



TAM-Omgevingsplan

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m

Ootmarsum, Laagsestraat 10



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.TAMGKOOTMLAAGSE10-
VG01

Auteur(s):

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m

Ootmarsum, Laagsestraat 10

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding en aanduiding plangebied	5
1.2 Beoordelingskader en belangenafweging	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie	9
2.1 Gewenste ontwikkeling	9
2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	11
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	13
3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten	13
3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	13
3.3 Bruidsschat	13
3.4 Geurverordening	14
Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie	15
4.1 Visie en beleid voor het plangebied	15
4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	23
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.2 m.e.r.-beoordeling	26
5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	27
5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming	28
5.5 Luchtkwaliteit	31
5.6 Geluid	32
5.7 Geur	34
5.8 Omgevingsveiligheid	34
5.9 Trillingen	36
5.10 Archeologie	37
5.11 Bodem	38
5.12 Waterbelang	39
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Opzet regels	43
Bijlagen motivering	47
Bijlage 1 Digitale watertoets	48

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Voor het perceel aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum is een plan ontwikkeld. Initiatiefnemers hebben sinds 2008 het kantoor en schowroom van hun bedrijf gevestigd in het gemeentelijk monumentale pand aan de Laagsestraat 10-10B te Ootmarsum. In 2019 is middels een Rood voor Rood procedure hier in pandig een bedrijfswoning aan toegevoegd. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze bestaande bedrijfswoning in het pand om te zetten naar een reguliere woning. De eigenaren van het pand hebben veel tijd en energie gestoken in de restauratie van het pand en het mogelijk maken van de woning. Momenteel zit hun bedrijf gevestigd in het pand. Wanneer de eigenaren in de toekomst willen stoppen met het bedrijf, is hun wens om in de woning te kunnen blijven wonen. Dit willen de eigenaren goed geregeld hebben, zodat er dan sprake is van een legale situatie. Daarnaast is de woning zeer geschikt om hier ook op latere leeftijd te kunnen wonen, doordat de woning uit één bouwlaag bestaat.

Momenteel is het perceel voorzien van de functie 'Bedrijventerrein', met een aanduiding 'bedrijfswoning', 'detailhandel' en aanduidingen voor verschillende milieucategorieën (2 en 3.1) voor de toegestane bedrijvigheid. Het regulier bewonen van de bedrijfswoning is in strijd met het geldende omgevingsplan.

Om de bedrijfswoning aan de Laagsestraat 10 te mogen gebruiken als reguliere woning moet er een woonfunctie opgenomen worden. Daarnaast wordt de toegestane milieucategorie voor bedrijvigheid op het perceel verlaagd naar milieucategorie 1, waardoor er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verlagen van de milieucategorie kan mogelijk gemaakt worden door middel van het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Met een TAM-IMRO omgevingsplan kan het omgevingsplan gewijzigd worden. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Ligging

Het plangebied ligt aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum. In de directe omgeving zijn diverse functies aanwezig. Ten oosten en zuiden ligt het bedrijventerrein De Mors. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn woningen aanwezig. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie c, perceel 2650 en heeft een totale oppervlakte van 1.055 m. Figuur 1.1 toont de globale ligging van het plangebied.



Figuur 1.1: globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: kadastralekaart.com)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (blauw gearceerd). Figuur 1.2 toont een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied, blauw gearceerd (bron: kadastralekaart.com)

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

1.2.1 Beoordelingskader

De voorgenoemde activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

1.2.2 Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om het omgevingsplan wel of niet te wijzigen beleidsruimte of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels) van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen. Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt, draagt het project bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit projectgebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Voor voorliggend initiatief heeft de initiatiefnemer met de directe burens gesproken om hen te informeren over het initiatief, waarin zij aangeven geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m Ootmarsum, Laagsestraat 10' bestaat naast deze motivering uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1774.TAMGKOOTMLAAGSE10-VG01);
- Bijlagen bij de motivering;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het omgevingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan visie en beleid. In hoofdstuk 5 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu belicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de toelichting op de regels belicht.

Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

2.1.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum is in de huidige situatie een bedrijfspand met een in pandige bedrijfswoning aanwezig. Het betreft een monumentaal pand en is een voormalige textielfabriek met een kenmerkende sheddak constructie. Het gedeelte aan de noordzijde van het gemeentelijk monument is ingericht als tuin bij de bedrijfswoning.

In het bedrijfspand is in het noordelijke gedeelte de bedrijfswoning aanwezig. Verder bestaat het bedrijfspand uit een kantoor en showroom. In het omgevingsplan zijn voor het pand verschillende milieucategorieën opgenomen, namelijk milieucategorie 2 en 3.1. Echter sluiten de bedrijfsmatige activiteiten die er plaatsvinden (kantoor en showroom) beter aan op milieucategorie 1. De showroom is enkel op afspraak te bezoeken.

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein De Mors en een woonwijk waardoor er veel verschillende functies aanwezig zijn in de omgeving, zoals bedrijvigheid, wonen en horeca.

Figuur 2.1 en 2.2 tonen aanzichten van het monumentale bedrijfspand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum.



Figuur 2.1: Huidige situatie, gezien vanaf de Laagsestraat (bron: Google Maps)



Figuur 2.2: Aanzicht Laagsestraat 10 huidige situatie (bron: Google Maps)

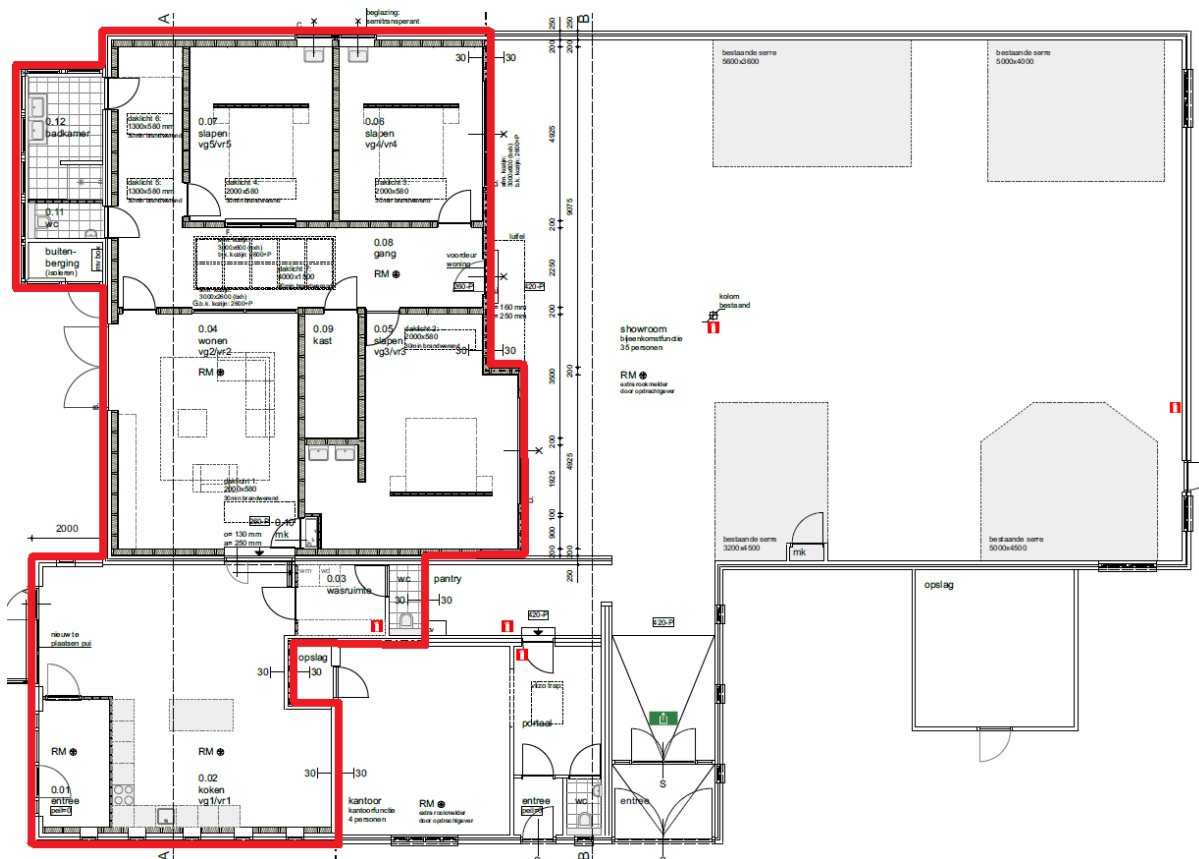
2.1.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfswoning in het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum omgezet naar een reguliere woning. Hierdoor is de woning niet meer verbonden aan het gevestigde bedrijf in het pand. Initiatiefnemers willen met deze ontwikkeling zekerheid creëren zodat ze in de toekomst in de woning kunnen blijven wonen, wanneer ze voornemens zijn te stoppen met het bedrijf. Dit ook omdat de woning zeer geschikt is om op latere leeftijd nog in te kunnen wonen (één bouwlaag).

Omdat de woning niet meer verbonden is met het bedrijf in het pand dient tevens de milieucategorie voor de toegestane bedrijfsactiviteiten verlaagd te worden. De milieucategorie zal verlaagd worden naar milieucategorie 1. Hierdoor is er in de toekomstige situatie ook sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en wordt het bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Er vinden verder geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats met de beoogde ontwikkeling. Qua uitstraling verandert het monumentale pand niet ten opzichte van de huidige situatie.

Figuur 2.3 toont een plattegrond van het pand (zowel huidige als toekomstige situatie), met de woning in het rood omkaderd.



Figuur 2.3: plattegrond van het pand (bron: Architom architecten)

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Ruimtelijke structuur Ootmarsum

De oudste betrouwbare vermelding van Ootmarsum dateert uit het jaar 917. Het is onzeker wanneer Ootmarsum juridisch gezien een stad wordt, maar in 1325 zijn de stadsrechtbepalingen door de bisschop Johan van Diest opnieuw bevestigd. De ruimtelijke structuur van Ootmarsum bestaat uit een compacte, grotendeels op het Kerkplein gerichte stratenpatroon. In het centrum het kerkplein met de kerk en direct daar aangrenzend de eerste bebouwingssector van het oude hofareaal. Daaromheen liggen de latere uitbreidingen van Ootmarsum.

In de ruimtelijke opbouw van het tegenwoordige Ootmarsum is de historische ontwikkeling goed herkenbaar gebleven. De ruimtelijke structuur wordt nog steeds bepaald door de centraal gelegen kerk met het kerkplein waarop het merendeel van de straten uitkomt. Daarnaast kan het, door de voormalige omwalling ontstane concentrische bebouwingspatroon als kenmerkend voor Ootmarsum worden beschouwd.

Ootmarsum kan globaal in twee delen gescheiden worden: een westelijk en een oostelijk. Het westelijke deel wordt in het algemeen gekenmerkt door rechte straten (Grote Straat, Schiltstraat en Marktstraat), terwijl het oostelijk deel opvalt door straten met een grotendeels gebogen beloop. De stad wordt omsloten door twee ringwegen. Een gevormd door de straatjes langs de binnenkant van de voormalige wal en een aangelegd op de plaats van de voormalige gracht; de Oost- en Westwal. Opvallend is het oplopen van het straatniveau in westelijke richting in de gehele stad.

Functionele structuur Ootmarsum

In Ootmarsum zijn de basis-, centrum en verzorgingsvoorzieningen voor de inwoners aanwezig. Daarnaast worden deze voorzieningen gebruikt door bewoners uit omliggende dorpen, zoals Lattrop-Breklenkamp.

In het buitengebied komen de functies agrarische bedrijven en wonen het meeste voor. Woningen en agrarische percelen liggen verspreid over het buitengebied van Ootmarsum.

Inpassing in de omgeving

Met het voorliggende plan wordt de bestaande bedrijfswoning in het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de milieucategorie die geldt voor het perceel verlaagd naar milieucategorie 1. Er vinden met het plan verder geen wijzigingen plaats aan het monumentale pand. Derhalve kan gesteld worden dat het plan reeds passend is in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

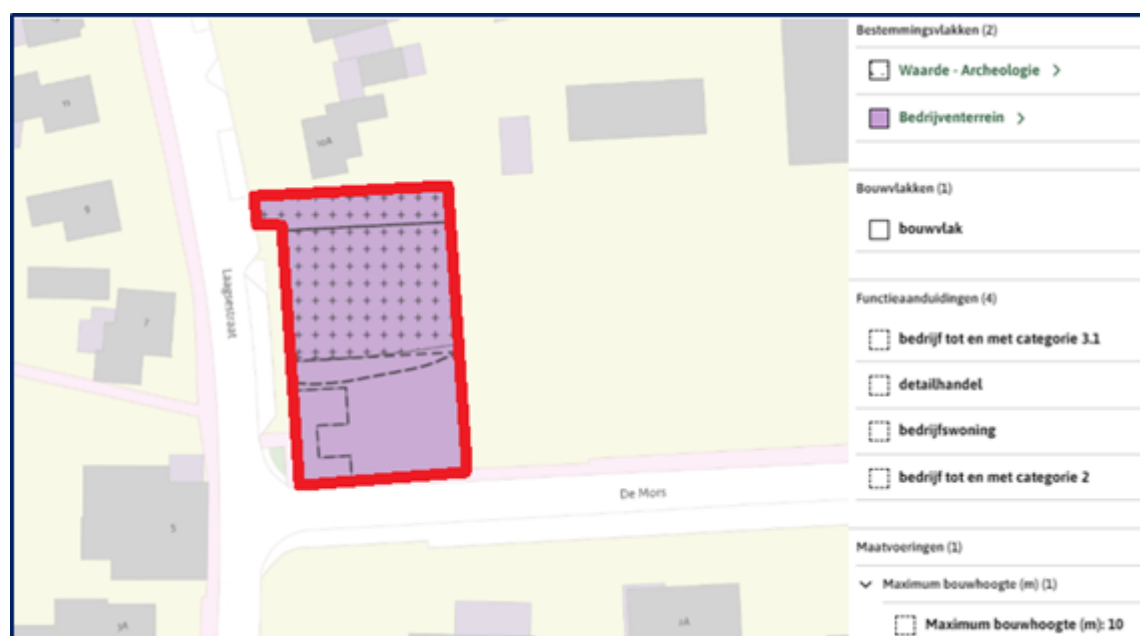
Het voorliggende initiatief ziet op de activiteit: 'afwijken van de regels in het omgevingsplan'. De functie van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een reguliere woonfunctie. Daarnaast wordt de maximale toegestane milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 1.

3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege. Elke gemeente heeft met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege.

Op grond van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Laagsestraat 10, Ootmarsum', geldt voor het plangebied de hoofdfunctie 'Bedrijventerrein'. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied voorzien van de functie 'Waarde - Archeologie' en zijn de functieaanduidingen 'detailhandel', 'bedrijf tot en met milieucategorie 2', 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1' en 'bedrijfswoning' opgenomen.

Figuur 3.1 toont een uitsnede van de plankaart met het plangebied in het rood omkaderd.



Figuur 3.1: Uitsnede plankaart Omgevingsplan Dinkelland (bron: Omgevingsloket, regels op de kaart)

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn in eerste instantie aangewezen voor bedrijven. De aanduidingen 'bedrijf tot en met milieucategorie 2' en 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1' zijn opgenomen om aan te geven wat de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijven is. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is een detailhandelsvestiging toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen en bedraagt 10 m.

Met het voorliggende plan wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 1. In het kader van deze functiewijziging is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld. In dit TAM-omgevingsplan wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Bruidsschat

In het tijdelijke deel van dit omgevingsplan worden zowel ruimtelijke besluiten (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet) opgenomen. Deze omgevingsplanregels van rijkswege wordt ook wel de bruidsschat genoemd. De bruidsschat bestaat uit de volgende onderdelen:

- begrippen (hoofdstuk 1)

- voorrangsbepalingen en overgangsrecht (afdeling 22.1)
- regels over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2)
- regels over milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3)
- regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond (afdeling 22.4)
- regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5)

De regels van afdeling 22.2 zijn relevant voor onderhavig initiatief omdat deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Met de in dit TAM-omgevingsplan opgestelde regels wordt aan de regels voldaan. De regels van afdeling 22.3 zijn relevant voor zover sprake is van milieubelastende activiteiten. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

De in dit TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte activiteiten betreffen, zover bekend, geen milieubelastende activiteiten. Indien dit wel het geval blijkt te zijn, dan worden de regels van afdeling 22.3 van toepassing. De overige in de bruidsschat opgenomen regels zijn niet relevant voor dit plan.

3.4 Geurverordening

De geurverordening van Dinkelland heeft bepaalde gebieden aangewezen waar in plaats van 50 meter, 25 meter aangehouden kan worden. Voorliggende locatie valt niet in zo'n gebied. Derhalve is de geurverordening van Dinkelland niet van toepassing op voorliggende locatie.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

Het voorliggende initiatief voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie op het perceel verlaagd naar milieucategorie 1. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief is de NOVI niet direct van belang. Er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

4.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in de Omgevingswet. In de omgevingsvisie bekijken we onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Ons beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

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

4.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening richt zich - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Daarmee geeft de provincie invulling aan de opdracht van artikel 2.6 van de Omgevingswet om één omgevingsverordening vast te stellen met daarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving in Overijssel.

4.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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.

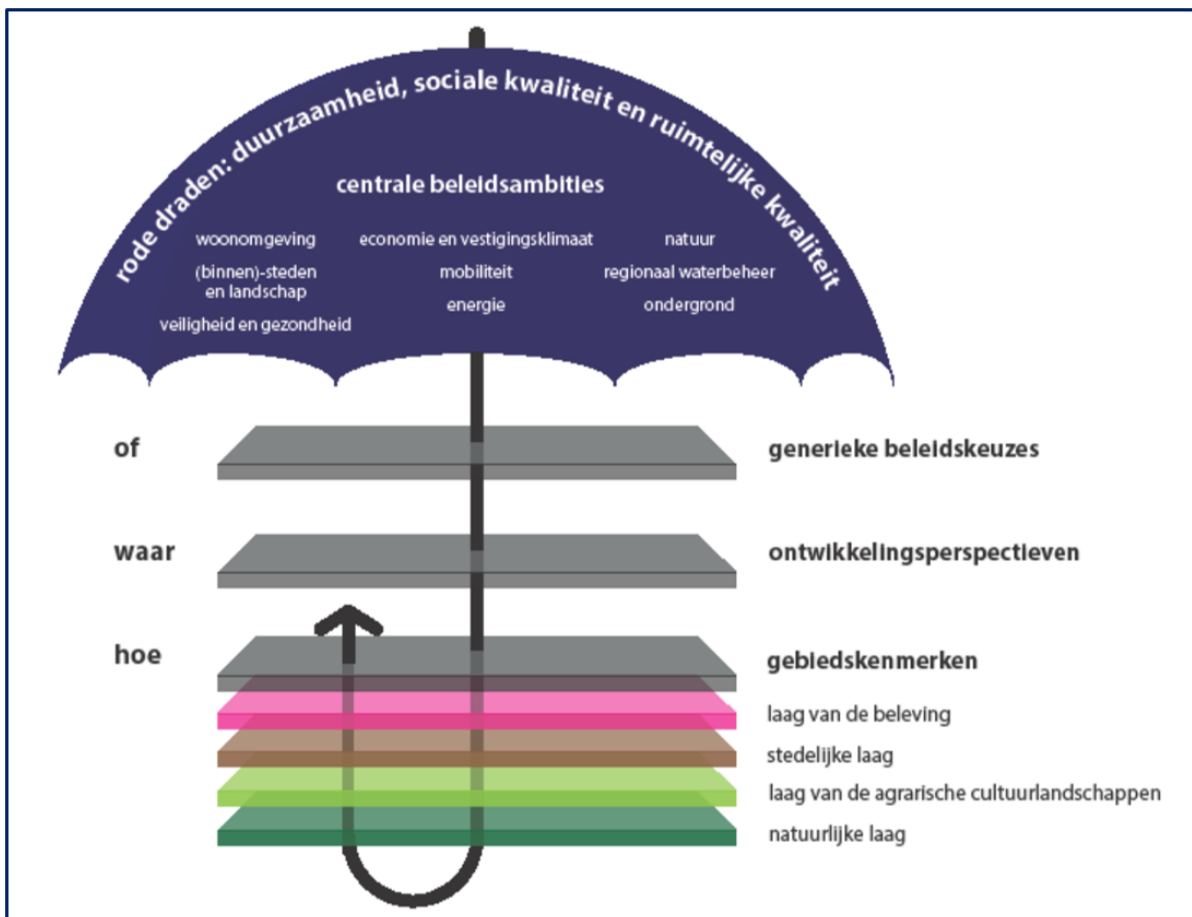
De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – 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).

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er

behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsverordening Overijssel

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes zijn bepalend voor de vraag of een initiatief mogelijk is. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Volgens de Omgevingsverordening Overijssel 2024 wordt de Groene omgeving aangemerkt als: "dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied". Hierbij wordt onder bestaand bebouwd gebied verstaan: "de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg".

Het plangebied ligt in het bestaand bebouwd gebied, aan de rand van het bedrijventerrein De Mors en een woonwijk. Artikel 4.5 is daarom niet van toepassing.

Artikel 4.6 Toekomstbestendig

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;

- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning zorgt ervoor dat de woning in de toekomst niet meer gekoppeld is aan het bedrijf, waardoor de woning ook door derden bewoond kan gaan worden. De gebruiksmogelijkheden worden hierdoor vergroot, wat het pand toekomstbestendiger maakt. Er vindt een waardevermeerdering plaats wat het toekomstige onderhoud aan het monumentale pand ten goede komt.

De beoogde wijziging is daarmee toekomstbestendig en er wordt voldaan aan artikel 4.6 van de Omgevingsverordening provincie Overijssel.

Artikel 4.8 Ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met het voorgenomen initiatief is er enkel sprake van een functiewijziging. Feitelijk gezien is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en het bestaande pand blijft in haar huidige situatie behouden. De ruimtelijke kwaliteit wordt met het initiatief niet geschaad, maar blijft behouden.

Artikel 4.8 van de Omgevingsverordening provincie Overijssel veroorzaakt geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

Artikel 4.12 Cultureel erfgoed

Lid 1

In omgevingsplannen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder in ieder geval worden verstaan:

- a. historische landschappen;
- b. historisch geografische elementen en structuren;
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken; en
- d. archeologische vindplaatsen.

Lid 2

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum betreft een gemeentelijk monument. De oorspronkelijke textielfabriek wordt in de huidige situatie gebruikt als kantoor, showroom en bedrijfswoning. Het monumentale pand is goed onderhouden. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verlagen van de milieucategorie heeft verder geen invloed op de uitstraling van het plan. De cultuurhistorische waarde van het monumentale pand blijft behouden. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 4.14 Woonafspraken

Lid 1

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Lid 2

Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In voorliggend geval wordt de bestaande in pandige bedrijfswoning aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum omgezet naar een reguliere woning. Feitelijk gezien wordt daarmee geen extra nieuwe woning gerealiseerd, omdat er in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning. Een nadere toetsing aan de woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeente, is

niet noodzakelijk.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een in pandige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het plan is getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024 zoals hierboven genoemd. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

In figuur 4.2 is een uitsnede van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied behoort binnen de Omgevingsvisie Overijssel tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

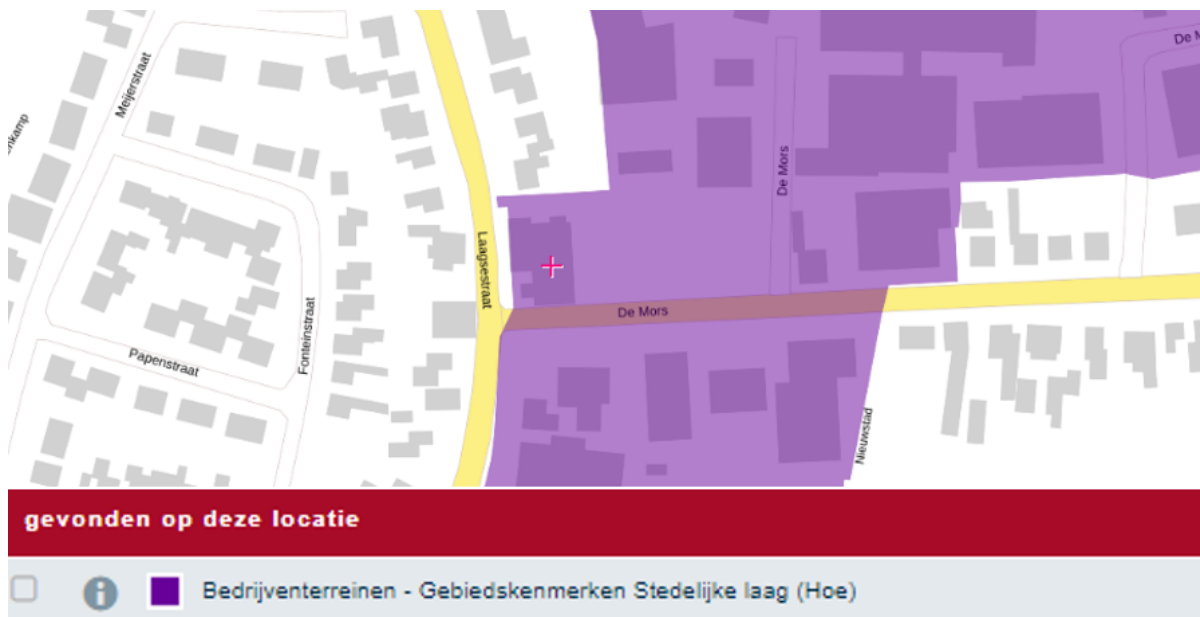
De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten 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).

Met voorliggend plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie voor het perceel verlaagd naar milieucategorie 1. Zowel de functie wonen als bedrijvigheid zijn passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Het initiatief vindt plaats aan de rand van het bedrijventerrein De Mors en een woonwijk. Ook om die reden kan gesteld worden dat de mix van wonen en bedrijvigheid als passend gezien kan worden.

Gebiedskenmerken

Gelet op de ligging in de stedelijke omgeving zijn met name de gebiedskenmerken van de 'stedelijke laag' van belang. De kenmerken van de 'natuurlijke laag' en 'laag van het agrarische cultuurlandschap' zijn niet (meer) aanwezig binnen het plangebied. Volgens de kaarten is de 'laag van beleving' niet van toepassing voor het plangebied.

Stedelijke laag



Figuur 4.3: Stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Toets

Overijssel kent verschillende typen werklocaties, zoals bedrijventerreinen, stationsomgevingen, kantoor- en retaillocaties. Bedrijventerreinen zijn functioneel aangelegde locaties aan de rand van steden en kernen. De opzet en verkaveling van bedrijventerreinen houden vooral rekening met de milieuruimte, autobereikbaarheid en (manoeuvreer) ruimte voor vrachtwagens. Het zijn meestal monofunctionele werklocaties die gescheiden liggen van omliggende woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is vaak eenvoudig en eenvormig. Op de oudere locaties is veelal sprake van krappe openbare ruimte.

Naast de bedrijventerreinen aan de rand van een stad of kern kennen we ook binnenstedelijke werklocaties, met bijvoorbeeld kantoren of een mix aan economische functies. Deze binnenstedelijke werklocaties zijn onderdeel van het stedelijk weefsel en hebben geen beperkingen (oa milieu) voor nabij gelegen woningen of scholen. De bebouwing heeft een stedelijk karakter, vaak met meerdere verdiepingen of hoogbouw. In sommige gevallen heeft industrieel erfgoed een nieuwe impuls gekregen.

Gewenste ontwikkelingen op bedrijventerreinen zijn het toekomstbestendig maken van de werklocaties, met aandacht voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, veiligheid en representatie. Daarnaast is het wenselijk om de buitenruimte te vergroenen. Er blijft een grote vraag naar werklocaties bestaan. Daarbij komt dat duurzaamheid van groter belang is.

Bij het gebiedskenmerk 'Bedrijventerreinen' zijn de volgende ambities van toepassing:

- Versterken van de economische functie en kwaliteit door zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Gebruik maken van de unieke locatielkwaliteiten, zoals multimodaliteit (logistiek), milieucategorieën, thematische campussen en economische ecosystemen.
- Rekening houden met het bodem- en watersysteem.
- Ruimtelijke clustering van grootschalige bedrijvigheid (aan de snelweg, multimodaal toegankelijk) en faciliteren hogere milieucategorie.
- Toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aantonen regionale meerwaarde.
- Duurzame inrichtingseisen (klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit, gezondheid, circulaire economie, groene mobiliteit en veiligheid).
- De aansluiting op het landschap ende omliggende wijken verbeteren.
- Benutten van eventuele culturele/of historische waarden.

Met het voorliggende initiatief wordt de bestaande bedrijfswoning aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 1. Met het verlagen van de milieucategorie blijven de huidige showroom, die alleen op afspraak toegankelijk is, en het kantoor toegestaan. In dat opzicht verandert de situatie met betrekking tot de bedrijvigheid in het pand niet.

De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning bevindt zich in het noordelijke gedeelte van het pand en aan de rand van het bedrijventerrein. Direct ten noorden zijn woningen aanwezig. Ook aan de overkant

van de Laagsestraat zijn woningen aanwezig. Een woonfunctie kan hier dan ook als passend worden gezien. In de huidige situatie dient al rekening gehouden te worden met de bedrijfswoning door omliggende bedrijven. De bedrijfswoning heeft namelijk geen bescherming tegen de milieueffecten van deze omliggende bedrijven. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning verandert dit niet.

Ten slotte dient opgemerkt te worden dat er verspreid over het bedrijventerrein De Mors, met name aan de randen, al verschillende woningen aanwezig zijn. Hier wordt met voorliggend plan op aangesloten.

Conclusie

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

4.1.3 Omgevingsvisie Dinkelland

De gemeenteraad van de gemeente Dinkelland heeft op 30 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Dinkelland, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Dinkelland en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

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

- 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.

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

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

Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeven is. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDinkelland al langer samen opgepakt.

De speerpunten voor de leefbare kernen zijn:

- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

Toets

De locatie is in de Nota Omgevingskwaliteit aangewezen als 'midden omgeving' en is gelegen aan een '(historische)' invalsweg (Laagseweg). Langs deze invalswegen ontstond 'lintbebouwing' met hoofdzakelijk een woonfunctie. De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige opzet van het lint. De stijl is zeer divers, zowel in hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik als positie en richting. Materialen zijn traditioneel en toegepaste kleuren zijn ingetogen. Incidenteel is sprake van grotere en dieper uitgevallen kavels. Langs de Oldenzaalsestraat ligt de R.K. begraafplaats en langs de Molenstraat ligt de Protestantse begraafplaats. Het pand aan de Laagsestraat 10 heeft de status van gemeentelijk monument. Hiervoor gelden strengere eisen. Echter vinden er met het voorliggende initiatief geen fysieke wijzigingen plaats aan het pand. Een nadere toetsing aan eventuele welstandscriteria is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

4.2.1 Provinciaal vooroverleg

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst opgesteld van ruimtelijke initiatieven waarvoor geen vooroverleg (voorkantsamenwerking) noodzakelijk is. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verlagen van de milieucategorie wordt niet specifiek genoemd. Op 19 februari 2025 is door de gemeente een voorkantsamenwerking ingediend. Uit de beoordeling van de provincie Overijssel blijkt dat het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel. Vanuit de provincie Overijssel zijn er dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

Waterschap Vechtstromen

Op 6 december 2024 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat er geen waterschapsbelang is. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

4.2.2 Participatie omgeving

Op grond van artikel 10.2 lid 2 van Omgevingsbesluit geldt een participatieverplichting bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten gedaan is.

De gemeenteraad heeft het beleid 'Inwonersparticipatie' vastgesteld en daarin is een 'Checklist Aan de slag met inwonersparticipatie' opgenomen. Beschrijving van de wijze van participatie, de keuze waarom voor deze wijze van participatie is gekozen en wat het resultaat hiervan is:

De mate waarin mensen worden betrokken bij een plan moet in verhouding staan tot het effect dat het bouwplan op de omgeving kan hebben. Over het algemeen geldt: hoe groter en uitgebreider het plan, hoe belangrijker participatie. Voorliggend initiatief is betrekkelijk klein van aard en heeft niet zo veel effect op de omgeving en vraagt dus om beperkte participatie. Voor voorliggend initiatief heeft de initiatiefnemer met de directe burens gesproken om hen te informeren over het initiatief, waarin zij aangeven geen bezwaren te hebben tegen het initiatief.

4.2.3 Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft met ingang van 13 juni 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit omgevingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g lid 2 van het Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

De ladder 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 het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. 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 (ABRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 en ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579).

De laddertoets is in ieder geval van toepassing op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

Het plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie op het perceel verlaagd naar milieucategorie 1.

Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt er formeel gezien geen extra woning toegevoegd. De gebruikswijziging in de bedrijvigheid betreft alleen het wijzigen van de bedrijvigheid in een minder zwaardere categorie. Er vindt geen uitbreiding van de functie bedrijvigheid plaats en de bouw mogelijkheden blijven ongewijzigd.

Gelet hierop kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het voorliggende initiatief.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Afdeling 16.4 van de Ow bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Ow. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten.
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34 lid 1 Ow). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Ow) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer-beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of

programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een planmilieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-merplichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
 - a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
 - b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en lid 4 Ow) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Toets

Beoordelen of het plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Dit project heeft betrekking op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verlagen van de maximaal toegestane milieucategorie. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken(art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Wanneer de ontwikkeling van zodanig kleinschalige aard is kan het zo zijn dat geen sprake is van een project in de zin van m.e.r. onder het Ob. Dit kan in sommige gevallen gemotiveerd worden op basis van jurisprudentie. Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, is gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het voorliggende plan ziet enkel op een functiewijziging zonder bouwactiviteiten.

Gelet op de uitspraak van 31 januari 2018, worden geconcludeerd dat het project niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, nummer J11 van bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r. beoordelingsplicht.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij moet ook in beeld worden gebracht of er sprake is van (extra) parkeerbehoefte. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt moet getoetst worden aan het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid omtrent mobiliteit en parkeren is opgenomen in Strategisch Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Dinkelland 2019 en de Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers 2024' (uitgave 744).

Verkeer

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019 van de gemeente Dinkelland. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave, in dit geval 'Parkeerkencijfers 2024' (uitgave 744). De toename en de verkeersveiligheid moet vervolgens worden beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden aangetoond dat de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Ten opzichte van de huidige situatie vinden er op het gebied van verkeer geen veranderingen plaats. De bestaande bedrijfswoning wordt slechts omgezet naar een reguliere woning en de maximaal toegestane milieucategorie wordt verlaagd. Er is geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader. De parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers uit publicatie 317 van het CROW.

De voorgenomen ontwikkeling, het omzetten van een bestaande bedrijfswoning en het verlagen van de maximaal toegestane milieucategorie, heeft geen effect op de parkeerbilans. In de huidige situatie zijn er voor

de woning al voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is er net als in de huidige situatie voldoende ruimte voor langsparkeren aan de Laagsestraat. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor het voorliggend plan.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de verkeersgeneratie ter plaatse niet toenemen en wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.4.1 Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan.

Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- a. de leefgebieden van vogels;
- b. de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

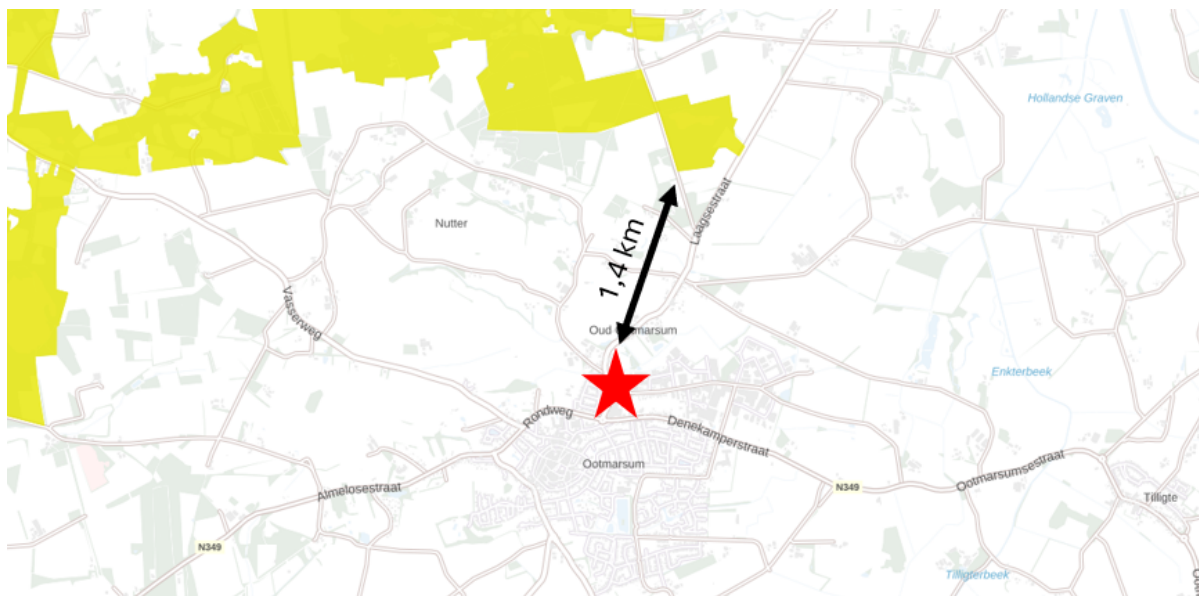
De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Situatie plangebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1,4 km afstand en betreft 'Springendal & Dal van de Mosbeek'.

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.



Figuur 5.2: Natura 2000-gebieden (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voortoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.2 Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 375 meter afstand van het plangebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 5.3: Natuur Network Nederland (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het plangebied ligt op circa 375 meter afstand van gronden die behoren tot het NNN. De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt. Er vindt enkel een functiewijziging plaats. Ook verandert het gebruik van het gebouw niet. Er wordt immers nu ook al gewoond in de bedrijfswoning en er is een kantoor en showroom aanwezig. Bij projecten en ontwikkeling is altijd de algemene specifieke zorgplicht voor alle dier- en plantensoorten van toepassing.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtrechts staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBMtool.

Situatie plangebied

Het voorliggende plan maakt het omzetten van een bestaande inpandige bedrijfswoning en het verlagen van de milieucategorie voor de toegestane bedrijvigheid mogelijk. Hierdoor vindt er geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Ook is er geen sprake van andere (nieuwe) functies op de locatie die de luchtkwaliteit kunnen verslechteren.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het voorliggende plan is nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5.6 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals
- verzorgingstehuizen,
- psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Figuur 5.4: Standaardwaarden (bron: art. 5.78T van het BKL)

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Dinkelland' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Woongebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

Situatie plangebied, weg- en verkeerslawaaai

Het plangebied ligt aan de Laagsestraat en De Mors waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. In het kader van de realisatie van de bedrijfswoning is in 2018 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Voor dit onderzoek zijn verkeersgegevens voor het jaar 2030 gebruikt. Voor een bedrijfswoning gelden dezelfde normen als een reguliere woning als het gaat om de geluidbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaaai.

Uit het akoestisch onderzoek uit 2018 is gebleken dat ter plaatse van twee gevels van de bedrijfswoning de maximale geluidbelasting van 53 dB werd overschreden. Om te voldoen aan het maximale binnenniveau van 33 dB(A) waren er geluidwerende voorzieningen aan de gevel noodzakelijk. Met de realisatie van de bedrijfswoning is hier rekening mee gehouden. Aangezien er voor een reguliere woning dezelfde normen gelden, kan er gesteld worden dat er destijds voldoende maatregelen zijn genomen en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Situatie plangebied, spoorweglawaaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante spoorwegen aanwezig die geluidshinder kunnen veroorzaken. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaai is dan ook niet noodzakelijk.

Situatie plangebied, geluid door belastende activiteiten

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein 'De Mors' en een woonwijk. In de directe omgeving zijn verschillende functies aanwezig, zoals bedrijvigheid, wonen en horeca. Gelet op de verschillende functies in de omgeving kan voor het gebiedstype uitgegaan worden van een 'gemengd gebied'. Om die reden kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden vermindert.

Bij de realisatie van een nieuwe functie dient te worden gekeken naar de omgeving waarin de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd wordt. Daarbij gaat het om de externe werking en de interne werking:

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

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of het initiatief leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voorliggende initiatief maakt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk en de maximaal toegestane milieucategorie op het perceel wordt verlaagd naar milieucategorie 1.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In de huidige situatie zijn er volgens het omgevingsplan verschillende milieucategorieën toegestaan op het perceel van de Laagsestraat 10 te Ootmarsum, namelijk milieucategorie 2 en 3.1. Met het voorliggende initiatief worden deze milieucategorieën verlaagd naar milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 m. De huidige showroom en het kantoor zijn passend in milieucategorie 1. Met het verlagen van de milieucategorie vindt er een verbetering plaats voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er zijn in de toekomstige situatie namelijk geen bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.1 meer toegestaan.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie 'wonen' hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Op het bedrijventerrein 'De Mors' zijn verschillende bedrijven met verschillende milieucategorieën aanwezig, variërend van milieucategorie 2 t/m 3.2.

In de huidige situatie is er een bedrijfswoning aanwezig in het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum. Een bedrijfswoning heeft alleen bescherming tegen milieueffecten van het bedrijf behorende bij de bedrijfswoning.

De bedrijfswoning is in de huidige situatie dus niet beschermd tegen de omliggende bedrijven. Feitelijk gezien veranderd de situatie ten opzichte van de omliggende bedrijven niet.

In het kader van de realisatie van de bedrijfswoning is destijds in 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende bedrijven. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bedrijfswoning inpasbaar was. Voor de reguliere woning verandert dit niet.

Er kan dan ook gesteld worden dat de omliggende bedrijven niet extra belemmerd worden vanwege het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Omdat de woning in de toekomstige situatie geen binding meer heeft met het bedrijf in het pand is het nodig om de maximaal toegestane milieucategorie te verlagen naar milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 m. Door de milieucategorie te verlagen naar milieucategorie 1 is er voor de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat en ondervindt het bedrijf geen hinder vanwege de woning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geur

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit is vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Situatie plangebied

De functies die geurbelastende activiteiten uitvoeren zijn gelegen buiten de bebouwde kom, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Voor de planlocatie geldt dat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op een afstand van minimaal 200 ligt. Op basis van het Bkl geldt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf een afstand van ten minste 50 meter ten opzichte van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief.

5.8 Omgevingsveiligheid

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het

- Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang: beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;

- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Situatie plangebied

Aan hand van de kaarten met betrekking tot het thema 'Veilige omgeving' zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaarten 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.



Figuur 5.5: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Op basis van de risicokaart Nederland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen externe risico's. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op circa ruim 850 m en betreft een gasleiding. Gezien de onderlinge afstand en het feit dat het plangebied buiten het aandachtsgebied ligt van deze risicobron, vormt deze risicobron geen belemmering voor dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Trillingen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft. Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83, tweede lid. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Situatie plangebied

Het voorliggende project maakt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning mogelijk. Daarnaast wordt de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 1. Zoals aangegeven werkt rekening houden met trillingen door activiteiten twee kanten op.

1. Bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen dient rekening te worden gehouden met trillingen. Rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen en bedrijfsfuncties gevestigd. In Artikel 5.80 van het Bkl staat de gebruiksfunctie 'wonen' omschreven als een trillinggevoelige functie. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten en de situaties die zijn uitgezonderd van de instructieregels van het Bkl. De activiteit wonen behoort tot één van de uitzonderingen. Daarnaast zorgt het verlagen van de toegestane milieucategorie ervoor dat er minder zware bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en is er geen sprake van het veroorzaken van extra trillingen.
2. Omgekeerd dient ook rekening te worden gehouden met trillingen bij het toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten. In de bestaande situatie is er reeds sprake van een trillinggevoelig functie (bedrijfswoning). Er wordt dus geen nieuw trillinggevoelig gebouw toegelaten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'trillingen'.

5.10 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

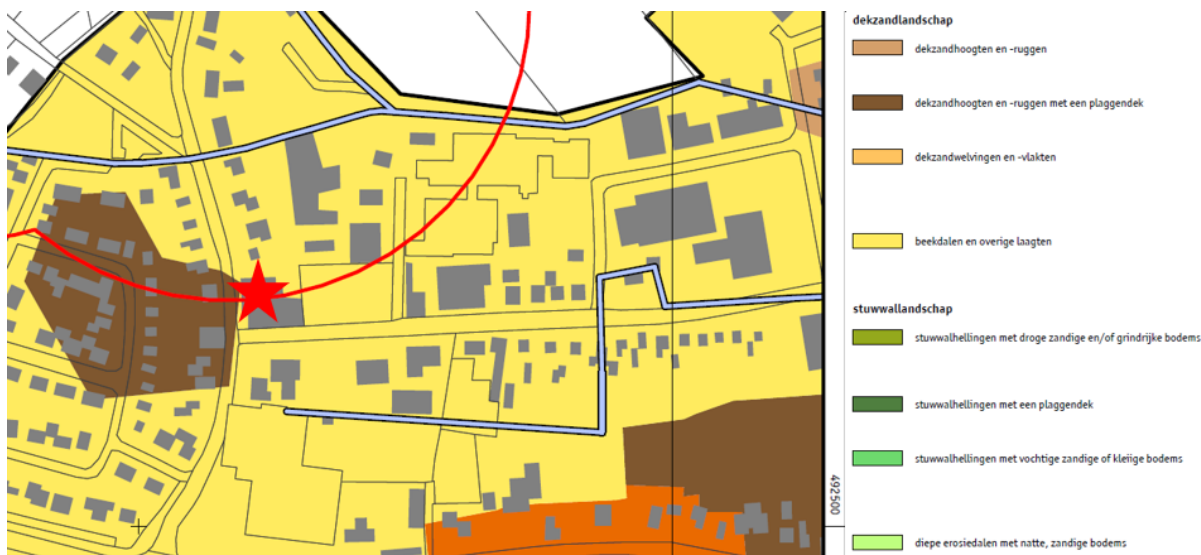
Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Situatie plangebied

Archeologie

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. Het plangebied aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum is aangemerkt als 'beekdalen en overige laagten'. De verwachting is laag voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten. Er bestaat vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.



Figuur 5.6: Uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart (bron: RAAP-rapport; gemeente Dinkelland)

Voor het voorliggende plan geldt dat er geen werkzaamheden in de bodem plaats zullen vinden. Het gaat hier enkel om een functiewijziging zonder sloop- en/of bouwactiviteiten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

Erfgoed

Het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft een voormalige textielfabriek met sheddaken. Het complex is opgetrokken in rode baksteen, vanuit een rechthoekige plattegrond. Het pand heeft een ijzeren draagconstructie. In de geveltoppen zijn her en der rozetvensters aangebracht. De zijgevel van het bedrijfsgedeelte met sheddaken en rozetvensters is uniek voor Dinkelland. Het betreft hier de gevel met sheddaken aan de zijde van het bedrijventerrein De Mors.

Met het voorliggende initiatief blijft het monumentale pand volgens de huidige situatie behouden. Er is enkel sprake van een functiewijziging. Daarmee blijven de cultuurhistorische waarden van het pand behouden.

Verder zijn er in de omgeving geen monumenten of andere cultuurhistorische elementen aanwezig waar het voorliggende plan invloed op kan hebben.

De artikelen uit de Bruidsschat die toezien op het behoud en beschermen van de monumentale waarden blijven van toepassing op de planlocatie. Bij eventuele toekomstige wijzigingen aan het pand zijn de monumentale waarden beschermd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmeringen veroorzaken voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

5.11 Bodem

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Situatie plangebied

Het voorliggende plan maakt het omzetten van een bestaande inpandige bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk en de maximaal toegestane milieucategorie wordt verlaagd naar milieucategorie 1. Er vinden met het beoogde plan geen werkzaamheden in de bodem plaats. Er is enkel sprake van een functiewijziging.

In het verleden (2008) heeft er op de locatie Laagsestraat 10 milieutechnisch verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek werd geconcludeerd dat er sprake was van een onverdachte locatie. Ter hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de grond en het grondwater. Na het onderzoek is het pand alleen gebruikt als showroom, kantoor en bedrijfswoning. Er hebben geen werkzaamheden plaatsgevonden die de bodem kunnen verontreinigen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

5.12 Waterbelang

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie is doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zijn het beleid en de maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Weging van het waterbelang in voorliggend plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- grondwater;
- oppervlaktewater;
- regenwater en;
- afvalwater.

Toets

Op 6 december 2024 is via www.hetwateradvies.nl de digitale watertoets verricht voor de locatie Laagsestraat 10 te Ootmarsum. De watertoets is toegevoegd in Bijlage 1. Uit de watertoets is gebleken dat er geen waterschapsbelangen geraakt worden.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken worden opgenomen over het verhaal van nadeelcompensatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor de procedure van een wijziging van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m Ootmarsum, Laagsestraat 10' wordt de inpandige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en wordt de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 1. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

7.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Laagsestraat 10 te Ootmarsum, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.TAMGKOOTMLAAGSE10-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtsk kaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

7.2.1 Preamble

Dit plan beoogt het omzetten van een inpandige bedrijfswoning naar een reguliere woning en het verlagen van de maximaal toegestane milieucategorie van het pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum.

Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

- De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22m van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.
- In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22m' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22m bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

7.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft de wijze van meten weer.
- Artikel 3 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

7.2.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

7.2.4 Algemene regels voor activiteiten

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

- Anti-dubbeltelbepalingen;
- Planologische gebruiksactiviteiten: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- Regels parkeren: dit artikel bevat bepalingen over parkeren;
- Overige regels;

7.2.5 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

Toelichting op de regels

'Bedrijventerrein'

De gronden met de functie 'Bedrijventerrein' mogen worden gebruikt voor bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 80% bedragen. De maximale bouwhoogte is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

'Wonen - Wonen in de bebouwde kom'

Gronden die voorzien zijn van de functie 'Wonen' mogen in hoofdzaak gebruikt worden voor het wonen. Ondergeschikt daaraan zijn onder andere de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, speelvoorzieningen, wegen en paden, voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijk) berging en infiltratie van hemelwater, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de plankaart opgenomen door middel van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Het aantal wooneenheden bedraagt één. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrans. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de openbare weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrans, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft.

'Waarde - Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bij het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Digitale watertoets

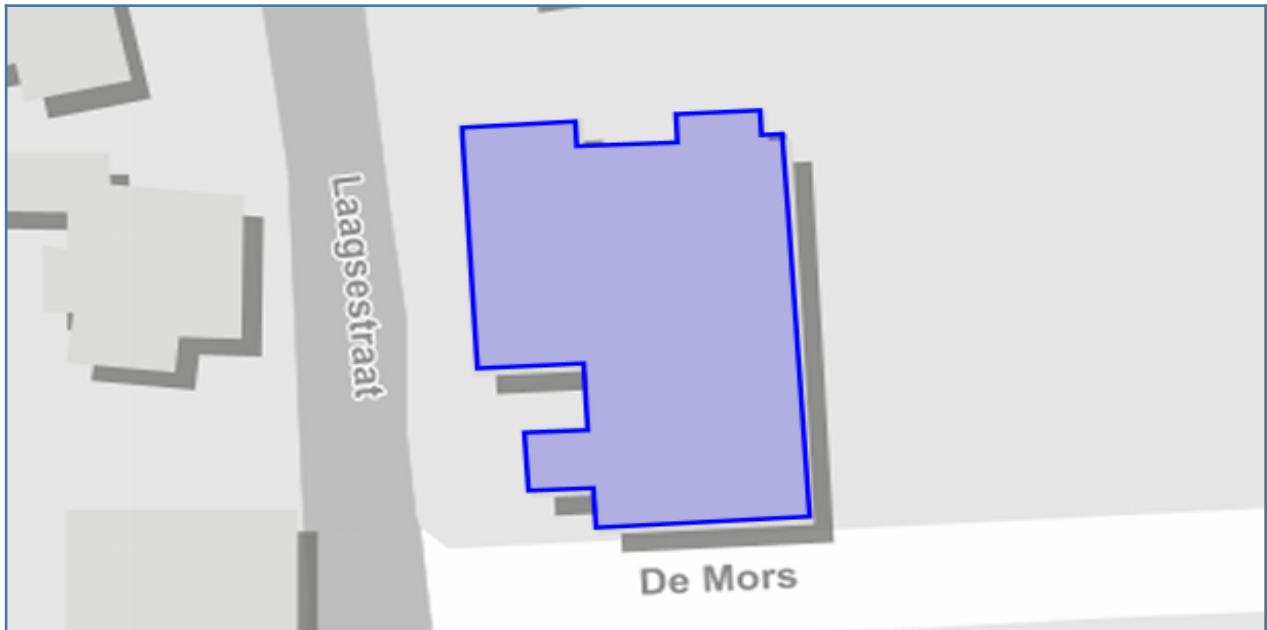
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

1 Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	ja
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl