971-VG01

Auteur(s):

Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp

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 Huidige planologische regime	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	9
3.1 Gewenste ontwikkeling	9
3.2 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1 Geluid	31
5.2 Bodem	32
5.3 Luchtkwaliteit	32
5.4 Externe veiligheid	33
5.5 Bedrijven en milieuzonering	35
5.6 Ecologie	36
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.8 Water	39
5.9 Besluit Milieueffectrapportage	40
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Opbouw van de regels	43
6.3 Bestemmingen	44
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 8 Vooroverleg en inspraak	47
8.1 Vooroverleg	47
8.2 Inspraak	47
8.3 Zienswijzen	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een appartementencomplex op het perceel aan de Dorpsstraat 69-71 in de kern Lattrop in het dubbeldorp Lattrop-Breklenkamp.

Op het perceel is jarenlang een horecagelegenheid geëxploiteerd. Het voormalige uitgaanscentrum is vanwege gebrek aan economisch perspectief gesloten. Om (langdurige) leegstand te voorkomen is het voornemen om de locatie te herontwikkelen met woningbouw voor starters en/of senioren. Hierbij wordt het merendeel van de bestaande bebouwing gesloopt en zal ter plaatse een kleinschalig appartementencomplex met 14 levensloopbestendige appartementen met parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Een bestaande garagebox blijft behouden en wordt in voorliggend bestemmingsplan omgevormd tot een bijgebouw bij de woning aan de Dorpsstraat 65.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Lattrop", waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 69-71 in het dubbeldorp Lattrop-Breklenkamp. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Lattrop en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BPLATDORPSSTR6971-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. 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, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

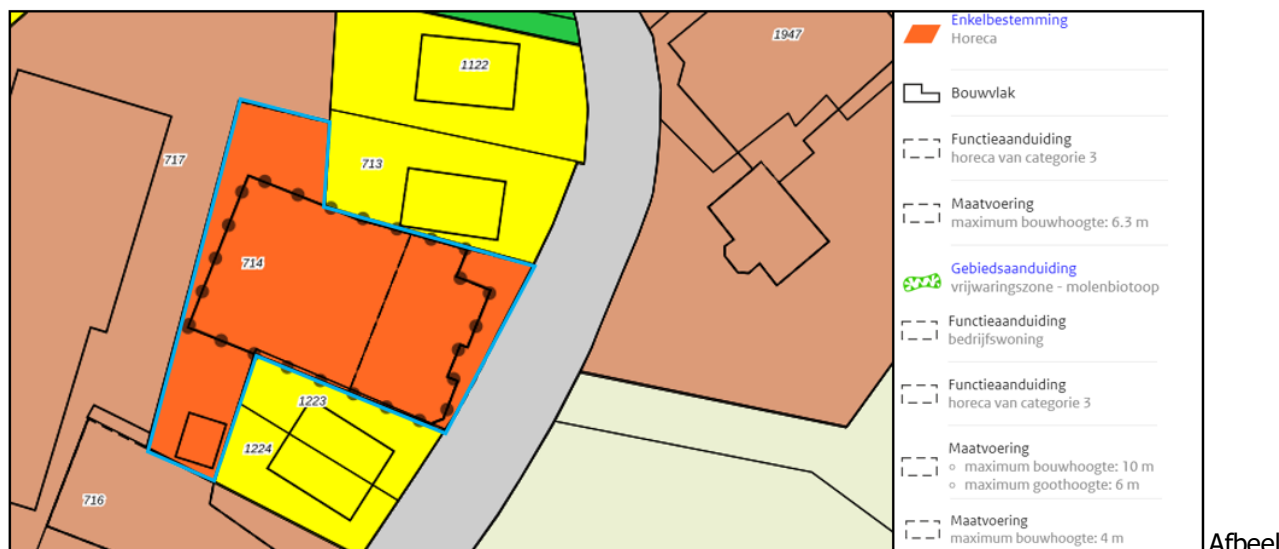
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Lattrop". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland op 26 februari 2013.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming 'Horeca' met twee bouwvlakken. Het noordelijke bouwvlak is voor een deel bestemd met een functieaanduiding

'bedrijfswoning' en maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 10m en maximum goothoogte 6m'. Het overige deel van het bouwvlak kent enkel de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 6,3 m'. In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een tweede bouwvlak. Dit bouwvlak kent de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 4m'. Voor het overige heeft de gehele bestemming horeca de functieaanduiding 'horeca van categorie 3'. Tot slot ligt er in het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied met de blauwe contour is aangegeven.

Opgemerkt wordt dat tevens de bestemmingsplannen "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland" en "Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland" van toepassing zijn. Daar waar relevant zijn de regels van deze plannen in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



ding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lattrop' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemming 'Horeca'

Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' met daaraan ondergeschikt onder meer wonen in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Horeca' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving. Verder mag een gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zijn ondergrondse gebouwen (kelders) uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in een bouwlaag.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren een appartementencomplex is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de geldende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van het voorgenomen plan opgenomen. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, gevolgd door de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 69-71 in de kern Lattrop. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrenst door woonpercelen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Dorpsstraat en aan de westzijde is een maatschappelijke perceel (basisschool) gesitueerd.

De ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw en centrumvoorzieningen (o.a. winkels en horeca).

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig behorend bij het voormalige uitgaanscentrum "Disco Tijs" met een bovenwoning. Tevens is in het zuiden van het plangebied een garagebox aanwezig. Binnen het plangebied zijn nagenoeg alle gronden bebouwd of verhard. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie op luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie (Bron luchtfoto: PDOK)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van het merendeel van de bestaande aanwezige bebouwing om plaats te maken voor een kleinschalig appartementencomplex. Een bestaande garagebox wordt behouden en dient in de gewenste situatie als bijgebouw voor de woning aan de Dorpsstraat 65. In afbeelding 3.1 is de betreffende garagebox weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ligging bestaande garagebox (Bron: PDOK)

In het te realiseren appartementengebouw is ruimte voor 14 appartementen. De doelgroep van deze appartementen zijn starters en senioren. Het appartementengebouw wordt levensloopbestendig uitgevoerd, waarbij de appartementen op de verdiepingen bereikbaar zijn via een vaste lift.

Het appartementengebouw wordt gebouwd in drie hoofdvormen die onderling met elkaar zijn verbonden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met kap. Hiermee sluit de bebouwing qua maat en schaal goed aan op de bestaande (woon)gebouwen aan de Dorpsstraat en directe omgeving. De appartementen zullen beschikken over een bruto vloeroppervlak tussen circa 65 en 110 m². De bebouwing krijgt een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. De goothoogte tussen van drie hoofdvormen bedraagt 9,5 m.

Aan de oostzijde van het appartementengebouw worden 15 parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd.

Op de begane grond wordt aan de zuidzijde van het gebouw een doorgang gerealiseerd, hierdoor zijn de achterliggende parkeerplaatsen en bergingen bereikbaar via de Dorpsstraat.

In afbeelding 3.2 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2: Beoogde situatie plangebied - plattegrond (Bron: PR8 Architecten)

Het nieuw te bouwen appartementencomplex zal stedenbouwkundig gezien bestaan uit twee bouwdelen die iets gedraaid staan van elkaar. Dit om de kleinschaligheid te waarborgen dat past in het straatbeeld van een dorp. Daarbij zal het gebouw de aansluiting met de naastliggende gebouwen opzoeken. Het complex zal een dorpse architectuur krijgen met inpandige balkons / loggia's.

In afbeelding 3.3 zijn enkele referentiebeelden van de uitstraling van het te realiseren appartementengebouw opgenomen.



Afbeelding 3.3: Referentiebeelden te realiseren appartementengebouw (Bron: PR8 Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

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 2018'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua functie, stedelijkheidsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'Appartement < 100 m²', 'Appartement > 100 m²' / 'Appartement > 150 m²';
- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk, gemeente Dinkelland (CBS StatLine);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

3.2.3 Verkeer en ontsluiting

De appartementen leveren op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van gemiddeld (5,8*14=) 81,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat in het kader van voorliggende ontwikkeling het ter plaatse aanwezige uitgaanscentrum met bovenwoning worden gesloopt, hiermee komt tevens de daarbij behorende verkeersgeneratie te vervallen.

Op basis van de CROW kan het bestaande uitgaanscentrum het best worden vergeleken met de functie 'discotheek'. Voor de aanwezige bovenwoning wordt uitgegaan van de functie 'appartement > 150 m²'. Ten aanzien van de functie 'discotheek' wordt de verkeersgeneratie bepaald per 100 m² bvo. In de huidige situatie heeft de voormalige uitgaansgelegenheid een bruto vloeroppervlak van circa 1000 m².

De voormalige uitgaansgelegenheid resulteert planologisch gezien in een verkeersgeneratie van (10*19=) 190 verkeersbewegingen. Ten aanzien van de aanwezige bovenwoning gaat het om 7,4 verkeersbewegingen. In de bestaande situatie is er dus sprake van een verkeersgeneratie van 197,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gelet op het vorenstaande zal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling planologisch gezien sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen (-116,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal). De Dorpsstraat en direct omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie veilig en vlot te kunnen verwerken.

Het parkeerterrein behorend bij het beoogde appartementengebouw wordt voor auto's ontsloten op de Dorpsstraat. Hier wordt een nieuwe overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitrit gerealiseerd. De exacte uitwerking hiervan volgt in de omgevingsvergunningaanvraag.

3.2.4 Parkeren

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Dinkelland is het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend. Hierbij is het van belang om zowel de bestaande als de nieuwe situatie in beeld te brengen.

Het bestaande uitgaanscentrum kan in dit kader het best worden vergeleken met een discotheek. Hiervoor geldt een parkeernorm van 20,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van 1.000 m², is er sprake van een parkeerbehoefte van 208 parkeerplaatsen. De bestaande bovenwoning van 230 m² kan in dit kader het best worden vergeleken met een appartement > 150 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats.

In de huidige situatie zijn ter plaatse twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De overige parkeerplaatsen (bezoekers uitgaansgelegenheid) worden opgevangen in het openbaar gebied.

De beoogde appartementen worden tussen de 65 m² en 110 m². Voor de 10 appartementen kleiner dan 100 m² geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats en voor 4 appartementen groter dan 100 m² geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats. Hiervan is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. In totaal is er een parkeerbehoefte van 23,6 (24) parkeerplaatsen. Voor de appartementen worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 3.1). De bezoekers parkeerplaatsen (4,2 stuks) worden opgevangen in het openbaar gebied.

Indien de bestaande parkeerbehoefte wordt vergeleken met de parkeerbehoefte in de gewenste situatie, is er sprake van een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte. Bij vervangende nieuwbouw of een functiewijziging

geldt dat alleen rekening gehouden hoeft te worden met eventuele toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het ruimtelijk initiatief.

Al met al wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling de parkeerdruk in en om het plangebied aanzienlijk afneemt. In het plangebied zelf worden daarnaast 15 extra parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in het openbaar gebied nog meer afneemt. De overige parkeerbehoefte van $(24-15=)$ 9 parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied worden opgevangen.

3.2.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 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.

4.1.1.2 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.

4.1.1.3 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.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De zgn. laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig wordt onderzoek gedaan naar behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van dit toetsingskader nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

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

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)).

4.1.2.2 Het plan

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in het dubbeldorp Lattrop-Breklenkamp. Het betreft een bebouwd perceel in de kern Lattrop. De ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw en centrumfuncties. Het plangebied zelf bestaat een voormalig horecapand en verharding.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woningbouwontwikkeling op gronden die momenteel bebouwd is met een horecapand en bijbehorende bijgebouwen. Het plan voorziet in de realisatie een appartementencomplex met 14 appartementen. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd en derhalve beschikbaar voor zowel de doelgroep starters als de doelgroep senioren. De appartementen hebben een oppervlakte tussen de circa 65 m² en 110 m². De overige gronden binnen het plangebied worden ingericht met groen en infrastructuur ten behoeve van ontsluiting en parkeren.

De voorgevel van het appartementencomplex is georiënteerd op het zuiden van het perceel. Het appartementencomplex krijgt overwegend een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11

woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro kunnen worden aangemerkt (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).

Gelet op de locatie van het plangebied en de voorziene ontwikkeling van een appartementencomplex met 14 appartementen is er sprake van een nieuwe stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor dient de behoefte nader te worden onderbouwd. De behoefteonderbouwing volgt in de volgende paragraaf.

4.1.2.3 Woonvisie 2021+

De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Dinkelland voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Dinkelland.

Woningbouwprogramma

Ten aanzien van de verwachte huishoudensgroei zijn er diverse prognosemodellen zoals Primos2020, de huishoudensprognose van het CBS en de ramingen van de RWP gebruikt. Daarnaast zijn op basis van actuele, lokale cijfers twee nieuwe scenario's doorgerekend (voor een nadere toelichting, zie bijlage III, van de woonvisie). Bevolkings- en huishoudensprognoses gebruiken verschillende demografische cijfers (aantal inwoners, leeftijden, geboortes en sterftecijfers) en bijvoorbeeld verhuisgegevens en cijfers over nieuwbouw als input. Deze gegevens zijn doorgetrokken naar de toekomst. Afhankelijk van de gegevens die in prognoses zijn doorgerekend (en zelfs de periode waarover wordt teruggekeken) komen er verschillende voorspellingen uit verschillende prognoses. Daarom is niet één model leidend voor het bepalen van de huishoudensontwikkeling. Voor de komende jaren wordt in de Woonvisie uitgegaan van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor de Woonvisie 2021+ is uitgegaan van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2021-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar is ook rekening gehouden met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

Om de behoefte te monitoren is er een woningmarktmonitor opgesteld, waarbij bijgehouden wordt hoe de woningmarkt zich ontwikkeld.

Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. In Provinciaal verband (Regionale Woonagenda) is al aangegeven dat voor inbreidingsplannen de komende jaren geen kwantitatieve limiet wordt gesteld. Wel moeten deze plannen kwalitatief getoetst worden. In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zet de gemeente zich er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

De gemeente hanteert een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvrage. Dit Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook demografische trends zoals bevolkings- en huishoudensgroei worden daarin meegenomen. Het kwaliteitskader bestaat uit een woningbehoefteprofiel per doelgroep (starters, doorstromers, gezinnen, senioren) op gemeenteniveau, nader uitgewerkt naar een profiel per kern. Deze woningbehoefteprofielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave, maar zijn niet in beton gegoten. Plannen die hier enigszins van afwijken maar toch een goede onderbouwing kunnen geven van de wijze waarop zij voorzien in de lokale behoefte kunnen eveneens in aanmerking komen voor realisatie. Het kwaliteitskader is opgenomen als bijlage IV bij de woonvisie.

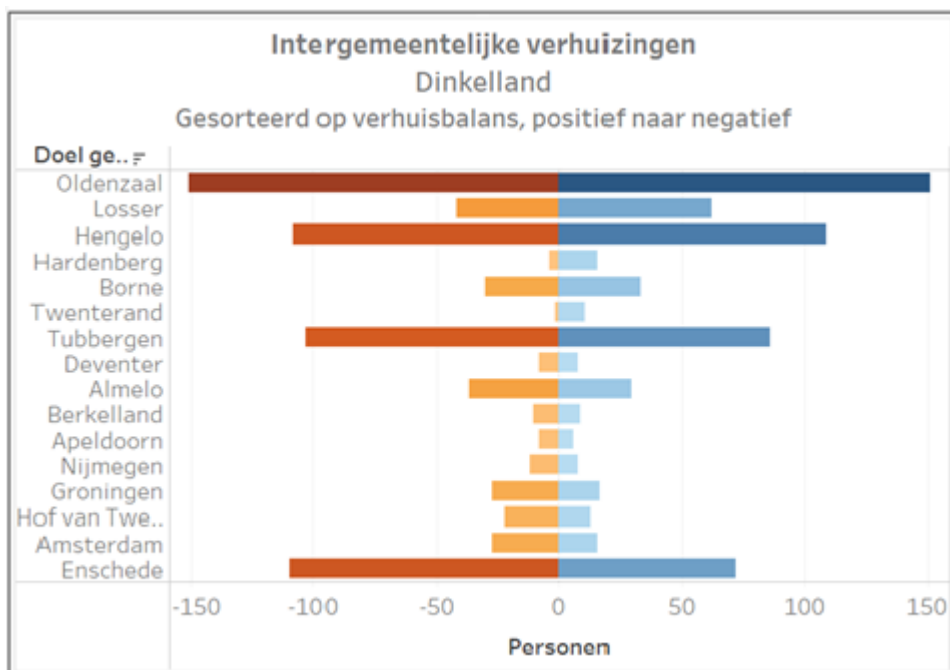
4.1.2.4 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is de behoefte van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling opgenomen. Daarvoor is eerst het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald. Vervolgens is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan op gemeenteniveau.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is het noodzakelijk om in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde

ontwikkeling is primair lokaal, gemiddeld vond tussen 2018 en 2020 namelijk 61% van de verhuizingen in Dinkelland plaats door inwoners uit Dinkelland zelf. In afbeelding 4.1 is het een ander weergegeven.



Afbeelding 4.1: Intergemeentelijke verhuizingen Dinkelland (Bron: Gemeente Dinkelland)

Kwantitatieve behoefte

De Woonvisie 2021 maakt gebruik van verschillende prognoses en heeft voor de periode van de woonvisie gekozen voor de middellijn (tussen 225-800). De middellijn voorziet in een ontwikkeling van 515 woningen voor de komende 10 jaar. In de woonvisie is er voor gekozen deze behoefte de komende periode (tot 2025) in te vullen. Via 2-jaarlijkse monitoring wordt beoordeeld of er wel of niet bijgestuurd moet worden. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma waarbij kwantitatieve behoefte verdeeld is over de grote en de kleine kernen. Dit houdt in dat ongeveer de helft van de woningbehoefte landt in de drie grotere kernen. In deze kernen woont twee-derde van de inwoners van Dinkelland en geldt de grootste woningbehoefte vanwege de nabijheid van voorzieningen. Voor de grote kernen (Denekamp, Ootmarsum, Weerselo) is een programmering voorzien van 275 woningen. Daarnaast is er aanvullende ruimte van 70 woningen voor transformatie en knelpunten locaties opgenomen. Op dit moment is er voor de grote kernen een harde plancapaciteit van 138 woningen aanwezig.

Voorliggend aantal van 14 wooneenheden is reeds opgenomen binnen de harde plancapaciteit. Dit past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.

Kwalitatieve behoefte

Ook in kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de concrete behoefte. De 14 appartementen voor de doelgroepen starters en senioren is een goede toevoeging aan de bestaande woningvoorraad in de kern Lattrop.

Behoeft kan deels binnen bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld

Het plan voorziet in een transformatie van een horecavoorziening in 14 appartementen op een inbreidingslocatie en past bij de concrete behoefte van de verschillende doelgroepen.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

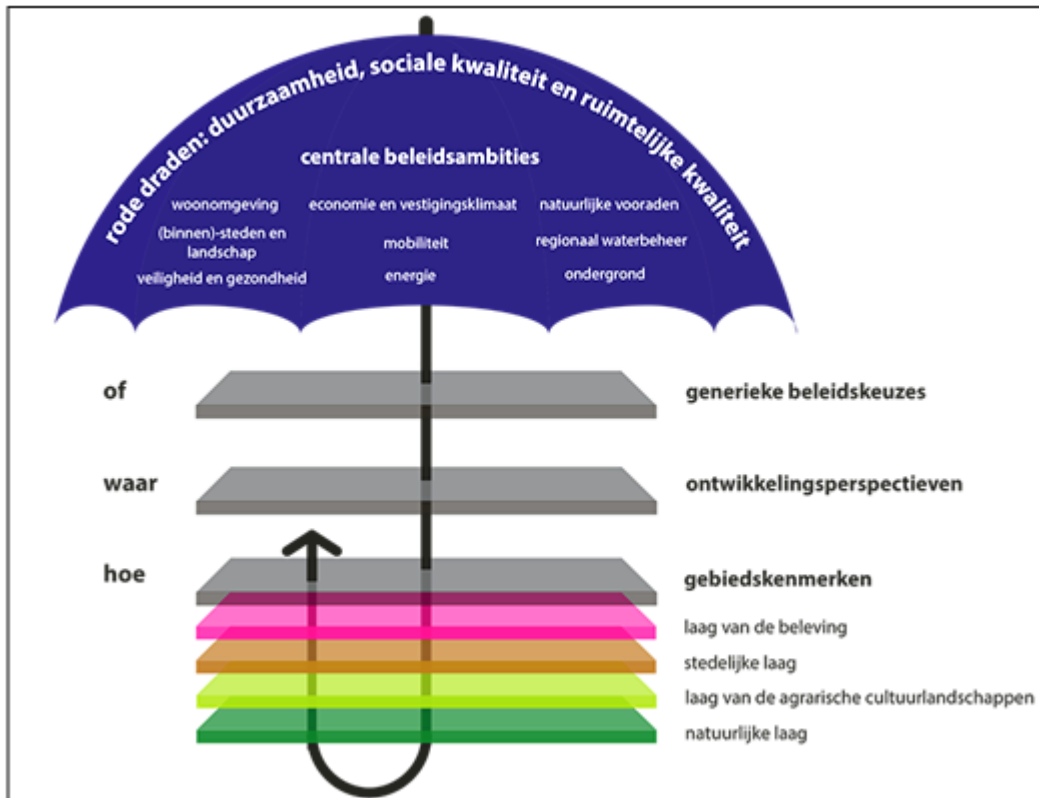
1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

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 4.2 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



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

4.2.3.1 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.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie 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 Gebiedskenmerken (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.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook 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. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend plan wordt een appartementencomplex gerealiseerd. De huidige bebouwing is zijn functie reeds verloren. Door de sloop van het leegstaande horecapand in de kern Lattrop en de realisatie van het beoogde appartementencomplex wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Verder sluit het te realiseren appartementencomplex qua maat en schaal goed aan op de bestaande bebouwing. Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.1.5 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.

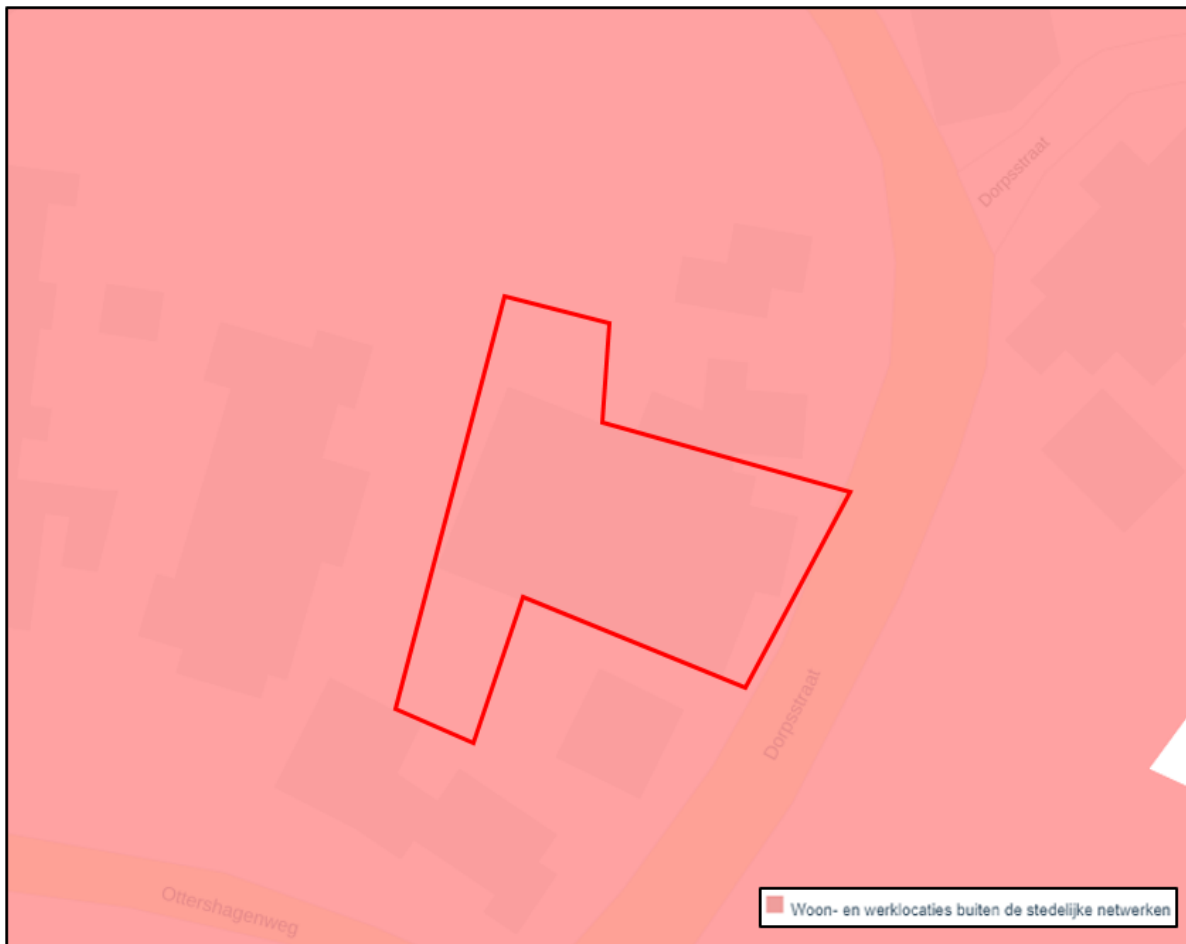
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming met het RWP Twente. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex met 14 appartementen. De bouw van deze woningbouwaantallen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee ook binnen de geldende woonafspraken zoals deze tussen de gemeenten en provincie zijn gemaakt op basis van regionale afstemming (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen het plangebied bestaande bebouwing gesloopt en wordt er een kleinschalig appartementencomplex met 14 appartementen teruggebouwd. Met voorliggende ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in de woningbehoefte in de kern Lattrop. Gesteld wordt dat het project goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en aansluit op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 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. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven, vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied en het feit dat de natuurlijke waarden niet meer voorkomen. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu", dit is in afbeelding 4.4 weergegeven.



Afbeelding 4.4: Uitsnede Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 - nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een appartementencomplex in het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu'. Met het realiseren van de beoogde appartementen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat het complex qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De ter plekke geldende gebiedskennmerken van de 'Stedelijke laag' verzetten zicht niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

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 provinciebreed 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:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. 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.

	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 4.5: 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 4.4 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.330 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 11.670 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.

4.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

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.

Gemeente 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.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een appartementencomplex voor 14 appartementen. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in de kern Lattrop. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd, waarmee een brede doelgroep kan worden bediend en in het bijzonder senioren en/of minder mobiele mensen. In paragraaf 4.4.2 wordt getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Hier wordt nader ingegaan op de kwalitatieve behoefte voor de gemeente Dinkelland.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Regionale Woonagenda Twente'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Mijn Omgevingsvisie Dinkelland

4.4.1.1 Algemeen

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

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

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

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

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

4.4.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is de thema 'Aantrekkelijk wonen' van belang.

Aantrekkelijk wonen

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

De gemeente 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.

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente is de wens om binnen de grenzen van een kern te bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalft. 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.

Kijken naar de toekomst

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 wordt op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit gekeken op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij worden behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de functionele structuur van de omgeving (overwegend woongebied met centrumfuncties). Met de herontwikkeling krijgt het perceel een passende en duurzame vervolgfunctie en wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de woningbehoefte van starters en senioren. Het voornemen draagt daarnaast bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van gedateerde en ontsierende bebouwing.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2021+

4.4.2.1 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-een-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.

4.4.2.2 Meer woningen

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

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

De gemeente wil een ruimere plancapaciteit aan houden dan enkel koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Willen we tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een programma van 130% reëel; zo'n 665 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

4.4.2.3 Kwaliteitsslag

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Voor de meeste inwoners van Dinkelland is dit ook het ideaalbeeld. Ook starters op de woningmarkt hebben een voorkeur om direct te starten in een ruime grondgebonden koopwoning. Voor een deel van de starters is dit ook haalbaar. Voor alleenstaande starters en starters met een beperkt inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt. Zij kunnen wellicht in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar veel starters blijven doorzoeken naar een koopwoning. De koopcultuur is diepgeworteld in de gemeente. Toch is het van belang om starters met beperkte mogelijkheden te wijzen op de mogelijkheden binnen de sociale huur.

De gemeente voegt de komende jaren meer goedkope koopwoningen toe voor starters met een kleine portemonnee. Bovenal geldt dat er niet één uniforme woonwens van starters is. Daarom zet de gemeente primair in op het bouwen van meer betaalbare woningen voor starters met beperkte mogelijkheden, maar daarnaast zet de gemeente voor een deel ook in op de bouw van middeldure koopwoningen.

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt de groep 1+2 persoons huishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Dinkelland. In 2030 is dat gestegen naar 37%.

Het voordeel van nieuwbouw voor senioren is dat er ook meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen. Daarom heeft de gemeente als ambitie om een groot deel van de nieuwbouw de komende jaren levensloopbestendig te realiseren.

De grootste groep huishoudens wordt in de gemeente gevormd door gezinnen met kinderen. De verwachting is dat deze groep in omvang iets zal afnemen de komende jaren. Toch zijn er enkele redenen waarom de gemeente op beperkte schaal ruimte blijft bieden voor de bouw van (middel)dure grondgebonden koopwoningen.

Ten eerste zullen de bestaande grondgebonden koopwoningen niet van vandaag op morgen allemaal beschikbaar komen. De gemeente wil de eerstkomende jaren ruimte blijven bieden aan gezinnen die hier willen (blijven) wonen. Enige mate van nieuwbouw is noodzakelijk. Daarnaast is de gemeente voorstander van gevarieerde nieuwbouwlocaties, met een mix van woningtypen en prijsklassen.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van een appartementencomplex voor 14 appartementen in de kern Lattrop. Hiermee wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 225 tot 800 woningen die geldt voor de gemeente Dinkelland.

In kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de behoefte aan meer starters- en seniorenwoningen. Doordat in het appartementengebouw een lift aanwezig zal zijn, zijn alle appartementen levensloopbestendig/levensloopgeschikt.

Daarnaast worden er 10 appartementen met een kleiner oppervlak (kleiner dan 100 m²) en 4 appartementen

met een groter oppervlak gerealiseerd (groter dan 100 m²). Met name de kleinere appartementen betreffen betaalbare appartementen voor starters. Conform het genomen principebesluit wordt ten minste 30% van de appartementen betaalbaar voor starters.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk woonvisie.

4.4.3 Beleidsnota inbreidingslocaties

4.4.3.1 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.

4.4.3.2 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 bouwkavels; 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 onder 1, 2 en 3b en e.

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.

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van een locatie met een horecafunctie naar woningbouw. Dit betreft een inbreidingsontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Met het vervallen van de horecafunctie komt tevens (planologisch gezien) een milieubelastende functie (met name door geluid) te vervallen. Daarnaast stond de horecafunctie enige tijd leeg, waardoor tevens leegstand wordt tegengegaan.

Het voornemen past daarnaast binnen de woonvisie (zie paragraaf 4.4.2) en voldoet tevens aan de

stedenbouwkundige voorwaarden.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 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, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het beoogde appartementencomplex (functie wonen) wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden 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).

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BIZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ter plaatse van de te realiseren appartementen de cumulatieve geluidsbelasting in beeld gebracht. Bij een gevelbelasting van 53 dB is standaard sprake van een binnenniveau van 33 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 53 dB ter plaatse van de oostgevels van het appartementengebouw. Dit betekent dat de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB en het maximale binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit behaald kan worden ter plaatse van alle appartementen.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het treffen van gevelmaatregelen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Ter plaatse van het plangebied is door Kruse Groep een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 2 van de toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In het grondwater (PB 1) zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de Bijlage 2 van deze toelichting. In de boven- en ondergrond (BG I en OG I en Boring 5) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In het monster van de fijne fractie FF - Gat 5 is geen asbest aangetoond. Een aanvullend asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en bouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling (realiseren 14 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woningen niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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.

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

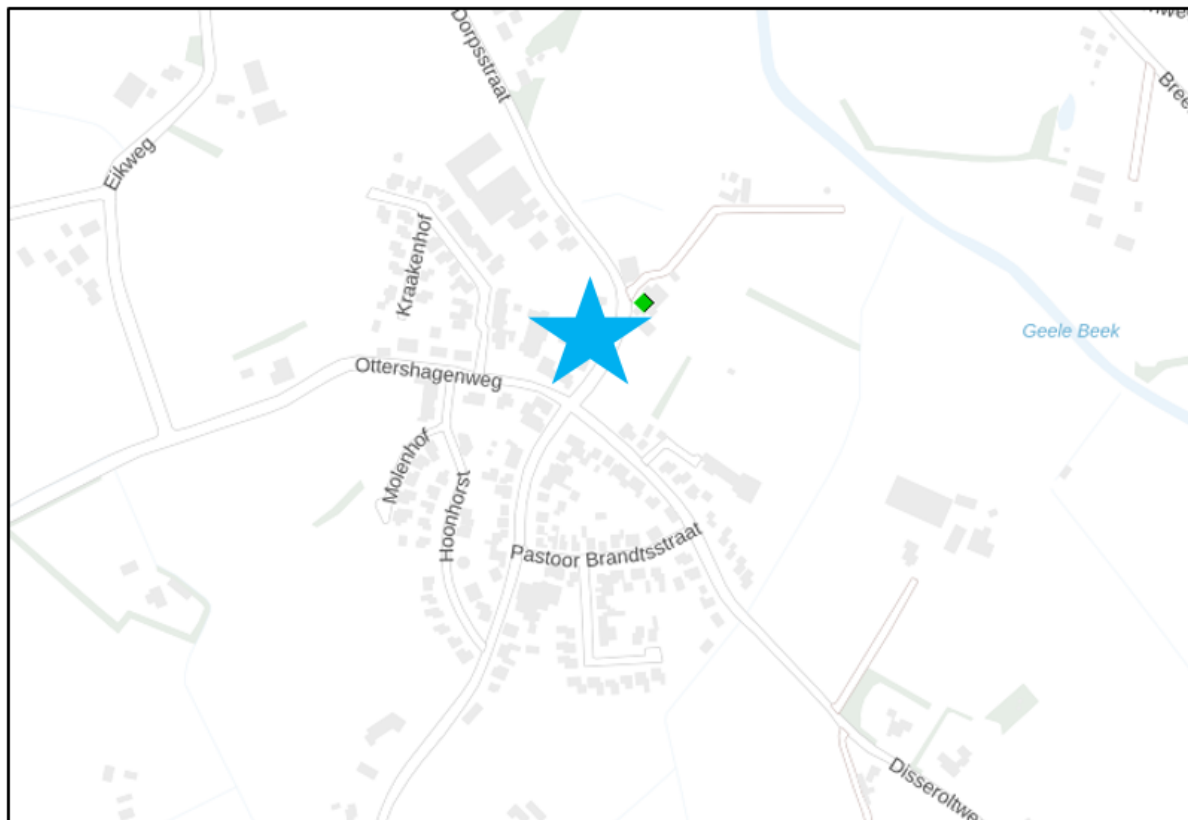
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in 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.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. De locatie van het plangebied is aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 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.

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 mogelijk is.

5.5.2 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.

Rondom het plangebied komen verschillende functies voor. Het gaat hierbij om een menging van centrumfuncties zoals detailhandel en maatschappelijke functies. Er is hiermee sprake van een dynamisch gebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden 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.

5.5.3.3 Interne werking

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

Adres + functie (bestemming)	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot het plangebied
Dorpsstraat 61 Rabobank (maatschappelijk)	1	0 meter	0 meter
Dorpsstraat 64 Kerk (maatschappelijk)	2	10 meter	14 meter
Dorpsstraat 51 Meubelverkoop (detailhandel)	1	0 meter (10 meter voor het milieuaspect 'gevaar')	37 meter
Dorpsstraat 50 Bakkerij (detailhandel)	1	0 meter (10 meter voor het milieuaspect 'gevaar')	58 meter
Disseroltweg 9 Voetbalvereniging (sport)	3.1	30 meter	78 meter
Ottershagenweg 45 Basisschool	2	10 meter	0 meter

De vorenstaande afstanden zijn gemeten tussen de grens van het plangebied en de grens van de bestemmingen behorende bij de genoemde functies. Zoals zichtbaar in de vorenstaande tabel, wordt niet aan de richtafstand van de basisschool aan de Ottershagenweg 45 voldaan. Indien echter wordt gemeten tussen de gevel van het te realiseren appartementengebouw en de bestemming van de basisschool, wordt met 13 meter wel voldaan aan de richtafstand.

Gelet op het vorenstaande wordt opgemerkt dat de beoogde appartementen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld' ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er door BIZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is 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 vergunningplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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 het voorliggend geval is door BIZ.nu een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren zullen de gebouwen moeten worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen.

Omdat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluwen en huismussen niet op voorhand is uit te sluiten, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of deze soorten de bebouwing in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette niet jaarrond beschermde vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte

periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september - februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het gebied verwacht. Het naleven van de zorgplicht wordt als voldoende geacht. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

5.6.3 Conclusie

Er is een nader onderzoek nodig naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit het nader onderzoek zal blijken of een ontheffing nodig is. Opgemerkt wordt dat een eventuele ontheffing zal worden verkregen voordat de gebouwen worden gesloopt. In de regels is de uitvoering van het nader onderzoek met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Hiermee vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

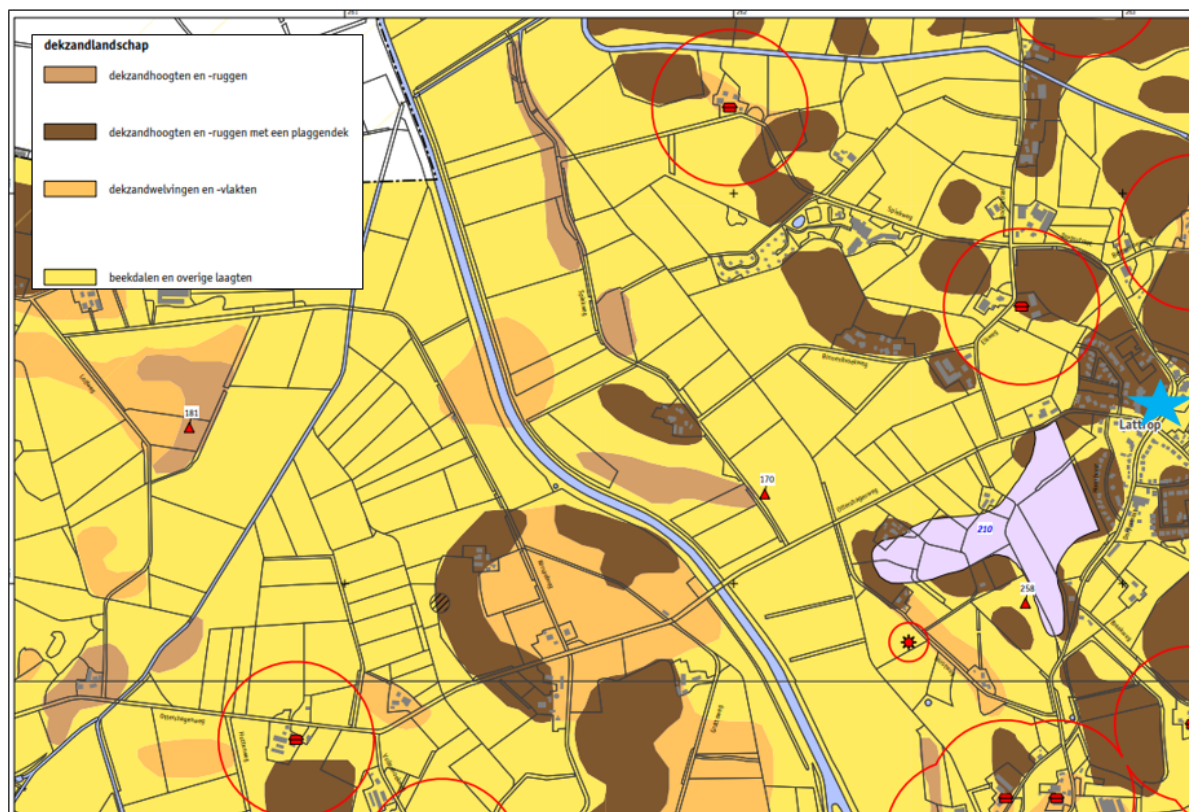
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Dinkelland beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Hiervan is in afbeelding 5.2 een uitsnede ter hoogte van het plangebied (blauwe ster) opgenomen. Het plangebied ligt in de gebiedstypen 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'.



Afbeelding 5.2: Uitsnede van archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Voor de geldende gebiedstypen geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Omdat de bodemingrepen kleiner zijn dan 2.500 m²

wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten.

Op enige afstand (circa 220 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. Afstand van de molen tot het plangebied is ca. 220 meter, waardoor de molenformule als volgt wordt berekend:

$1/30 \times 220 + 6,3 \text{ meter} = 7,3 + 6,3 = 13,6 \text{ meter}$ maximale bouwhoogte.

Met een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van ruim 13 meter.

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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Water

5.8.1 Vigerend beleid

5.8.1.1 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. 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.

5.8.1.2 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).

5.8.1.3 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.

5.8.1.4 Beleid 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.

5.8.2 Waterparagraaf

5.8.2.1 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).

5.8.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

Na overleg met het waterschap op 29 juli 2022, is gebleken dat de 'normale procedure' volgt uit het toevoegen van meer dan 10 woningen. Het waterschap heeft het plan beoordeeld en komt tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling geen waterschapsbelang raakt.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,4 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.6.1.1 en Bijlage 3 van deze toelichting is beschreven is er geen sprake van een stikstofdepositie dat significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 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 5 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.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.beoordelingsplichtig is.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Opbouw 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

6.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

6.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse meetvoorschriften wordt verstaan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In paragraaf 6.3 wordt per bestemming een korte uitleg gegeven.

6.2.4 Algemene regels

- Anti-dubbelregel (artikel 4): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan

- een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels (artikel 5): in deze regel is een bepaling opgenomen omtrent situering van hoofdgebouwen.
- Algemene gebruiksregels (artikel 6): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene aanduidingsregels (artikel 7): in deze regel is de aangegeven dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) op of in gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' niet hoger mag worden gebouwd dan aangegeven.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 8): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Overige regels (artikel 9); in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 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 is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bestemmingen

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. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Het beoogde appartementengebouw en de bijhorende gronden zijn bestemd tot 'Wonen'. Tevens is de te behouden garagebox binnen de woonbestemming opgenomen. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen in een woonhuis met de daarbij behorende voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10 meter bedragen. De dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 60 graden, danwel 0 graden.

Door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' is vastgelegd waar bijgebouwen (waaronder de bestaande garagebox) mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de te realiseren berging voor het appartementengebouw is door middel van een aanduiding bepaald dat de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen.

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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg en inspraak

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

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap Vechtstromen heeft reeds aangegeven dat voorliggend bestemmingsplan geen waterschapsbelang raakt.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn door de gemeente voorzien van een reactie. De reactie op de zienswijzen is via een zienswijzennota (Bijlage 6) samengevat. In de zienswijzennota is eveneens in te zien of voorliggend bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast en op welke onderdelen.



Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl