



# Ruimtelijke motivering Saasveld, De Hagen 13-15

Plannaam: TAM-omgevingsplan **Hoofdstuk 22y** Saasveld, De Hagen 13-15

Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan

IMRO: NL.IMRO.1774.TAMKKDEHAGEN1315-VG01





## Inhoudsopgave

|       |                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                                                      | 5  |
| 1.1   | Inleiding en aanduiding plangebied .....                                             | 5  |
| 1.2   | Beoordelingskader en belangenafweging .....                                          | 6  |
| 1.3   | Leeswijzer .....                                                                     | 6  |
| 2.    | Toekomstige situatie .....                                                           | 8  |
| 2.1   | Gewenste ontwikkeling .....                                                          | 8  |
| 2.2   | Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving .....                            | 9  |
| 3.    | Toetsing aan omgevingsplan .....                                                     | 10 |
| 3.1   | Omschrijving nieuwe situatie .....                                                   | 10 |
| 3.2   | Toetsing aan het omgevingsplan .....                                                 | 10 |
| 3.2.1 | Strijdheden met bestemmingsplan 'Saasveld' .....                                     | 10 |
| 3.2.2 | Bruidsschat .....                                                                    | 10 |
| 4.    | Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht ..... | 12 |
| 4.1   | Visie en beleid voor het plangebied .....                                            | 12 |
| 4.1.1 | Nationale omgevingsvisie .....                                                       | 12 |
| 4.1.2 | Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024 .....                         | 13 |
| 4.1.3 | Omgevingsvisie Dinkelland .....                                                      | 16 |
| 4.1.4 | Nota omgevingskwaliteit .....                                                        | 19 |
| 4.2   | Vorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders .....                            | 19 |
| 4.2.1 | Vooroverleg provincie .....                                                          | 19 |
| 4.2.2 | Vooroverleg Waterschap Vechtstromen .....                                            | 19 |
| 4.2.3 | Participatie omgeving .....                                                          | 20 |
| 5.    | Aspecten fysieke leefomgeving en milieu .....                                        | 21 |
| 5.1   | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                           | 21 |
| 5.2   | m.e.r.-beoordeling .....                                                             | 22 |
| 5.2.1 | Algemeen .....                                                                       | 22 |
| 5.2.2 | Situatie plangebied .....                                                            | 23 |
| 5.2.3 | Conclusie .....                                                                      | 23 |
| 5.3   | Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren .....                                    | 23 |
| 5.3.1 | Algemeen .....                                                                       | 23 |
| 5.3.2 | Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling) .....      | 23 |
| 5.3.3 | Parkeren .....                                                                       | 24 |
| 5.3.4 | Conclusie .....                                                                      | 24 |
| 5.4   | Gebiedsbescherming en soortenbescherming .....                                       | 24 |
| 5.4.1 | Natura 2000-gebieden .....                                                           | 24 |
| 5.4.2 | Natuurnetwerk Nederland .....                                                        | 25 |
| 5.4.3 | Soortenbescherming .....                                                             | 25 |
| 5.5   | Luchtkwaliteit .....                                                                 | 26 |
| 5.6   | Geluid .....                                                                         | 27 |
| 5.7   | Geur .....                                                                           | 29 |
| 5.8   | Omgevingsveiligheid .....                                                            | 29 |
| 5.9   | Trilling .....                                                                       | 31 |
| 5.10  | Archeologie en Cultuurhistorie .....                                                 | 32 |
| 5.11  | Bodem .....                                                                          | 32 |
| 5.12  | Waterbelang .....                                                                    | 33 |
| 6.    | Financiële haalbaarheid .....                                                        | 35 |
| 7.    | Juridische verantwoording .....                                                      | 36 |
| 7.1   | Inleiding .....                                                                      | 36 |
| 7.2   | Opzet van de regels .....                                                            | 36 |

|       |                                   |    |
|-------|-----------------------------------|----|
| 7.2.1 | Algemeen.....                     | 36 |
| 7.2.3 | Juridisch ponsen.....             | 37 |
| 7.2.4 | Algemene regels.....              | 37 |
| 7.2.5 | Overgangsregels .....             | 37 |
| 7.3   | Verantwoording van de regels..... | 38 |

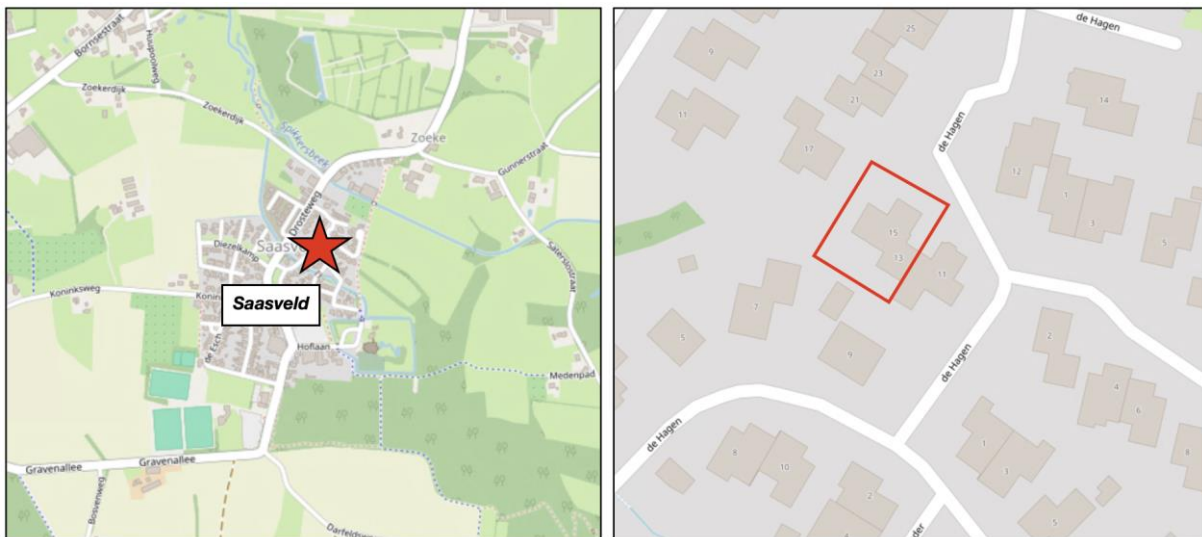
# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie aan De Hagen 13-15 in Saasveld. Op het perceel bevindt zich een leegstaand pand. De gronden van deze locatie zijn aangeduid voor een maatschappelijke functie, maar in de feitelijke situatie is het pand jarenlang gebruikt als woning met een fysiotherapiepraktijk aan huis. Het voornemen is om het pand volledig in gebruik te nemen als één woning. Hiervoor dient een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen plaats te vinden.

Het voornemen is in strijd met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het plangebied ligt in de gemeente Dinkelland, in het noordoosten van de kern Saasveld. Het plangebied staat kadastraal bekend als (voormalige) gemeente Weerselo (WSL02), sectie B, perceelnummer 4686. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1 met een rode ster en een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

## **1.2 Beoordelingskader en belangenafweging**

### *Beoordelingskader*

De voorgenomen 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 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 plangebied 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.

### *Belangenafweging*

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s 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 plangebied 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 initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. Het waterschap is akkoord met het project (zie paragraaf 5.12). Verder is het project afgestemd met omwonenden. 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. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

## **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.

## 2. Toekomstige situatie

### 2.1 Gewenste ontwikkeling

Het plangebied ligt aan De Hagen 13-15 in Saasveld. Momenteel betreft het plangebied een leegstaand pand dat jaren is gebruikt ten behoeve van het wonen met een fysiotherapiepraktijk aan huis. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van deze huidige situatie weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto weergegeven van de huidige situatie.

In de gewenste situatie wordt het gehele pand in gebruik genomen als één woning. Hiermee verdwijnt de fysiotherapiepraktijk aan huis. Er vinden hierbij geen fysieke wijzigingen plaats.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



*Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto huidige situatie (Bron: Google Maps, augustus 2016)*

## **2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving**

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de functiewijziging van een bestaand gebouw. Er wordt niets gesloopt of nieuw gebouwd. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Er wordt geconcludeerd dat het voornemen geen invloed heeft op bestaande landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

### 3. Toetsing aan omgevingsplan

In deze paragraaf wordt het initiatief (de vergunningplichtige omgevingsplanactiviteit(en) of de gevraagde wijziging van het omgevingsplan) getoetst aan het geldende omgevingsplan. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat in ieder geval uit:

- Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen: Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland, Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland, Bestemmingsplan Saasveld;
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat;
- Hogere waarden besluiten;
- Gemeentelijke verordeningen: Erfgoedverordening, Geurverordening Dinkelland, Verordening afvoer van hemelwater, Bodemkwaliteitskaart.

#### 3.1 Omschrijving nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' aan De Hagen 13-15 in Saasveld. In de huidige planologische situatie is sprake van een woning met een fysiotherapiepraktijk aan huis. Met de functiewijziging verdwijnt de praktijk en wordt het gehele pand in gebruik genomen als één woning. Er vinden geen fysieke aanpassingen plaats.

#### 3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het initiatief heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen'

##### 3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Saasveld'

Het voornemen betreft een functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' voor het pand aan De Hagen 13-15 in Saasveld. De regels uit het bestemmingsplan Saasveld staan deze ontwikkeling niet toe, omdat het gebruik van het pand als één woning niet is toegestaan. Het plan is niet in strijd met de regels uit het paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn.

##### 3.2.2 Bruidsschat

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 3 juli 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Dinkelland (03-07-2024);
- Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland (05-07-2021);
- Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland (29-05-2018);
- Bestemmingsplan Saasveld (18-09-2012).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Saasveld' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Het parkeerbeleid van de gemeente is doorvertaald in het 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland'. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de verbeelding, behorende bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Saasveld" (Bron: Omgevingswet.overheid.nl, bewerkt)

Op basis van het bestemmingsplan 'Saasveld' zijn de gronden op het perceel aangemerkt met een maatschappelijke functie. Er is hierin een bouwvlak opgenomen. De maximum bouwhoogte is 10 meter en de maximum goothoogte is 6 meter. In onderstaande alinea wordt een korte functieomschrijving gegeven.

#### *Maatschappelijk*

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt wonen, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft. Daarnaast zijn andere voorzieningen openbare nutsvoorzieningen, groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.

## 4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

### 4.1 Visie en beleid voor het plangebied

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

##### 1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

##### 2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

##### 3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

##### 4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

##### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

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

#### *4.1.1.4 Toetsing*

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

#### 4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

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

##### *4.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

##### *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. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

##### *4.1.2.3 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:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### *4.1.2.3.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *4.1.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

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

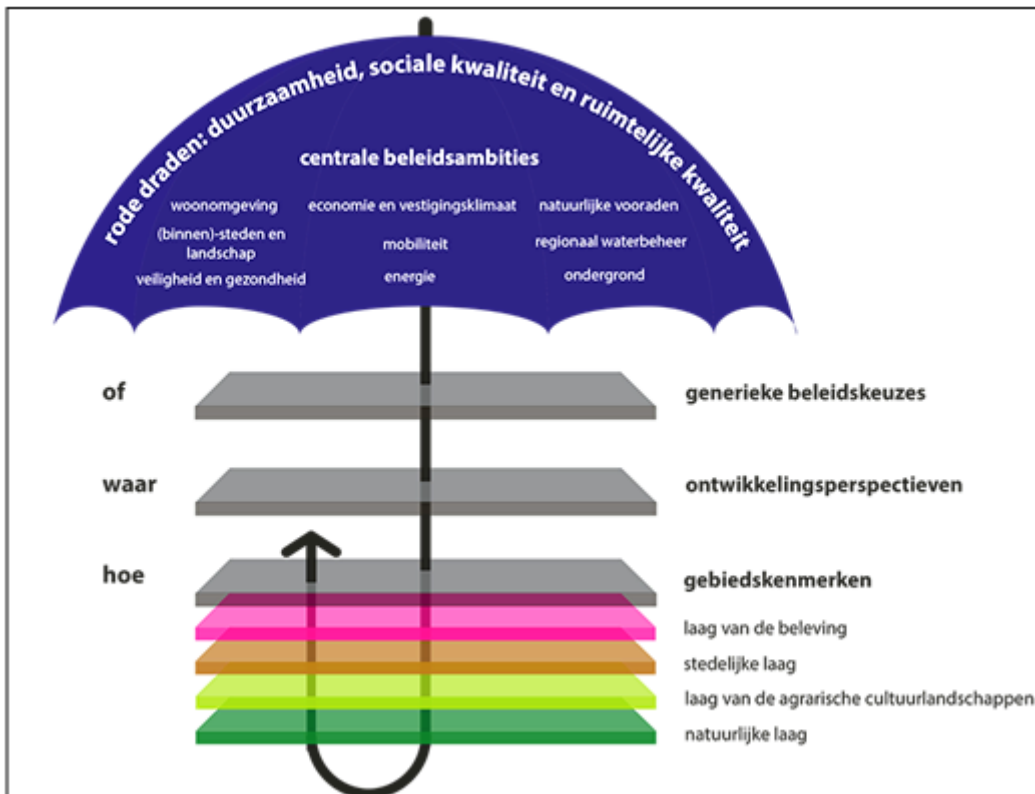
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### *4.1.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

##### 4.1.2.4.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is met name het artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) van belang.

Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### Artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit)

*Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:*

- *het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;*
- *wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en*
- *inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

#### Toetsing van het initiatief artikel 4.9

De functiewijziging draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door een gebruik toe te staan dat beter past binnen het dorpse karakter en de woonomgeving. Met het verdwijnen van de praktijk aan huis vermindert de verkeersdruk, wat bijdraagt aan een relatief rustigere en veiligere woonomgeving. De overgang tussen het pand en de omgeving blijft behouden. Daarnaast blijft de bestaande groenstructuur onaangetaast, wat bijdraagt aan de ruimtelijke beleving. Doordat er geen fysieke ingrepen plaatsvinden, blijft de karakteristieke uitstraling van de locatie behouden.

#### 4.1.2.4.2 *Waar- Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie 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 of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bijbouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

Het initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' doordat het bijdraagt aan een zorgvuldig ruimtegebruik door functieverandering binnen de bestaande bebouwing, zonder fysieke uitbreiding. Hiermee wordt ingezet op herstructurering en behoud van vitaliteit binnen de bestaande dorpsstructuur. Doordat geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt, blijft de open en groene omgeving behouden en wordt het watersysteem niet extra belast. Dit maakt het initiatief passend binnen een klimaatbewuste en ruimtelijk afgewogen ontwikkeling.

#### 4.1.2.4.3 *Hoe - Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de laag van de beleving gelden binnen het plangebied geen gebiedskenmerken. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de stedelijke laag.

##### 1. De stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'*

Het initiatief betreft enkel een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing en doet daarmee geen afbreuk aan het planmatige karakter of de verkavelingsstructuur van de wijk. De aard, maat en uitstraling van het pand blijven ongewijzigd, waardoor het ruimtelijke en groene karakter van de naoorlogse woonwijk behouden blijft. Hierdoor blijft het geheel herkenbaar als onderdeel van het wijkbeeld.

#### 4.1.2.5 *Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid*

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

### 4.1.3 Omgevingsvisie Dinkelland

#### 4.1.3.1 *Algemeen*

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

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

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

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

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

#### *4.1.3.2 Speerpunten*

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema's 'Leefbare kernen' van belang.

##### *Leefbare kernen*

De gemeente 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. 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 worden ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop gezien die kernen juist krachtiger maken. Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveert is. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt.

Dit wordt voortgezet aan de hand van vier speerpunten:

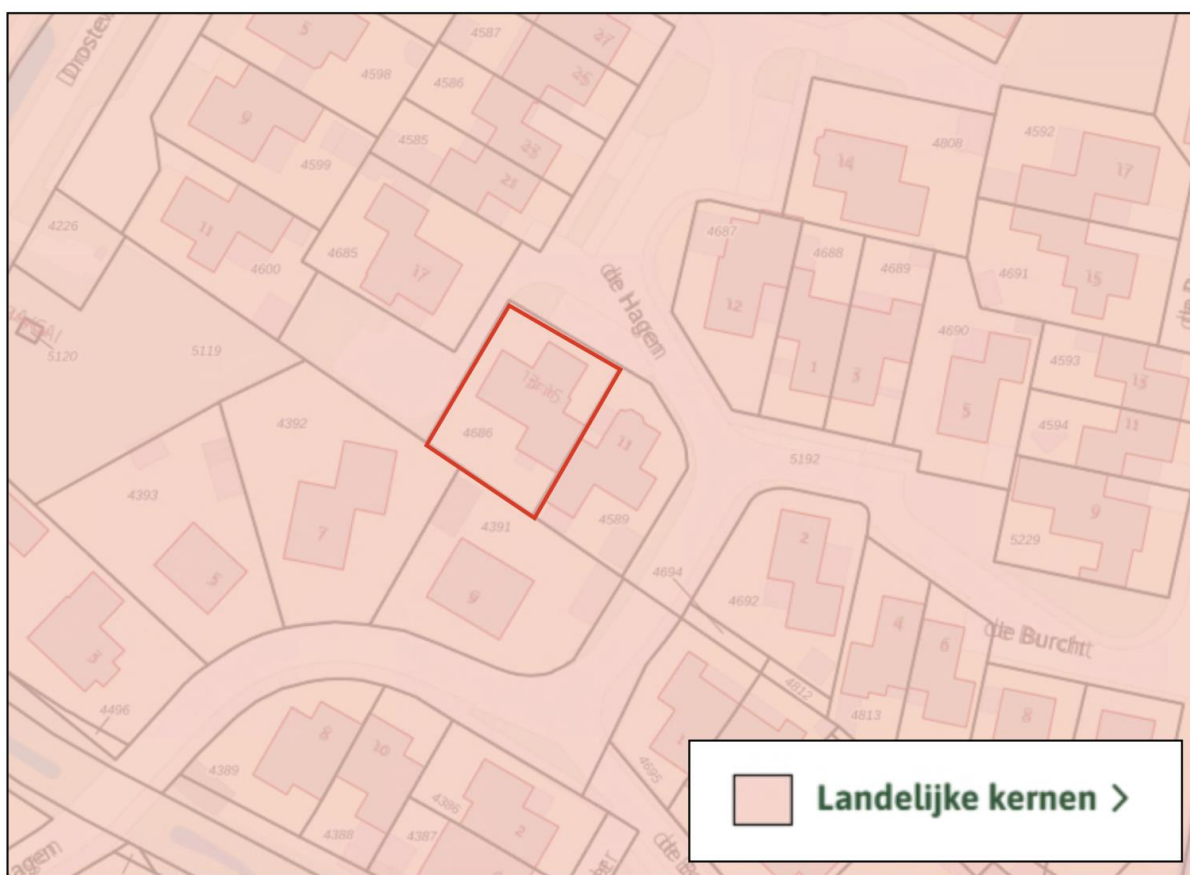
- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

##### *Toetsing*

De functiewijziging draagt bij aan het voornemen van de gemeente voor leefbare kernen, omdat de woningfunctie beter aansluit bij de bestaande structuur van de omgeving. Het pand bevindt zich in een woongebied, waar de transformatie van een voormalige fysiotherapiepraktijk naar een volwaardige woning de wijk op een natuurlijke manier aanvult. Door het verdwijnen van de praktijk komt er meer ruimte voor woonkwaliteit in een gebied dat al voornamelijk is ingericht voor wonen. Dit zorgt voor een grotere leefbaarheid in de buurt, omdat de woningfunctie beter past bij de rustige, woonbestemming van het gebied.

#### *4.1.3.3 Waardenkaart*

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de bijbehorende Waardenkaart weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijning. Het plangebied ligt in het gebied 'landelijke kernen'.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Waardenkaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

### *Landelijke kernen*

Landelijke kernen kenmerken zich door een kleinschalige bebouwing die op natuurlijke wijze verbonden is met het omliggende buitengebied. Deze dorpen en kleine woonkernen hebben een dorpsse structuur waarin sociale samenhang en landschappelijke inpassing een belangrijke rol spelen.

Een essentieel kenmerk is het kleinschalige bebouwingsbeeld, dat bijdraagt aan de herkenbaarheid en het dorpsse karakter. Daarnaast zijn ontmoetingsplekken, zoals pleinen, dorpshuizen en andere centrale ruimten, van belang om de leefbaarheid en sociale interactie te versterken.

De overgang van bebouwing naar het landschap is veelal afwisselend en niet strak afgebakend. Deze 'rafelige' dorpsranden zorgen voor een vloeiende verbinding tussen het dorp en het buitengebied, waarbij groene elementen en open structuren behouden blijven. Ook binnen de dorpskern zelf spelen groen en bomen een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving en leefkwaliteit.

Veel landelijke kernen hebben een kerk die het dorpsilhouet bepaalt. Het behouden van zichtlijnen naar deze beeldbepalende gebouwen draagt bij aan de herkenbaarheid en de historische waarde van het dorp. Daarnaast komt op verschillende plekken karakteristieke bebouwing voor, die de identiteit van de kern versterkt en beleefbaar gehouden wordt.

Ook het omliggende landschap speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving. Door de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het buitengebied te waarborgen, blijven waardevolle cultuurhistorische elementen, zoals oude erven, houtwallen en waterlopen, herkenbaar en beleefbaar.

Deze samenhang tussen bebouwing, groen, ontmoetingsplekken en landschap maakt landelijke kernen tot herkenbare, leefbare en goed ingepaste woonomgevingen.

### *Toetsing*

Het voornemen sluit aan bij de waarde 'landelijke kernen' doordat het bestaande pand op een passende manier wordt benut binnen het kleinschalige bebouwingsbeeld van de dorpskern. Door de

functiewijziging naar uitsluitend wonen ontstaat een gebruik dat beter aansluit bij de dorpse structuur en de rustige, woongerichte omgeving. De bestaande ruimtelijke opzet, groene inpassing en zichtlijnen blijven behouden, waarmee de relatie met het omliggende landschap en de kwaliteit van de dorpsrand gewaarborgd blijven. Daarnaast draagt het verdwijnen van de praktijk aan huis bij aan de leefbaarheid en rust binnen de kern, zonder afbreuk te doen aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de plek. Daarmee wordt de ruimtelijke en landschappelijke samenhang van de landelijke kern versterkt.

#### 4.1.4 Nota omgevingskwaliteit

##### *Algemeen*

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

De nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (geldend van 3 juni 2020, tot op heden) beschrijft het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

##### *Toetsing*

De locatie is in de Nota Omgevingskwaliteit aangewezen met de omgevingskwaliteit 'basis omgeving'. De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het handhaven van basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan de omgeving niet verstoort.

In voorliggend geval gaat het slechts om een functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Er vinden geen fysieke wijziging plaats, waardoor het voornemen geen invloed heeft op de omgevingskwaliteit: het voornemen verstoort de omgeving niet.

## **4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders**

### 4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het voorgenomen initiatief valt onder de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' (categorie woningbouw ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen in het stedelijk gebied). Hierdoor is er voor de voorgenomen ontwikkeling geen vooroverleg met de provincie nodig, en is advies of instemming niet vereist. Kennisgeving vindt plaats vlak voordat het plan ter inzage gaat.

### 4.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Middels een watertoets is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan. Hieruit volgt geen belang van een verdere procedure. Het waterschap is op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Zie ook paragraaf 5.12 van deze toelichting.

#### 4.2.3 Participatie omgeving

De gemeente Dinkelland heeft in 'inwonersparticipatie gemeente Dinkelland' haar beleid bepaald op het gebied van participatie. Hierin heeft de gemeente vorm gegeven aan de manier waarop ze haar inwoners betreft bij gemeentelijke opgaven. Onder de Omgevingswet is het belangrijk dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. In het geval van een wijziging van het Omgevingsplan geldt een motiveringsplicht voor de gemeente. Hoe zijn inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de besluitvorming betrokken en wat zijn de resultaten. Daarnaast moet de gemeente het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen publiceren. In de publicatie moet staan hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

In het kader van het planvoornemen zijn de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd middels een participatieflyer. Deze flyer, opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting, is verspreid onder de bewoners van de aangrenzende en tegenoverliggende percelen aan De Hagen 7, 9, 11, 12, 17 en 21. Hiervoor is gekozen gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen functiewijziging.

In de flyer is het planvoornemen beknopt toegelicht en is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen, opmerkingen te maken of in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. De contactgegevens van de initiatiefnemer zijn hierbij vermeld.

Er zijn naar aanleiding van de flyer geen reacties ontvangen. Er is geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen of het voeren van een gesprek. Gezien het uitblijven van reacties mag worden geconcludeerd dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan en dat er in voldoende mate draagvlak is binnen de directe omgeving.

## **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 op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl 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**

#### *Algemeen*

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 Besluit kwaliteit leefomgeving (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, tweede lid, 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.

Inhoud en strekking van de instructieregel komen overeen met de laddertoets die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold op basis van artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen wijziging beoogd ten opzicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl 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 (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Uit artikel 3.129g, eerste lid, Bkl volgt dat de laddertoets in ieder geval van toepassing is 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 een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. In de huidige planologische situatie is al deels sprake van een woning. Deze is ondergeschikt aan de maatschappelijke functie:

een fysiotherapiepraktijk. Er wordt per saldo geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. Daarnaast geldt als enkel sprake is van een planologische functiewijziging, dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

## **5.2 m.e.r.-beoordeling**

### **5.2.1 Algemeen**

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.

### 5.2.2 Situatie plangebied

#### *M.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig?*

Voorgenomen ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld onder J11 in Bijlage V bij het Ob. uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiermee geldt geen m.e.r.-plicht. Er is ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien er geen sprake is van uitbreiding.

#### *Milieueffecten project*

Gelet op de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende netwerk deze prima verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke motivering dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

### 5.2.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren**

### 5.3.1 Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren wordt getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018.

### 5.3.2 Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: koop, huis, vrijstaand.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per functie.

| Functie/activiteit     | Verkeersgeneratie | Totaal (afgerond naar boven) |
|------------------------|-------------------|------------------------------|
| Koop, huis, vrijstaand | 8,2               | 9                            |

Op basis van de genoemde uitgangspunten leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verkeersgeneratie van circa 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Hagen en de overige wegen in Saasveld kunnen dit beperkte aantal verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier opvangen en verwerken. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de huidige planologische situatie sprake is van een combinatie van wonen en een fysiotherapiepraktijk aan huis. Met de functiewijziging naar uitsluitend wonen zal het aantal verkeersbewegingen per saldo afnemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

### 5.3.3 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.

Voor de parkeerbehoefte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: vrijstaand.

| Functie/activiteit     | Parkeernorm | Totaal (afgerond naar boven) |
|------------------------|-------------|------------------------------|
| Koop, huis, vrijstaand | 2,3         | 3                            |

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de parkeerbehoefte afgerond drie parkeerplaatsen. Op de oprit van het pand is ruimte voor één parkeerplaats, en direct voor het pand zijn drie openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de huidige planologische situatie sprake is van een combinatie van wonen en een fysiotherapiepraktijk aan huis. Met de functiewijziging naar uitsluitend wonen neemt de parkeerbehoefte per saldo af ten opzichte van de huidige planologische situatie.

### 5.3.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' geen belemmering vormt voor de 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:

- de leefgebieden van vogels;
- 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 vergunningenstelsel 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 ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten' ligt op circa 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht, etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Het plan bestaat uit een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen. Het gaat hierbij om een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij redelijkerwijs in zeer beperkte mate sprake is van stikstofemissie. Daarnaast wordt opgemerkt dat met het vervallen van de maatschappelijke functie, er een daling van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt. Er vinden tevens geen bouw-, kap- of sloopwerkzaamheden plaats. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### *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.

#### 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 en conclusie*

Het plangebied ligt op circa 266 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. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### 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*

Het voornemen gaat niet gepaard met sloop, bouw- en/of kapwerkzaamheden die negatieve effecten op het leef- en/of foerageergebied van beschermde soorten met zich mee kunnen brengen.

#### *Conclusie*

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

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### **5.5.1 Algemeen**

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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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 luchtregels 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 CO<sub>2</sub>.

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBMtool.

#### 5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied in de gemeente Dinkelland ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (functiewijziging), in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De voorgenomen ontwikkeling blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Een verdere toetsing aan de rijkomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is niet nodig.

#### 5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **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 <sub>den</sub>   |
| Rijkswegen         |                       |
| Gemeentewegen      | 53 L <sub>den</sub>   |
| Waterschapswegen   |                       |
| Lokale spoorwegen  | 55 L <sub>den</sub>   |
| Hoofdspoorwegen    |                       |
| Industrieterreinen | 50 L <sub>den</sub>   |
|                    | 40 L <sub>night</sub> |

Afbeelding 5.1 Standaardwaarden (Bron: Bkl, artikel 5.78t)

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, wegverkeer- en spoorweglawaai*

Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van diverse wegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt echter niet noodzakelijk geacht. De wegen rondom het plangebied betreffen verkeersluwe (wijk)ontsluitingswegen die primair en nagenoeg uitsluitend worden gebruikt door bestemmingsverkeer. Bovendien is wonen in de huidige situatie ook al planologisch toegestaan.

Het plangebied ligt op circa 5,5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt aan deze afstand voldaan. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Situatie plangebied, industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezonde bedrijventerrein aanwezig. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Situatie plangebied, geluid door belastende activiteiten*

Het plangebied bevindt zich niet in het geluidaandachtsgebied van individuele bedrijven in de omgeving. Andersom betreft een woning geen functie die akoestisch relevant is voor de omgeving.

#### *Conclusie*

Gelet op het vorengaande leidt het aspect geluid afkomstig van o.a. wegen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat

### **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 wordt dan 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 en conclusie*

In dit geval bevinden de dichtstbijzijnde veehouderijen zich op voldoende afstand van het plangebied. Een geuronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### **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 activiteiten 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).

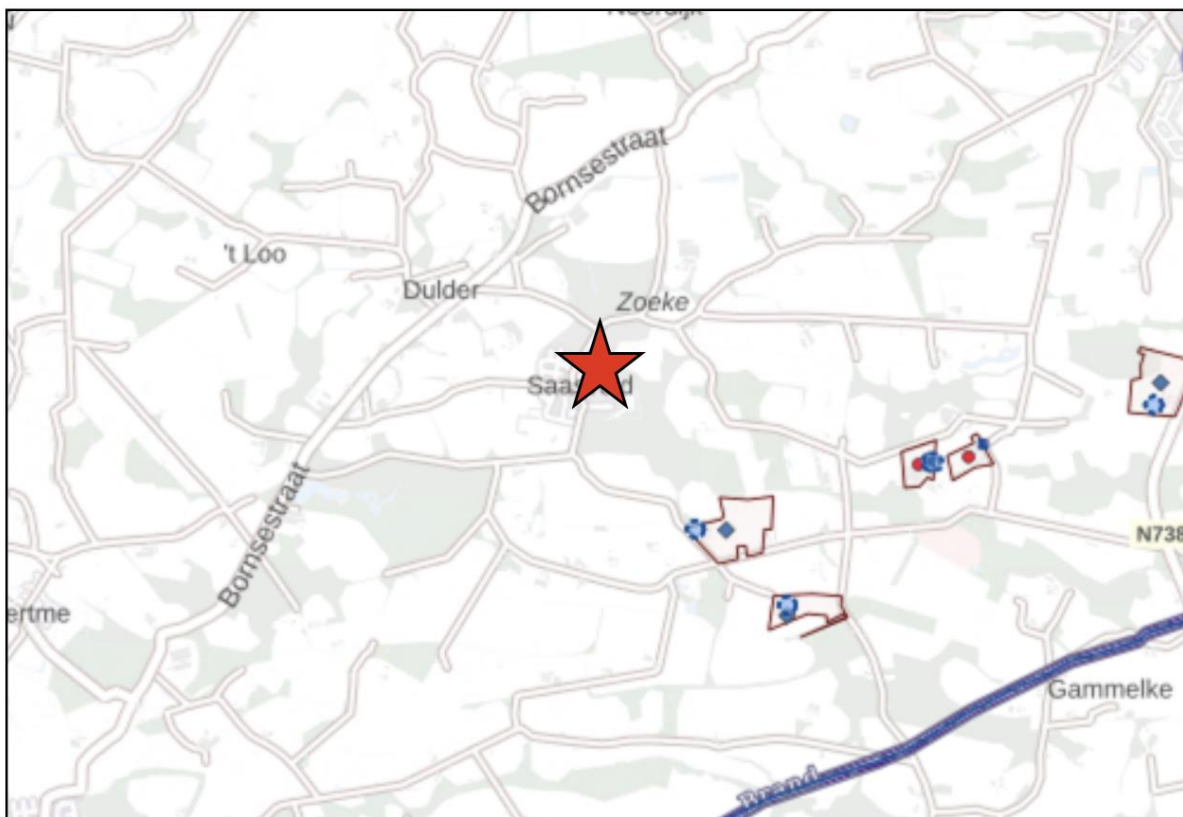
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, 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 de hand van de kaart 'Externe Veiligheid' van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de kaart, waarop het plangebied met de rode ster is aangegeven.



Abbeelding 5.2 Uitsnede Externe veiligheid kaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### Conclusie

Uit de uitsnede van de 'Externe Veiligheid' kaart op Atlas Leefomgeving blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling zich niet in een risicogebied bevindt. Het plangebied ligt tevens op voldoende afstand van mogelijke risicobronnen dat een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Met de voorgenomen activiteit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

### 5.9 Trilling

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 van het 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 lid 2 van het Bkl. 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 en conclusie*

Het plangebied bevindt zich op circa 5,5 kilometer van de dichtstbijzijnde spoorweg. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de richtafstand van 250 meter. Trillingshinder bij het plan kan dus worden uitgesloten. Vanuit het aspect 'trillingen' wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **5.10 Archeologie en Cultuurhistorie**

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. 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*

Op de archeologische verwachtings- en advieskaart is het plangebied aangemerkt met de geomorfologie 'beekdalen en overige laagten'. Gronden aangemerkt met deze geomorfologie zijn vrijgesteld voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm, met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats. Er wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen monumenten of andere dorpsgezichten aanwezig. Het plan heeft daarmee tevens geen invloed op de cultuurhistorie.

#### *Conclusie*

Vanuit de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

### **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 m<sup>2</sup>.

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*

Er is slechts sprake van een planologische wijziging van een perceel dat feitelijk gezien al jaren in gebruik is geweest ten behoeve van het wonen met een praktijk aan huis. Bovendien is als gevolg van voorgenomen planologische wijziging geen sprake van bodemingrepen.

#### *Conclusie*

Er wordt geen bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect 'bodem' worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.12 Waterbelang**

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden\*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

### *Situatie plangebied*

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Uit de watertoets, die is opgenomen als bijlage 2 van deze ruimtelijke motivering, is gebleken dat het voornemen geen waterschapsbelangen raakt. Er is geen verdere procedure van belang. Het voornemen ziet daarnaast niet toe op het toevoegen van verharding of het onevenredig laten toenemen van afvalwater.

### *Conclusie*

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## **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 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

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

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

## 7. Juridische verantwoording

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.

#### 7.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

#### Preambule

*Dit plan beoogt de functiewijziging van een pand van maatschappelijk naar wonen. Het plan heeft betrekking op het pand aan De Hagen 13-15 in Saasveld. 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](http://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 22y 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 '22y' gelezen worden.*
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22y bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.*

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

#### 7.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

#### Artikel 3 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.*
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.*
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Saasveld, De Hagen 13-15 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.TAMKKDEHAGEN1315-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.*

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene ruimtelijke bouwregels (artikel 6): In deze regels zijn bouwregels opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken;
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 7): In deze regels is aangegeven wat onder strijdig en verboden gebruik wordt verstaan.
- Regels parkeren (artikel 8): in deze regels zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.
- Overige regels (artikel 9): In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

NB: Het omgevingsplan bevat in hoofdstuk 23 de slotbepalingen, dus die worden niet in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

### **7.3 Verantwoording van de regels**

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### **Wonen (Artikel 4)**

Het volledige perceel krijgt de functie 'Wonen'. Er is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Saasveld' en het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

**Gemeente Dinkelland**

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

[info@dinkelland.nl](mailto:info@dinkelland.nl)

[www.dinkelland.nl](http://www.dinkelland.nl)