

Beleidsnota
Inbreidingslocaties

Gemeente Dinkelland

Beleidsnota Inbreidingslocaties

Denekamp, Oktober 2010

M. de Gunst
Studente Saxion Hogeschool Deventer

Begeleiding:
Gemeente Dinkelland *Mevr. J. Brunnekreef*
 Mevr. T. Snoeijink

Saxion Hogescholen *Dhr. G. Lier*

Voorwoord

Het derde jaar van de opleiding Ruimtelijk Ordening en Planologie staat grotendeels in het teken van opdoen van praktijkervaring. Om dit te bereiken wordt de gelegenheid geboden om een half jaar stage te lopen. Ik heb ervoor gekozen om contact te zoeken met de gemeente Dinkelland en gedurende de periode februari tot en met juni heeft daar mijn stage plaats gevonden. In deze periode heb ik vijf dagen in de week meegewerkt op de afdeling Ontwikkeling.

In het kader van de hoofdopdracht van mijn stage heb ik deze beleidsnota opgesteld. De uitvoering is mogelijk gemaakt door de goede en kritische begeleiding van mijn stagementoren, Janneke Brunnekreef en Thea Snoeijink, vanuit de gemeente Dinkelland. Die daarnaast ook een belangrijke rol hebben gespeeld binnen de projectgroep. Daarvoor wil ik ook H. Baars, B. Burink, H. Engelbertink, H. Lammers en D. Niehof bedanken. Als laatst ook een bedankje naar de leden van het RO-platform voor de wijze en nuttige opmerkingen. Voor de begeleiding vanuit Saxion wil ik Goos Lier bedanken.

Denekamp, juni 2010

Mandy de Gunst

Inhoudsopgave

Samenvatting	6
Lijst van afkortingen en termen	8
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Reikwijdte	9
1.3 Doelstelling	9
1.4 Functie	10
1.5 Procedure beleidsnota	10
1.6 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 <i>Nota Ruimte</i>	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 <i>Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel</i>	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 <i>Structuurvisie Dinkelland (concept)</i>	12
2.3.2 <i>Woonvisie 2009-2020</i>	12
2.3.3 <i>Woningbouwprogramma</i>	13
2.3.4 <i>Welstandsnota</i>	13
2.3.5 <i>Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan</i>	14
2.3.5.1 <i>Parkeerbeleid hoofdkernen Dinkelland</i>	14
Hoofdstuk 3 De huidige situatie	15
3.1 Organisatie	15
3.2 Bestaande situatie	15
3.3 Knelpunten en oorzaken	15
Hoofdstuk 4 De gewenste situatie	16
4.1 Visie van de gemeente Dinkelland	16
4.2 Gewenste situatie	16
Hoofdstuk 5 Conclusie	17
5.1 Samenvatting	17
5.2 Aandachtspunten	17
5.3 Afweging	17
5.4 Aanbeveling	18
Hoofdstuk 6 Het beleid	19
6.1 Planologie	19
6.1.1 <i>Vigerend planologisch regime</i>	19
6.1.2 <i>Toekomstig planologisch regime</i>	19
6.2 Beleid	19
6.2.1 <i>Overheidsbeleid</i>	19
6.2.2 <i>Woonvisie</i>	20
6.2.2.1 <i>Woningbouwprogramma</i>	20
6.2.3 <i>Welstandsnota</i>	20
6.2.4 <i>Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan</i>	20
6.2.5 <i>Toekomstig beleid</i>	20
6.3 Stedenbouwkundige aspecten	20
6.3.1 <i>Aansluiting op de omgeving</i>	20

6.3.1.1	<i>Bouwverordening</i>	22
6.3.2	<i>Perceelsbreedte en –oppervlak</i>	20
6.3.3	<i>Balans</i>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.4	Milieuhygiënische aanvaardbaarheid	22
6.4.1	<i>Bodemkwaliteit</i>	22
6.4.2	<i>Bedrijvenhinder / bedrijven milieuzonering</i>	22
6.4.2.1	<i>Geurhinder</i>	23
6.4.3	<i>Geluidhinder</i>	23
6.4.4	<i>Waterhuishouding</i>	23
6.4.6	<i>Luchtkwaliteit</i>	24
6.4.7	<i>Externe veiligheid</i>	24
6.4.8	<i>Kabels en leidingen</i>	25
6.5	Waarde aspecten	25
6.5.1	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	25
6.5.2	<i>Flora- en Fauna</i>	26
6.6	Programmatische mobiliteitsaspecten	26
6.6.1	<i>Verkeersstructuur</i>	26
6.6.2	<i>Parkeren</i>	26
6.7	Het beleidsinstrument	27
6.7.1	<i>Stroomschema</i>	28
6.7.2	<i>Toelichting op het stroomschema</i>	311
	<i>Geraadpleegde documenten</i>	344
	<i>Bijlage</i>	366
	Behandelde aanvragen	366

Samenvatting

De gemeente Dinkelland wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen ontbreekt echter een vastgesteld toetsingskader. Om strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te voorkomen is het van belang dat er beleid wordt ontwikkeld voor de beoordeling van deze aanvragen. In het kader van deze beleidsnota is er sprake van een inbreidingslocatie wanneer de locatie helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van een uitbreidingslocatie in ontwikkeling) of als de locatie aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied dat geen agrarische of natuurfunctie heeft. Beleid op inbreidingslocaties geeft kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij scheidt vastgesteld beleid kaders en geeft het meer duidelijkheid en zekerheid voor initiatiefnemers en omwonenden. Hierdoor wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Deze beleidsnota heeft enkel betrekking op aanvragen voor kleinschalige grondgebonden woningbouw, zonder functiemenging, in de bebouwde kom binnen het grondgebied van de gemeente Dinkelland. Deze beleidsnota is niet van toepassing op beschermde dorps- en stadsgezichten, zoals Het Stift en het centrum van Ootmarsum.

Aanleiding

De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van beleid op inbreidingslocaties is het ontbreken van beleid waar beoordelingen op gebaseerd kunnen worden. Hierdoor ontbreekt duidelijkheid in het proces van het beoordelen van aanvragen. Daarbij is het niet gemakkelijk gemaakte beslissingen te beoordelen en beargumenteren wanneer er geen vastgesteld beleid onder ligt. Een volgende aanleiding wordt gevormd door het woningbouwprogramma, waarin is vastgelegd hoeveel woningen in de gemeente mogen worden gebouwd gedurende een bepaalde periode. Van het maximaal aantal te bouwen woningen dient 40% binnenstedelijk gerealiseerd te worden. De gemeente probeert dit aantal zo efficiënt mogelijk te plannen, daarom is het van belang dat aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties goed beoordeeld en beargumenteerd kunnen worden. Het bouwen van een enkele woning gaat namelijk altijd ten koste van het totaal aantal woningen zoals vastgelegd in het woningbouwprogramma.

Doelstelling

In het kader van deze beleidsnota kan de volgende doelstelling worden geformuleerd;
Het komen tot een beleidsinstrument om aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties ruimtelijk te verantwoorden en gemaakte keuzes te kunnen beargumenteren, zodat een eenduidige beoordeling wordt gegeven ter vergroting van de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Huidige situatie

In de huidige situatie worden aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties behandeld aan de hand van een quickscan. Deze geeft globale thema's weer die voor elke aanvraag afzonderlijk worden behandeld. Gedurende deze beoordeling worden ongeschreven beleidsregels toegepast. Het is moeilijk de beoordeling te onderbouwen wanneer duidelijke en vastgelegde voorwaarden ontbreken.

Gewenste situatie

In de gewenste situatie zijn de ongeschreven beleidsregels vastgelegd in kaders en voorwaarden voor de beoordeling en behandeling van aanvragen voor woningbouw op inbreidingslocaties. Aan de hand van dit beleid kunnen aanvragen eenvoudig, duidelijk en sneller worden getoetst. De beoordeling kan beter worden beargumenteerd en onderbouwd, omdat er beleid onder de beslissing ligt. Dit verhoogt zowel de rechtsgelijkheid als de rechtszekerheid, conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Beleid

Na een afweging van algemene beleidsregels tegen een duidelijk toetsingskader blijkt in het kader van deze beleidsnota het toetsingskader het meest geschikte beleidsinstrument. Om het toetsingskader werkbaar te maken is deze verwerkt in een stroomschema, zoals weergegeven op bladzijde 27 t/m 32. Dit schema geeft de te doorlopen stappen weer voor het toetsen van een aanvraag voor bouwen op

een inbreidingslocatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of medewerking wordt verleend of niet en op grond waarvan.

In het stroomschema zijn de volgende criteria opgenomen;

1^e stap → Planologische toetsing;

- Vigerend planologisch regime.
- Toekomstig planologisch regime.

2^e stap → Toetsing aan beleid;

- Overheidsbeleid
- Woonvisie
- Woningbouwprogramma
- Welstandsnota
- Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan
- Toekomstige beleid

3^e stap → Stedenbouwkundige toetsing;

- Aansluiting op de omgeving
 - o Bouwverordening
- Perceelsbreedte en –oppervlak
- Balans

4^e stap → Toetsing aan milieuhygiënische aspecten

- Bodemkwaliteit
- Bedrijvenhinder / bedrijven milieuzonering
 - o Geurhinder
- Geluidhinder
- Waterhuishouding
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen

5^e stap → Toetsing aan waarden

- Archeologie en cultuurhistorie
- Flora- en Fauna

6^e stap → Toetsing aan programmatische mobiliteitsaspecten

- Verkeersstructuur
- Parkeren

Bovenstaande criteria worden in hoofdstuk 6 uitgebreid behandeld. In paragraaf 6.7 wordt uiteindelijk het beleidsinstrument gepresenteerd.

Lijst van afkortingen en termen

- Abbb Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- AMvB Algemene Maatregel van Bestuur
- Bevi Besluit externe veiligheid inrichtingen
- CROW Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in Grond-, Water-, en Wegenbouw
- FFW Flora- en faunawet
- GVVP Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan
- Inbreidingslocatie er sprake van een inbreidingslocatie wanneer de locatie helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van een uitbreidingslocatie in ontwikkeling) of als de locatie aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied dat geen agrarische of natuurfunctie heeft.
- NIBM Niet in betekende mate
- NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit
- Revi Regeling externe veiligheid inrichtingen
- SER Sociaal Economische Raad
- VNG Vereniging Nederlandse gemeenten
- Wgh Wet geluidhinder
- Wgv Wet geurhinder en veehouderij
- Wro Wet ruimtelijke ordening

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Dinkelland wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. In het kader van deze beleidsnota is er sprake van een inbreidingslocatie wanneer de locatie helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van een uitbreidingslocatie in ontwikkeling) of als de locatie aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied dat geen agrarische of natuurfunctie heeft. Vanuit het streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik biedt het uitdagingen om binnen het bestaand stedelijk gebied op nieuwe locaties woningbouw te realiseren. Daarbij brengt inbreiding ook een verbetering voor de omgeving met zich mee en kan het volkshuisvestingsbelang worden gediend.

Om verantwoord te bouwen op inbreidingslocaties is het van belang daarvoor vastgesteld beleid te hanteren.

1.1 Aanleiding

Om zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan wordt er gebruik gemaakt van de zogenaamde SER-ladder. Dit houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van stedelijk gebied plaatsvinden.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van beleid op inbreidingslocaties is het woningbouwprogramma. Tussen de gemeente Dinkelland en de provincie Overijssel zijn prestatieafspraken gemaakt waarin is vastgelegd hoeveel woningen in de gemeente mogen worden gebouwd gedurende een bepaalde periode. Dit aantal mag niet overschreden worden en voor de gemeente is het nadelig om beneden dit aantal te blijven. De gemeente probeert dit aantal dan ook zo efficiënt mogelijk te plannen. Daarom is het van belang dat aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties goed beoordeeld en beargumenteerd kunnen worden. Het bouwen van een enkele woning (op particuliere grond) gaat namelijk altijd ten koste van het totaal aantal woningen dat jaarlijks in de gemeente gebouwd mag worden en daarmee ten koste van het algemeen volkshuisvestelijk belang.

Beleid op inbreidingslocaties geeft kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij schept vastgesteld beleid kaders en geeft meer duidelijkheid en zekerheid voor initiatiefnemers en omwonenden, waardoor de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.

1.2 Reikwijdte

Deze beleidsnota is van toepassing op alle aanvragen met betrekking tot woningbouw op een inbreidingslocatie. In het kader van deze beleidsnota is er sprake van een inbreidingslocatie wanneer de locatie helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van een uitbreidingslocatie in ontwikkeling) of als de locatie aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied dat geen agrarische of natuurfunctie heeft. Deze bevinden zich in de bebouwde kom, binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van deze beleidsnota worden enkel aanvragen behandeld voor kleinschalige grondgebonden woningbouw, zonder functiemenging, in de bebouwde kom binnen de gemeente Dinkelland, met uitzondering van beschermde dorps- en stadsgezichten, zoals Het Stift en het centrum van Ootmarsum. In concrete gevallen kan, mits voldoende gemotiveerd, afgeweken worden van de beleidsregels in deze beleidsnota.

1.3 Doelstelling

Het is van belang dat aanvragen met betrekking tot het bouwen op inbreidingslocaties op een eerlijke en rechtvaardige wijze worden beoordeeld. In deze beleidsnota wordt dan ook toegewerkt naar een beleidsinstrument om een eenduidige beoordeling te kunnen waarborgen en te sturen op het woningbouwprogramma. In het kader van deze nota kan de volgende doelstelling worden geformuleerd;

Het komen tot een beleidsinstrument om aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties ruimtelijk te verantwoorden en gemaakte keuzes te kunnen beargumenteren, zodat een eenduidige beoordeling wordt gegeven ter vergroting van de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

1.4 Functie

In deze beleidsnota staan beleidsregels geformuleerd met betrekking tot woningbouw op inbreidingslocaties. Beleidsregels hebben twee functies. Ten eerste kan een beleidsregel als motivering dienen voor besluiten en ten tweede legt de gemeenteraad in een beleidsregel vast hoe hij met de hem toegekende bevoegdheden om zal gaan. In deze beleidsnota gaat het om de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan een inbreidingsplan voor woningbouw.

1.5 Procedure beleidsnota

Op de voorbereiding van een beleidsnota is de hierna omschreven procedure van toepassing. Op grond van de inspraakverordening wordt het ontwerp van de beleidsnota met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis te Denekamp en op de gemeentelijke website. Voorafgaande aan de terinzagelegging geeft het college van Burgemeester en Wethouders in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, digitaal, en voorts op de gebruikelijke wijze kennis van het ontwerp. Daarbij wordt ook de mededeling gedaan van de bevoegdheid tot het indienen van inspraakreacties. Naar aanleiding van inspraakreacties wordt een reactienota geschreven die meegaat naar de gemeenteraad voor vaststelling. Uiteindelijk wordt de beleidsnota door de gemeenteraad vastgesteld.

Wanneer de beleidsnota is vastgesteld vindt een evaluatie plaats nadat er tien aanvragen zijn behandeld aan de hand van het gepresenteerde beleidsinstrument in deze beleidsnota. Om deze tien aanvragen bij te houden is in de bijlage een schema opgenomen.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met het voor deze nota relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de knelpunten besproken met betrekking tot de behandeling van aanvragen voor woningbouw op inbreidingslocaties. Hoofdstuk 4 geeft de gewenste situatie weer zoals de gemeente Dinkelland deze voor ogen heeft. Samenvattend wordt in hoofdstuk 5 een conclusie gegeven en wordt op basis van een afweging een aanbeveling gedaan voor een geschikt beleidsinstrument. Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 het beleid gepresenteerd met het daarbij behorende beleidsinstrument waarmee in de toekomst de beoordeling van de aanvragen plaats zal vinden.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In het beleid op rijks- en provinciaal niveau wordt steeds meer nadruk gelegd op hoe schaars de ruimte is en het belang om efficiënt met de ruimte om te gaan. De wetgever gaat er vanuit dat er bij het opstellen van gemeentelijk ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met het door hogere overheden vastgestelde beleid. In het kader van deze beleidsnota wordt in dit hoofdstuk het beleid van de verschillende overheden behandeld met betrekking tot inbreiding en daarbij van belang zijnde aspecten. Achtereenvolgens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op voor deze beleidsnota relevant rijksbeleid. In het kader van deze beleidsnota is enkel de Nota Ruimte van belang.

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 mei 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk in de nota uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen op deze inbreidingslocaties tot stand komt.

Vooraf in eenzijdig samengestelde woonwijken met veel achterstandsgroepen en een lage woningkwaliteit moet ook de komende jaren worden vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de uitbreidingsproductie binnenstedelijk te realiseren. Sociale spanningen en integratieproblemen kunnen daardoor worden verminderd en ontwikkelingskansen vergroot. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van (verouderde) wijken.

Gezien het bovenstaande past inbreiding binnen de doelstellingen zoals het rijk die heeft geformuleerd in de Nota Ruimte en sluit de Beleidsnota Inbreidingslocaties aan bij deze doelstellingen.

2.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op voor deze beleidsnota relevant provinciaal beleid. Aan de orde komt de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

In de Omgevingsvisie zijn het Streekplan, het Verkeers- en Vervoersplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bij elkaar gevoegd tot één visie. De Omgevingsvisie schetst de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel en beschrijft wat er met de ruimte in de provincie mag gebeuren. Zo staat er in de Omgevingsvisie onder meer waar steden en dorpen kunnen groeien en waar ruimte is voor landbouw, natuur en recreatie. De Provinciale Staten hebben op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld, inclusief de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is één van de instrumenten waar het beleid uit de

Omgevingsvisie in doorwerkt. Zo bevat de Omgevingsverordening onder andere regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen met instructies over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave wil de provincie de ruimte zuinig en zorgvuldig benutten. Dit betekent dat voor woningbouw de SER-ladder wordt gehanteerd. Deze houdt in dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding plaats kan vinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken. Hiermee sluit de provincie aan bij het rijksbeleid en de ambitie om zowel de kwaliteit van het landschap als de draagkracht van steden in stand te kunnen houden. De SER-ladder biedt ook uitkomsten om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde groene omgeving scherp te houden.

De provincie zet in op afwisseling in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet erop toe dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking, door o.a. vergrijzing en huishoudenverdunding. Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt, de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Gezien het provinciale beleidskader sluit de Beleidsnota Inbreidingslocaties aan bij het bestaande beleid op provinciaal niveau.

2.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het voor deze beleidsnota relevant gemeentelijk beleid, oftewel de structuurvisie Dinkelland (concept), de Woonvisie 2009-2020, het woningbouwprogramma, de welstandsnota Dinkelland en het Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan.

2.3.1 Structuurvisie Dinkelland (concept)

Op grond van art. 2.1 van de Wro is de gemeenteraad verplicht om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast te stellen. De gemeente Dinkelland heeft een structuurvisie voor het gehele grondgebied in voorbereiding. Het concept van de structuurvisie Dinkelland bevat relevante informatie in het kader van deze beleidsnota, vandaar dat deze visie in deze beleidsnota is opgenomen.

In de structuurvisie wordt de integrale visie op ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentebestuur weergegeven en bevat een ruimtelijke vertaling van de ontwikkelingsrichting van de gemeente en de afzonderlijke kernen. Hierin wordt onder andere besproken hoe met name het wonen, werken, winkelvoorzieningen, infrastructuur, natuur, landbouw en recreatie het best in de gemeente kan worden ingepast. Voor zover ruimtelijk relevant wordt beleid van andere taakvelden integraal meegenomen. Zo wordt er verband gelegd met de beleidsnota recreatie en toerisme, het groenbeleid, de beleidsnota bedrijventerreinen, de reconstructie, de strategische visie landelijk gebied, het kernenbeleid en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2.3.2 Woonvisie 2009-2020

In september 2009 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2009-2020 vastgesteld. In de Woonvisie is het woonbeleid voor de gemeente Dinkelland vastgelegd. Omdat corporaties de belangrijkste partijen zijn voor de uitvoering van het activiteitenprogramma zijn de corporaties Stichting Woonmaatschappij Dinkelborgh, Woningstichting St. Joseph Almelo en Woningstichting St. Joseph Weerselo betrokken bij het opstellen van de Woonvisie. De visie is opgesteld aan de hand van de format voor het opstellen van een Woonvisie van de provincie Overijssel.

In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente Dinkelland plannen ten behoeve van het realiseren van zorgwoningen stimuleert. Ten behoeve van zorgwoningen zijn de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd;

- Voldoende draagvlak voor zorgwoningen is er in ieder geval in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. De mogelijkheden voor het realiseren van zorgwoningen in andere kernen wordt samen met de zorgleveranciers bekeken.
- Het tegemoet komen aan de behoefte aan eventueel groepswonen voor ouderen en zorgbehoevenden wordt afhankelijk gesteld van de vraag uit de markt.

Daarnaast wordt in de Woonvisie aangegeven dat Dinkelland in snel tempo vergrijsst en dat de jongeren uit Dinkelland door het gebrek aan woningbouw mogelijkheden vertrekken naar omliggende gemeenten. Hier wil de gemeente een inhaalslag maken, met name in Weerselo. Daarbij wordt de conclusie getrokken dat door de voortschrijdende huishoudenverdunding de bestaande druk op de woningvoorraad alleen maar toeneemt. Vooral in de koopsector dreigt volgens deze visie een tekort te ontstaan en is er met name belangstelling voor vrijstaande, hoek- en Zonder1-kapwoningen.

2.3.3 Woningbouwprogramma

Het door college vastgestelde woningbouwprogramma bevat prestatie-afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt over het aantal te bouwen woningen in een bepaalde periode. De prestatieafspraken zijn erop gericht om de ambities die geformuleerd zijn in de woonvisie ten aanzien van het kwantitatieve woningbouwprogrammering, het doelgroepenbeleid, woonmilieus, herstructurering en energie-besparing, enz. daadwerkelijk uit te voeren. Daarnaast zijn de subsidies en fondsen van de kant van de provincie vastgelegd. Het woningbouwprogramma is vastgesteld door het college.

Met betrekking tot woningaantallen is in het woningbouwprogramma opgenomen dat voor de lokale woningbehoefte een programma geldt van 370 woningen tot 1 januari 2015. De bestemmingsplan-capaciteit mag maximaal 130% zijn van het woningbouwprogramma, dus $370 \times 130\% = 480$ woningen, waarvan 40% binnenstedelijk gerealiseerd moet worden en 60% in uitleggebieden. Hieruit komen de volgende aantallen voort;

Binnenstedelijk : $40\% \times 480 = 192$ woningen

Uitleggebied : $60\% \times 480 = 288$ woningen

Dit betekent dat er 192 woningen beschikbaar zijn voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties tot januari 2015. In deze aantallen telt de woningbouw voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, jeugdzorg, dak- en thuislozen en woonwagengedwongen niet mee. Voor deze doelgroepen zijn ongeveer 40 woningen geprogrammeerd.

In 2012 vindt er een midtermreview plaats waarbij de provincie de raming van de capaciteit en de huishoudensontwikkeling opnieuw beoordeeld. Dit kan leiden tot bijstelling van de aantallen in het programma, zowel in opwaartse als in neerwaartse zin. Het in de Woonvisie vastgestelde programma voor de periode tot 1 januari 2015 telt ongeveer 625 woningen. Dat aantal wordt met het vastgestelde woningbouwprogramma niet geheel gehaald. Echter vanwege de huidige crisis hoeft het verschil vooralsnog geen belemmering te vormen om te voldoen aan de lokale behoefte aan woningbouw. De hiervoor genoemde 192 geraamde woningen in het binnenstedelijk gebied worden aan de hand van deze beleidsnota getoetst.

2.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota bevat het welstandsbeleid dat de handvaten vormt voor het beoordelen van bouwaanvragen en voorziet daarnaast de burger vooraf van inzicht in de criteria waaraan hun bouwaanvraag wordt getoetst. Op deze manier kunnen zij deze handvaten al gebruiken bij het opstellen van het bouwplan om zo eerder aan de eisen van welstand te voldoen. De welstandsnota legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De welstandscriteria zijn aanvullend op de voorschriften uit het bestemmingsplan.

De kern van Ootmarsum en Het Stiff worden in de welstandsnota getypeerd als 'woongebieden en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie'. Omdat deze gebieden een bijzonder welstandsniveau hebben wordt bij een bouwplan de welstandscommissie ingesteld. Gezien de bijzondere niveaus van deze gebieden kennen deze een apart afwegingskader en is deze beleidsnota niet van toepassing op het centrum van Ootmarsum dat is aangemerkt als beschermd stadsgezicht en het beschermde dorpsgezicht Het Stiff.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) wordt het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Dinkelland omschreven voor de periode van 2008 tot 2015. In hoofdlijnen is het beleid erop gericht om de (toekomstige) problemen met betrekking tot het verkeer en vervoer in de gemeente zoveel mogelijk te beperken en waar mogelijk op te lossen. Omdat hier doorlopend aan gewerkt wordt, kan het GVVP gezien worden als een actualisatie van het verkeers- en vervoerbeleid.

In het GVVP zijn de essentiële onderdelen van het nationale, provinciale en regionale verkeers- en vervoersplannen in acht genomen en wordt rekening gehouden met het beleid van naburige gemeenten.

2.3.5.1 Parkeerbeleid hoofdkernen Dinkelland

Bij nieuwbouwplannen is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd op eigen terrein om de parkeercapaciteit op peil te houden. De gemeente Dinkelland hanteert de parkeercijfers van het CROW als parkeernorm, welke een goede basis vormen voor het bepalen van de noodzakelijke parkeercapaciteit. Voor de functie 'wonen' worden de maximale parkeer-kentallen aangehouden. Voor de overige functies worden de gemiddelde waarden gehanteerd. In de praktijk blijkt dat het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in enkele gevallen niet mogelijk is. In dat geval zijn er grofweg drie mogelijkheden:

- Voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend. De gemeente verleent vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeervraag afgewenteld wordt op de reeds beschikbare (openbare) parkeerplaatsen, waardoor de parkeersituatie onder druk kan komen te staan.
- Voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend. De gemeente verleent weliswaar vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen, maar de ontwikkelaar moet deze verplichting afkopen via het parkeerfonds. Met deze afkoop neemt de gemeente de verplichting op zich om deze parkeerplaatsen binnen een bepaalde termijn en binnen een redelijke afstand alsnog te realiseren. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op peil. Daarnaast wordt een ontwikkelaar door de financiële consequentie gestimuleerd een plan te ontwikkelen waarin voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.
- De ontwikkeling wordt afgewezen indien bij voorbaat al vaststaat dat de gemeente niet in staat is om binnen een bepaalde termijn en binnen een redelijke afstand voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Hoofdstuk 3 De huidige situatie

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de situatie voordat er gemeentelijk beleid op inbreidingslocaties is ontwikkeld. Allereerst een uiteenzetting van de taakverdeling binnen de organisatie met betrekking tot de beoordeling van aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties. In de tweede paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven. En de laatste paragraaf geeft de gevolgen van deze situatie weer.

3.1 Organisatie

In 2003 is binnen de gemeente overgestapt op het dienstverleningsconcept. Het basisidee achter dit concept is dat de burger met zijn probleem zoveel mogelijk op één punt door één medewerker wordt geholpen en kan volgen hoever zijn aanvraag is. Aan de balie worden burgers geholpen door een accountmanager die de aanvraag van de klant zoveel mogelijk zelf behandelt en een specialist inschakelt als het om complexe adviezen gaat. Door de vorming van het dienstverleningsconcept worden alle productiematige onderdelen bijeen gebracht en geclusterd onder vijf balies. De afdeling Vergunningen verzorgt de vergunningverlening bij de balie vergunning. Hier worden de binnenkomende aanvragen behandeld en beoordeeld of deze passen binnen het bestaande beleid of dat er een afzonderlijke procedure nodig is. Bij de afdeling Ontwikkeling worden grote projecten en ontwikkelingen behandeld die niet op aanvraag zijn binnengekomen, maar bijvoorbeeld door het bestuur zijn opgelegd.

Principeverzoeken komen rechtstreeks bij de afdeling Vergunningen terecht. Alle aanvragen waarin een verzoek wordt gedaan worden over het algemeen op de afdeling Vergunningen behandeld. Deze beleidsnota zal dan ook hoofdzakelijk door medewerkers van de afdeling Vergunningen worden gebruikt. Daarnaast vormt de beleidsnota een informatiebron voor de medewerkers van de afdeling Ontwikkeling.

3.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie worden aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties behandeld door de beleidsmedewerkers van de afdeling Vergunningen. Voor de beoordeling van deze aanvragen wordt een quickscan gebruikt. Deze geeft thema's weer die per verzoek afzonderlijk worden behandeld en uitgezocht. Zo zijn de volgende thema's in de quickscan opgenomen; de vigerende en eventueel toekomstige bestemming in het bestemmingsplan, ruimtelijke aanvaardbaarheid, ontwikkeling, recreatie en toerisme, milieu, overige toets en beleid van provincie en gemeente. Deze thema's zijn heel globaal en laten verschillende interpretaties toe. Daarom wordt op de afdeling Vergunningen het zogenoemde 4-ogenprincipe gebruikt. Dit betekent dat er altijd iemand meekijkt met de behandelend ambtenaar. Op deze manier wordt getracht een objectieve en integrale afweging te maken.

Uit interviews met medewerkers van de afdeling Vergunningen is gebleken dat er behoefte is aan meer duidelijkheid omtrent de beoordeling van de aanvragen. Zo wordt de voorkeur uitgesproken voor duidelijk geformuleerde voorwaarden waar de aanvraag aan moet voldoen.

3.3 Knelpunten en oorzaken

Door de hierboven beschreven toetsingswijze lopen de behandeld ambtenaren tegen enkele knelpunten aan. Het voornaamste knelpunt is het ontbreken van beleid waaraan de beoordeling ten grondslag ligt. De beoordeling van de aanvraag kan niet worden gebaseerd op bestaand gemeentelijk beleid. Wanneer een beoordeling is gemaakt op grond van onderliggend beleid worden aanvragen eenduidig behandeld. Een beoordeling gemaakt op basis van vastgesteld beleid kan beter en sterker onderbouwd en gemotiveerd worden, waardoor de rechtszekerheid en rechtgelijkheid wordt verhoogd.

Daarnaast ontstaan er ook knelpunten met het woningbouwprogramma door de aanvragen voor bouwen van een enkele woning op een inbreidingslocatie. Het bouwen van een enkele woning gaat namelijk altijd ten koste van het totaal aantal woningen zoals vastgelegd in het woningbouwprogramma. Daarbij komt dat het uitgeven van particuliere kavels kan leiden tot frictie met het uitgezette gemeentelijke beleid. Bij de beoordeling moet een aanvraag onderbouwd toegewezen of afgewezen kunnen worden om zo het woningbouwprogramma te kunnen naleven.

Hoofdstuk 4 De gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gemeente de situatie op het gebied van bouwen op inbreidingslocaties voor zich ziet. Hierbij wordt allereerst een beschrijving gegeven van de visie van de gemeente Dinkelland en daarna een schets van de gewenste situatie.

4.1 Visie van de gemeente Dinkelland

De visie van de gemeente op inbreiding sluit aan bij de visie van het rijk en de provincie, namelijk dat de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaats vindt. Dit is deels vastgelegd in het woningbouwprogramma, waarin is opgenomen dat 40% van het maximaal aantal te bouwen woningen wordt gebouwd op inbreidingslocaties.

Daarnaast is het van belang hoe de gemeente Dinkelland staat tegenover beleid op inbreidingslocaties. Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven staan de ambtenaren van de afdelingen Vergunningen en Ontwikkeling positief tegenover het ontwikkelen van beleid op inbreidingslocaties. Met het ontwikkelen van beleid wordt getracht te bereiken dat de beoordeling van een aanvraag beter onderbouwd kan worden en in alle gevallen op gelijke wijze worden beoordeeld.

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar voldoende vrijheid binnen het beleid om ook locaties die op het moment niet bij de gemeente bekend zijn in de toekomst als mogelijke inbreidingslocatie te kunnen gebruiken.

4.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie is beleid ontwikkeld op inbreidingslocaties dat kaders en voorwaarden geeft voor de beoordeling en behandeling van aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties. Aan de hand van dit beleid kunnen aanvragen eenvoudig, duidelijk en sneller worden getoetst. Op deze manier kan de beoordeling beter en sterker worden beargumenteerd en onderbouwd, omdat er beleid onder de beslissing ligt. Dit brengt verhoging van de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, conform de abbb, met zich mee. Door het gebruik van de Beleidsnota Inbreidingslocaties worden alle aanvragen beoordeeld aan de hand van dezelfde criteria, wat de rechtsgelijkheid vergroot. En door de mogelijkheid om beoordelingen beter te kunnen onderbouwen doordat de beslissing is gebaseerd op vastgesteld beleid wordt de rechtszekerheid vergroot.

Daarnaast draagt de Beleidsnota Inbreidingslocaties bij aan een efficiëntere planning van de woningen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma. Omdat het woningbouwprogramma een belangrijke voorwaarde is om medewerking te kunnen verlenen is het van belang dat afwijzing van een aanvraag goed onderbouwd kan worden. Daarnaast schept het formuleren en vastleggen van beleid kaders en voorwaarden waar een aanvraag aan moet voldoen en geeft meer zekerheid en gelijkheid.

Het beleidsinstrument dat het beleid presenteert moet een werkbaar document zijn dat door elke medewerker op dezelfde wijze wordt gebruikt en geïnterpreteerd.

De vraag die in het kader van deze beleidsnota gesteld wordt om de gewenste situatie te kunnen bereiken is; met welk beleidsinstrument kan naar aanleiding van een verzoek worden beoordeeld of medewerking wordt verleend aan een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie, of niet en op grond waarvan?

Hoofdstuk 5 Conclusie

In dit hoofdstuk allereerst een korte samenvatting van de huidige en gewenste situatie. Naar aanleiding daarvan worden aandachtspunten geformuleerd en vervolgens vindt de afweging plaats voor het meest geschikte beleidsinstrument in het kader van deze beleidsnota. Uiteindelijk wordt een aanbeveling gedaan voor het ontwerp en de inhoud van het beleid. Dit wordt achtereenvolgens in de volgende paragrafen besproken.

5.1 Samenvatting

Aan de hand van voorgaande twee hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie niet standaard een eenduidige beoordeling wordt gemaakt. Aanvragen voor bouwen op inbreidingslocaties worden in de huidige situatie behandeld aan de hand van een quickscan die globale thema's weergeeft die verschillend geïnterpreteerd kunnen worden door de behandelend ambtenaar. Daarbij is het niet makkelijk om de beoordeling te onderbouwen, omdat er geen vastgesteld beleid aan ten grondslag ligt.

In de gewenste situatie is beleid ontwikkeld op inbreidingslocaties dat kaders en voorwaarden geeft voor de beoordeling en behandeling van aanvragen voor woningbouw op inbreidingslocaties. Aan de hand van dit beleid kunnen aanvragen eenvoudig, duidelijk en sneller worden getoetst. De beoordeling kan beter worden beargumenteerd en onderbouwd, omdat er beleid onder de beslissing ligt. Dit verhoogt zowel de rechtsgelijkheid als de rechtszekerheid.

5.2 Aandachtspunten

Betreft de aanvraag is het van belang dat deze past binnen het planologisch regime en binnen het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. Met betrekking tot het woningbouwprogramma is het belangrijk dat het aantal woningen, dat in het woningbouwprogramma staan genoemd, efficiënt wordt ingepland. Daarom moet er een goede afweging worden gemaakt waarop de beoordeling is gebaseerd. Het bouwen van een enkele woning gaat namelijk altijd ten koste van het totaal aantal woningen zoals vastgelegd in het woningbouwprogramma.

Om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het van belang dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt aansluit op de omgeving en dat de balans in de omgeving niet wordt verstoord. Daarbij moet het perceel geschikt zijn voor woningbouw, zowel wat betreft het oppervlak van het perceel als de kwaliteit van de verschillende milieuaspecten. Ook de waarden die een gebied heeft moeten in acht worden genomen en de omgeving mag geen negatieve gevolgen ondervinden van de inbreidingsplannen.

Om in alle situaties een eenduidig antwoord te kunnen geven en strijd met de abbb te voorkomen is het van belang dat elk behandelend ambtenaar op dezelfde wijze een aanvraag beoordeeld. Door het vastleggen van beleid in een beleidsinstrument beoordeeld elke ambtenaar aan de hand van dezelfde criteria. Daarbij is het van belang dat het beleidsinstrument een werkbaar document is. Om te bereiken dat een beleidsinstrument werkbaar is, zal het instrument duidelijke lijnen weergeven in de wijze van beoordelen. Wanneer elke ambtenaar aan de hand van hetzelfde beleid beoordeeld wordt er altijd een gemeentelijke afweging gemaakt.

5.3 Afweging

Naar aanleiding van het opstellen van beleid op inbreidingslocaties moet er worden gezocht naar een beleidsinstrument waardoor het beleid toepasbaar is in de praktijk. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar voldoende vrijheid binnen het beleid om ook locaties die op het moment niet bij de gemeente bekend zijn in de toekomst als mogelijke inbreidingslocatie te kunnen gebruiken. Daarom is ervoor gekozen geen stedenbouwkundige verkenning uit te voeren en zijn de beschikbare inbreidingslocaties dus niet op kaart vastgelegd. De beleidsinstrumenten die deze vrijheid wel toelaten zijn algemene beleidsregels en/of een toetsingskader. In deze gevallen wordt elke binnenkomende aanvraag afzonderlijk getoetst aan criteria.

Aan de hand van het SMART-principe zal een afweging worden gemaakt tussen algemene beleidsregels en een toetsingskader. Er wordt gekeken of het beleidsinstrument **S**pecifiek, **M**eer, **A**anpak, **R**eguleerbaar, **T**oetsbaar is.

Acceptabel en **Realistisch** is. Het aspect **Tijdgebonden** wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet van toepassing is op beleidsinstrumenten.

Algemene beleidsregels zijn niet **Specifiek**, omdat deze veel vrijheid van de medewerker toelaten, waardoor de regels verschillend geïnterpreteerd kunnen worden. Door deze verschillende interpretaties is het resultaat moeilijk te **Metten**, omdat het niet duidelijk is hoe de beleidsregels zijn geïnterpreteerd. Of algemene beleidsregels in dit geval **Acceptabel** zijn is een punt van discussie; van de ene kant geven algemene beleidsregels veel vrijheid, waardoor er veel mogelijkheden zijn voor verschillende interpretaties. Maar van de andere kant kan deze vrijheid en de verschillende interpretaties ook leiden tot misverstanden en ongelijke behandeling. Gezien het feit dat ongelijke behandeling een punt is dat de gemeente juist wil voorkomen kan worden aangenomen dat de negatieve effecten van algemene beleidsregels zwaarder wegen en is het instrument in dit geval dus niet acceptabel. Tot slot zijn algemene beleidsregels in het kader van deze beleidsnota niet **Realistisch**, omdat het niet bijdraagt aan de vraag vanuit de gemeente om duidelijke voorwaarden te formuleren waar elke medewerker mee werkt.

Een toetsingskader geeft voorwaarden waaraan een aanvraag voor bouwen op inbreidingslocaties moet voldoen. Hierdoor is dit instrument **Specifiek** genoeg om een eenduidige beoordeling te kunnen geven. Een duidelijk toetsingskader maakt de beoordeling ook **Meetbaar**, omdat de beoordeling is gebaseerd op vastgestelde voorwaarden. De vastgestelde voorwaarden maken het beleidsinstrument ook **Acceptabel**, omdat het duidelijkheid en zekerheid geeft, voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer. Een duidelijk toetsingskader is ook **Realistisch** gezien de voorkeur van de gemeente om duidelijke voorwaarden te formuleren en meer duidelijkheid te geven.

5.4 Aanbeveling

Naar aanleiding van bovenstaande afweging kan geconcludeerd worden dat een duidelijk toetsingskader met betrekking tot deze beleidsnota het meest geschikte beleidsinstrument is. Een duidelijk toetsingskader kan in verschillende vormen worden weergegeven. Een stroomschema heeft de voorkeur, omdat deze aan de gestelde uitgangspunten voldoet. Een stroomschema geeft in één oogopslag een overzicht van het aantal te doorlopen stappen en geeft duidelijk aan wanneer er aanvullend onderzoek nodig is en wanneer er een beslismoment plaatsvindt. Het stroomschema zal uiteindelijk de te doorlopen stappen uitzetten voor het toetsen van een aanvraag voor bouwen op inbreidingslocaties. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of er wel of geen medewerking wordt verleend en op gronden waarvan. Door alle stappen van te voren vast te leggen zal elk behandelend ambtenaar op dezelfde wijze een aanvraag beoordelen.

Hoofdstuk 6 **Het beleid**

Naar aanleiding van de aanbeveling uit het voorgaande hoofdstuk is er gekozen voor een toetsingskader als beleidsinstrument. Voordat dit beleidsinstrument wordt uitgewerkt in paragraaf twee worden in de eerste paragraaf de gemeentelijke toetsingscriteria weergegeven wat de inhoud van het beleidsinstrument wordt. De criteria zijn onderverdeeld in verschillende subparagrafen om zo onderscheid te maken en meer overzicht te geven. De volgende hoofdcriteria worden in deze beleidsnota behandeld; planologie, beleid, stedenbouwkundige aspecten, milieuhygiënische aanvaardbaarheid, waarde aspecten en programmatische mobiliteitsaspecten. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen achtereenvolgend uitgewerkt.

Dit beleid is enkel van toepassing op aanvragen voor kleinschalige grondgebonden woningbouw, zonder functiemenging, op inbreidingslocaties binnen de grenzen van de bebouwde kom binnen de gemeente Dinkelland, met uitzondering van beschermde dorps- en stadsgezichten zoals Het Stift en het centrum van Ootmarsum.

6.1 **Planologie**

In deze paragraaf worden de criteria besproken die van belang zijn bij de planologische toetsing. Het doel is te toetsen of de beoogde ontwikkeling in planologische zin meerwaarde heeft en of het een verbetering van de planologische situatie geeft. In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op het vigerende planologisch regime en het toekomstig planologisch regime.

6.1.1 *Vigerend planologisch regime*

Wanneer een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie binnen het bestemmingsplan of projectbesluit past is de gemeente verplicht medewerking te verlenen. Indien de aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan of projectbesluit en ook niet binnen de daarin opgenomen ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden of nadere uit te werken bestemmingen zal een afweging moeten worden gemaakt of er medewerking wordt verleend. Deze afweging kan worden gemaakt aan de hand van toetsing aan de criteria in de hierop volgende paragrafen.

6.1.2 *Toekomstig planologisch regime*

Om als gemeente medewerking te kunnen verlenen aan een verzoek voor bouwen op een inbreidingslocatie is het van belang dat de aanvraag past in de toekomstvisie die de gemeente heeft voor de desbetreffende locatie. In de structuurvisie Dinkelland is deze toekomstvisie vastgelegd. Belangrijke ontwikkellocaties zijn hierin al aangegeven. Een nieuwe ontwikkeling wordt volgens de structuurvisie passend geacht op deze locatie.

Daarnaast vormt ook een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp projectbesluit een toets voor het toekomstig planologisch regime. Als sprake is van een ontwerp bestemmingsplan of ontwerp projectbesluit voor een bepaald perceel of gebied waar de betreffende locatie deel van uit maakt moet de aanvraag daarbinnen passen. In principe kan er geen medewerking worden verleent aan een aanvraag wanneer deze in strijd is met het in procedure zijnde bestemmingsplan of projectbesluit.

6.2 **Beleid**

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze passen binnen het bestaande beleid, zowel op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. In het kader van bouwen op inbreidingslocaties zijn de volgende gemeentelijke beleidsstukken van belang; de woonvisie, het woningbouwprogramma, de welstandsnota en het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan die in de volgende subparagrafen worden besproken.

6.2.1 *Overheidsbeleid*

Ook op klein schaalniveau is het van belang dat plannen aansluiten bij de kaders zoals gesteld door de hogere overheden. Daarom is het van belang dat de aanvraag aansluit bij het beleid dat is behandeld in hoofdstuk 2 van deze beleidsnota. Het gaat hierbij om de Nota Ruimte op rijksniveau en de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

6.2.2 Woonvisie

De woonvisie is opgesteld naar aanleiding van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek, dat elke vier jaar wordt uitgevoerd om de woningbehoefte van de Dinkellandse inwoner in beeld te brengen. In deze visie wordt aangegeven voor welke doelgroep gebouwd dient te worden. Met dit instrument wordt gestuurd op de woningmarkt als het gaat om nieuwbouw. De situering van de locatie, de wijk-/kernindeling en de bevolkingsopbouw in die wijk/kern kunnen hierbij in de afweging worden meegenomen.

6.2.2.1 Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma is vastgelegd hoeveel woningen in een bepaalde tijd gebouwd mogen worden in uitleggebieden en op inbreidingslocaties. Dit aantal mag op basis van met de provincie gemaakte afspraken binnen de geldende tijd niet overschreden worden. Een toets aan het woningbouwprogramma is dan ook een belangrijke en onmisbare stap is bij het beoordelen van een aanvraag.

6.2.3 Welstandsnota

De gemeente stelt onder andere een maximale bouwhoogte vast en hoe intensief de beschikbare ruimte bebouwd kan worden. In de welstandsnota zijn eisen voor stijl en omvang van nieuwe gebouwen vastgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen criteria. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk.

De algemene criteria liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Deze hebben betrekking op de relatie tussen vorm, gebruik en constructie, de relatie tussen bouwwerk en omgeving, de betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context, het evenwicht tussen helderheid en complexiteit, de schaal en maatverhoudingen en materiaal, textuur, kleur en licht. Bij de gebiedsgerichte criteria wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende welstandsniveaus; BASIS, PLUS en BIJZONDER. Voor elk welstandsniveau is een lijst met gebiedgerichte criteria opgesteld. De bepaling van de gebiedstypen wordt gemaakt vanuit de volgende invalshoeken;

- de ruimtelijke karakteristiek en samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur
- de cultuurhistorische kwaliteiten
- de dynamiek van de bouwopgave

6.2.4 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan

In het gemeentelijke verkeers- en vervoerplan (GVVP) is vastgelegd welke parkeernormen in de gemeente worden gehanteerd en hoe de gemeente de realisatie van parkeerplaatsen het liefst voor zich ziet. Daarnaast wordt in de GVVP aandacht geschonken aan de verkeersstructuur. Op deze onderwerpen wordt in paragraaf 6.6 verder ingegaan.

6.2.5 Toekomstig beleid

Beleid dat in de toekomst wordt ontwikkeld is, net als het huidige beleid, van belang. Aanvragen voor woningbouw op inbreidingslocaties moeten dan ook binnen de kaders van dat beleid passen, vandaar dat ook toekomstig beleid een toetsingscriteria vormt.

6.3 Stedenbouwkundige aspecten

Vervolgens dient de aanvraag getoetst te worden aan stedenbouwkundige aspecten. De stedenbouwkundige toetsing is erop gericht te kijken of de aanvraag aansluit op de omgeving, of deze een meerwaarde heeft voor de kwaliteit van de bestaande situatie en of het perceel geschikt is.

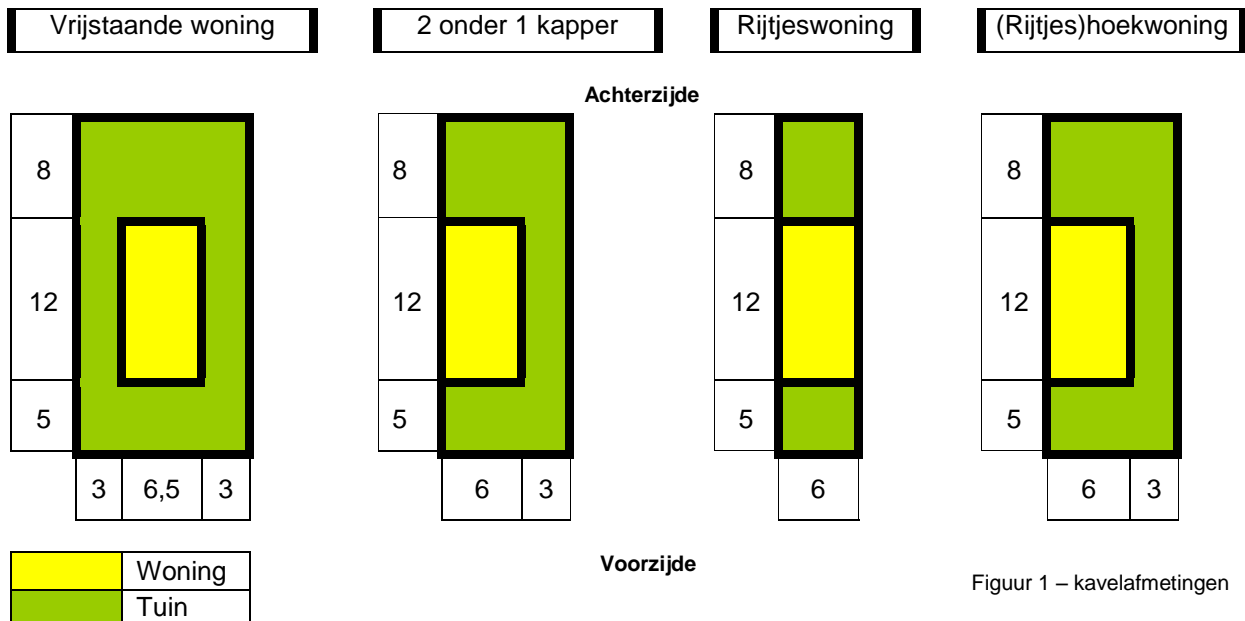
6.3.1 Perceelsbreedte en –oppervlak

Voordat de kwaliteitsgroep beoordeelt of de betreffende locatie geschikt is voor woningbouw kan naar de omvang van de beschikbare kavel worden gekeken. Hiervoor zouden de onderstaande richtlijnen worden gebruikt. De richtlijnen zijn richtinggevend en niet maatgevend. Bij voldoende geschiktheid van de kavel zal er altijd nog een deskundig stedenbouwkundig advies worden gevraagd.

De aanvraag dient aan te sluiten op de type woningen en de structuur in de omgeving. Als de omgeving hierover geen duidelijk beeld geeft kunnen de volgende richtlijnen worden gehanteerd;

- de woning (hoofdbouw) heeft een breedte van 6,5 meter indien het gaat om een vrijstaande woning of sluit aan op de breedte van de woningen in de omgeving;

- de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van half-vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter of sluit aan op de omgeving;
- de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal 3 meter zijdelingse perceelsgrenzen of aansluitend op de omgeving;
- bij aaneengesloten bebouwing van twee of meer woningen hebben de buitenste woningen (hoofdbouw) 3 meter zijdelingse perceelsgrenzen of aansluitend op de omgeving;
- een voorgevelrooilijn (voortuin) van 5 meter of aansluitend op de omgeving;
- een bouwstrookdiepte van minimaal 12 meter, aansluitend op de omgeving;
- de afmetingen van de achtertuin 8 meter of aansluitend op de omgeving;
- de nieuwe woning moet aan de openbare weg zijn gesitueerd;
- indien er meerdere woningen in het ontwerp zijn opgenomen moet de locatie breed genoeg zijn om alle voorgevels aan de openbare weg te kunnen situeren. Indien er sprake is van een zogenaamd hofje wordt de toegangsweg als openbare weg beschouwd;
- goot- en nokhoogte sluiten aan op de hoogtes van de goot en nok in de omgeving.



6.3.2 Aansluiting op de omgeving

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet een logische aansluiting zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur en er moet samenhang worden gevormd met de omgeving. Als een inbreidingslocatie een opvulling van de straatwand betreft zal deze vaak op logische wijze binnen het bestaande weefsel passen. Een uitzondering hierop kan zijn de aantasting van bestaande waardevolle structuren en elementen in de omgeving. De groene elementen in een gebied en de stedenbouwkundig ruimtelijke waarde van een open gebied zijn in hoge mate bepalend bij de afweging of bebouwing aanvaardbaar is. Hierbij moet het vanzelfsprekend zijn dat er een duidelijke verbetering van de locatie te verwachten is. Wanneer het perceel deel uitmaakt van een groter geheel mag de bebouwing op de inbreidingslocatie geen kwaliteitsverlies betekenen van de samenhang met de omgeving. In het geval er in de karakteristiek of in de straatwand min of meer regelmatig, vergelijkbare open plekken voorkomen is het van belang dat de inbreiding aansluit bij het geheel.

In de kernen is nadrukkelijk aandacht voor de balans tussen openheid en geslotenheid, en de diversiteit in de ruimtelijke beleving in de kern. Dit zijn waardevolle kenmerken van de dorpse structuur. Bij de overwegingen voor een goede balans speelt ook de verhouding tussen rode en groene elementen een rol.

Indien een verzoek onvoldoende past in de bestaande stedenbouwkundige structuur en onvoldoende samenhang heeft met de ruimtelijke omgeving, zal de aanvraag worden afgewezen.

In verband met dit aspect wordt het plan voorgelegd aan de kwaliteitsgroep, een deskundige en objectieve groep die beoordeelt of het plan stedenbouwkundig verantwoord is op de betreffende locatie.

Daarnaast is het van belang dat de directe omgeving geen negatieve gevolgen ondervindt naar aanleiding van de ingediende aanvraag. Ook het woonmilieu mag niet worden aangetast als gevolg van het inbreidingsplan. Dit geldt zowel voor bestaande woningen als voor nieuwe woningen ten opzichte van elkaar.

6.3.2.1 Bouwverordening

In de bouwverordening zijn onder andere regels opgelegd voor de voorgevelrooilijn. Zo moet deze langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing worden gesitueerd. De gevels zijn evenwijdig aan de as van de weg gelegen en sluiten zoveel mogelijk aan bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing. Op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevelrooilijn.

6.4 Milieuhygiënische aanvaardbaarheid

Woningbouw mag niet ten koste gaan van natuurlijke waarden. Allerlei milieuzones zijn van invloed op de woningbouwmogelijkheden van een locatie. Zo zijn er onder andere verschillende besluiten en wetten die woningbouw, aangemerkt als een milieugevoelige functie, op een bepaalde locatie onmogelijk maken. Deze aspecten worden in de hierna volgende subparagrafen verder behandeld. Voor zover wettelijk toegestaan, is het soms mogelijk binnen marges af te wijken van bepaalde milieunormen.

6.4.1 Bodemkwaliteit

Het is een vereiste dat de grond geschikt is voor woningbouw. Bodemverontreiniging levert vertraging op van het ontwikkelingsproces en meerkosten voor de aanvrager. Met ingang van januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit deels in werking getreden. Dit bodembeleid is erop gericht de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten voor onder andere woningen. Gemeenten en provincies hebben na het in werking treden van het Besluit bodemkwaliteit meer verantwoordelijkheid de bodem te beheren.

In artikel 8, derde lid, van de Woningwet is voorgeschreven dat een bodemonderzoeksrapport nodig is voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning nodig is. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is het zaak de bodemgesteldheid van het plangebied inzichtelijk te maken. Indien sprake is van bodemverontreiniging dient een afweging plaats te vinden over de te realiseren functies op of nabij betreffende verontreiniging alsmede over de mogelijke kosten van bodemsanering. De kwaliteit van de bodem dient uiteindelijk zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing.

De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart waarin informatie van alle bodemonderzoeken is verwerkt. Aan de hand daarvan zijn 'verdachte locaties' voor verontreinigingen weergegeven. Als eerste verkenning kan deze kaart inzicht geven in mogelijk te verwachten verontreinigingen. Bij verlening van een reguliere bouwvergunning is bodemonderzoek noodzakelijk. Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie en verdieping van de huidige bodemgegevens.

6.4.2 Bedrijvenhinder / bedrijven milieuzonering

Het is van belang dat kan worden aangetoond dat een milieugevoelige functie, zoals een woning, niet komt te liggen binnen belemmeringszones van nabijgelegen bedrijven. Wat betreft de onderbouwing daarvan kan in eerste instantie worden uitgegaan van de richtlijnen in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van VNG (2009). De brochure geeft aanbevolen afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf, waar gemotiveerd van afgeweken kan worden.

Indien uit de inventarisatie blijkt dat de omliggende bedrijven van het plangebied binnen de afstanden voor geur, geluid en gevaar uit de brochure vallen, zal invulling van een plangebied leiden tot een

vermenging van functies. Deze invloed van vermenging van functies moet inzichtelijk gemaakt worden met een onderzoek van de specifieke milieu-informatie en van de reikwijdte van de milieuvergunningen, waarbij rekening moet worden gehouden met de actuele wetgeving. Daarnaast is het van belang dat niet alleen de woning wordt ontzien van hinder, maar ook dat de gevestigde bedrijven geen hinder ondervinden aan het realiseren van de woning met betrekking tot beperking in de uitbreidingsmogelijkheden.

6.4.2.1 Geurhinder

Wanneer in de omgeving veehouderijen aanwezig zijn zal een beoordeling gemaakt moeten worden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv wordt gebruikt om de geurhinder van inrichtingen die een vergunning Wet milieubeheer aanvragen te beoordelen, om een bepaald woon- en leefklimaat te bieden en te garanderen. Indirect heeft deze wet ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, maar omgekeerd moet het bevoegd gezag ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden. In bestaande jurisprudentie is vastgelegd dat bouwen in bestaande geurcirkels niet is toegestaan. Als deze lijn doorgetrokken wordt richting de Wgv is het niet toegestaan geurgevoelige objecten, zoals woningen, te bouwen binnen de geurcontouren van de geldende norm. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een quickscan om te bepalen waar zich knelpunten bevinden met betrekking tot geurhinder. Naar aanleiding van deze quickscan zal eventueel een geurverordening worden vastgesteld.

6.4.3 Geluidhinder

Geluidsbeleid is een taak van de gezamenlijke overheden. Het rijk stelt de algemene kaders, andere overheden zoals gemeenten passen deze in concrete situaties toe. Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat onder andere normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning.

Per 1 januari 2007 is de Wgh gewijzigd. Deze wijziging heeft nogal wat gevolgen voor de uitvoering bij gemeenten en provincies, zo is de bevoegdheid om hogere grenswaarden vast te stellen grotendeels gedecentraliseerd naar burgemeester en wethouders. Daarnaast biedt de nieuwe Wgh gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geluidsbeleid vast te stellen. Op 2 september 2008 heeft de raad van de gemeente Dinkelland de nota 'Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland' vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van de kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren.

Conform de Wgh dient een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar de geluidsbelasting. Dit onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van een geprojecteerde woning. Deze onderzoeksplicht geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Op grond van het bepaalde in artikel 74 van de Wgh zijn de volgende wettelijke geluidszones van toepassing aan weerszijden van een weg;

<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Stedelijk gebied</i>
1 of 2 rijstroken	200 m
3 of meer rijstroken	350 m

In geval van plannen met bedrijven in de nabije omgeving moet onderzocht en aangetoond worden dat aan de woningen in het plan geen overschrijding ontstaat van de geluidsgrenswaarden. Daarnaast moet onderzocht en aangetoond worden dat er geen inbreuk wordt gedaan op de milieuruimte voor het geluidaspect uit de milieuvergunning of de werkingssfeer uit de AMvB.

6.4.4 Waterhuishouding

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is een proces van

vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

In de vorm van een watertoets dienen de gevolgen bekeken te worden van de voorgenomen plannen in relatie tot het water (o.a. wateroverlast, verdroging, waterkwaliteit). Provincies en gemeenten zijn verplicht om in ruimtelijke plannen en projectbesluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwaliteit) zullen ook de gevolgen van het project voor de waterkwaliteit en verdroging bekeken moeten worden.

Indien zich een watergang in het plangebied bevindt moet er rekening worden gehouden met de ruimte die nodig is voor het onderhoud van de watergang. Hierbij moet rekening worden gehouden met een onderhoudspad van minimaal 5 meter aan ten minste een zijde van de watergang. Binnen de beschermingszone zoals vastgelegd in de Keur waterschap Regge en Dinkel 2009, 5 meter vanaf de insteek bij waterlopen en 5 meter vanuit de teen bij waterkeringen, is geen woningbouw toegestaan. Binnen stedelijk gebied zijn alle watergangen in bezit en onderhoud van het waterschap Regge en Dinkel.

6.4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Deze wet is onderdeel van de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2, en bevat grenswaarden en richtwaarden, ook wel luchtkwaliteitseisen genoemd. De grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven tijdstip, zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. Belangrijk zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, omdat deze stoffen de indicatoren zijn voor verkeersgerelateerde luchtvervuiling en mogelijke gezondheidsschade. Daarnaast bevat de wet regels over de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood. Door de gemeente moet getoetst worden of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook dient bij ruimtelijke plannen specifiek aandacht te worden besteed aan luchtkwaliteitsnormen en een eventuele overschrijding.

Per 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hiermee is een periode afgelopen waarin toetsing aan scherpere normen plaatsvond. Tot 1 augustus 2014 gelden de nieuwe normen die een toename van 1,2 microgram per kuub voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes als niet relevant bestempeld.

Als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de projectontwikkeling;

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
2. een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
4. een project is genoemd of past binnen de NSL of een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van deze nota zal de inbreiding voornamelijk betrekking hebben op kleine ruimtelijke plannen. Om te bepalen of het effect hiervan in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is de NIBM (niet in betekende mate) tool ontwikkeld. De NIBM-tool is te vinden op de site van infomil, deze informeert overheden in opdracht van het ministerie van VROM en Agentschap NL over milieubeleid.

6.4.7 *Externe veiligheid*

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Bedrijven die onder het besluit vallen, zijn onder meer grote chemische bedrijven, LPG tankstations en bedrijven die 10.000 kilo of meer chemicaliën opslaan. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies om bij het verlenen van

milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met de veiligheidsnorm rekening te houden.

Het Bevi maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico houdt het risico in dat op een plaats buiten de inrichting, een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Dit risico is uitgedrukt als een kans per jaar. De richtwaarde van het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} , wat betekent dat de kans dat iemand buiten de inrichting overlijdt ten gevolge van een ongeval in die inrichting niet hoger mag zijn dan 1 op de miljoen jaar. Dit kan grafisch worden weergegeven door een risicocontour. Binnen de vastgestelde contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden, zoals woningen. Naast het plaatsgebonden risico speelt ook het groepsrisico een rol in het externe veiligheidsbeleid. Het groepsrisico is de kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico wordt het groepsrisico niet vastgelegd als richtwaarde, maar als oriëntatiewaarde. In het Bevi zijn enkele oriëntatiewaarden opgenomen. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd van deze waarden afwijken. In de gemeentelijke nota Externe veiligheidsbeleid, 2007, wordt invulling gegeven aan deze wettelijke verplichtingen.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is de uitvoering van het Bevi geregeld. In het Revi is opgenomen welke afstanden in acht genomen moeten worden met betrekking tot Bevi inrichtingen. De afstanden komen overeen met de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Verder moet rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van buisleidingen, zoals bijvoorbeeld hoge druk en transportleidingen voor aardgas en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico als de oriënterende waarde wordt overschreden en als het groepsrisico toeneemt.

6.4.8 Kabels en leidingen

Binnen een strook van 6 meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwvergunningplichtige bouwwerken dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit kader verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer. Betreft de ondergrondse hoofdtransportleidingen geldt hetzelfde; binnen een strook van 6 meter aan weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwvergunningplichtige bouwwerken worden gebouwd (art. 2.5.19, lid 1 en 2, Bouwverordening). Daarbij is het verplicht melding te doen bij de nutsbedrijven wanneer er hoogspanning in het plangebied aanwezig is. Ook in andere gevallen moeten de nutsbedrijven akkoord zijn.

6.5 Waarde aspecten

Woningbouw mag niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aantasting van bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden, de huidige belevingswaarde van het landschapsbeeld, soortenbescherming en gebiedsbescherming.

6.5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Bij het uitvoeren en maken van ruimtelijke plannen en projecten moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het door Nederland ondertekende Verdrag van Malta bepaalt dat de waarden in de bodem moeten worden bewaard. Daarom is het van belang dat bij ruimtelijke planvorming archeologie al in een vroeg stadium wordt meegenomen. De gemeente Dinkelland heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Het rapport geeft voor het grondgebied van de gemeente de verwachtingswaarde voor archeologische resten aan. Aan de hand van deze kaart kan bepaald worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

6.5.2 Flora- en Fauna

Ten aanzien van natuurbescherming moet rekening worden gehouden met Europees en Nationaal beleid en wetgeving. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet (FFW). Op grond van de FFW mogen beschermde dieren en planten, die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarde is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Bij nieuwe activiteiten dient in het kader van de FFW de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. De soortenbescherming kent naast de passieve wettelijke bescherming, het tegenhouden van verslechtering, met de FFW een actieve soortenbescherming via onder andere de rode lijsten. Voor een eerste verkenning kan het Natuurloket geraadpleegd worden op www.natuurloket.nl. Het Natuurloket geeft een compleet overzicht van de flora- en faunagegevens van Nederland. Deze heeft als doel in te schatten, of er op een onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de huidige natuurwetgeving een beschermde status hebben.

Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Hierbij is het van belang de aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen door een ecologische inventarisatie uit te voeren. Er dient voornamelijk gekeken te worden naar de effecten van het plan op beschermde gebieden in de omgeving. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden in het kader van de Natura 2000.

6.6 Programmatische mobiliteitsaspecten

Bij het realiseren van woningbouw is het van belang dat er rekening wordt gehouden met mobiliteitsaspecten. Zo is het van belang dat de woning goed bereikbaar is en dat er voldoende parkeergelegenheid is. Deze twee thema's worden in de volgende subparagrafen dan ook verder uitgewerkt.

6.6.1 Verkeersstructuur

Een locatie is beter naar mate de bereikbaarheid en verkeersveiligheid toereikend is. Met betrekking tot het aspect verkeer dient onder andere rekening te worden gehouden met de invloed van de te realiseren woning(en) op de afwikkeling van het verkeer, zowel van auto's als langzaam verkeer; fietsers en voetgangers. Daarnaast moet ook de ontsluiting van de woning op de openbare weg in acht worden genomen. De woning moet goed bereikbaar zijn voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer

6.6.2 Parkeren

Te weinig parkeerplaatsen bij woningen leidt tot chaos en spanningen in de buurt. Daar tegenover leidt een teveel aan parkeerplaatsen tot veel ruimtebeslag en hoge kosten. Beide situaties maken de woning en buurt minder aantrekkelijk. Daarom is het van belang dat er naar een goede balans wordt gezocht voor het aantal parkeerplaatsen bij woningen. Als richtlijn om deze balans te bereiken gebruikt de gemeente Dinkelland de parkeerkencijfers van het CROW als parkeernorm. Deze vormt een goede basis voor het bepalen van de noodzakelijke parkeercapaciteit. Voor de functie 'wonen' worden de maximale parkeerkencijfers aangehouden. De parkeernormen voor wonen zijn onderverdeeld in verschillende woningcategorieën. De volgende richtlijnen voor parkeernormen zijn door CROW opgesteld;

		Centrum		Rest bebouwde kom	
		Min	Max	Min	Max
Woning duur	Matig stedelijk	1,5	1,7	1,9	2,1
	Weinig stedelijk	1,5	1,7	2,0	2,2
	Niet stedelijk	1,5	1,7	2,0	2,2
Woning midden	Matig stedelijk	1,3	1,5	1,7	1,9
	Weinig stedelijk	1,3	1,5	1,8	1,9
	Niet stedelijk	1,3	1,5	1,8	1,9
Woning goedkoop	Matig stedelijk	1,2	1,3	1,4	1,7
	Weinig stedelijk	1,2	1,3	1,4	1,7
	Niet stedelijk	1,2	1,3	1,4	1,7

Parkeerkencijfers (CROW, 2008)

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient voldaan te worden aan de parkeernorm. In de praktijk blijkt dat het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in enkele gevallen niet mogelijk is. In dat geval zijn er drie mogelijkheden:

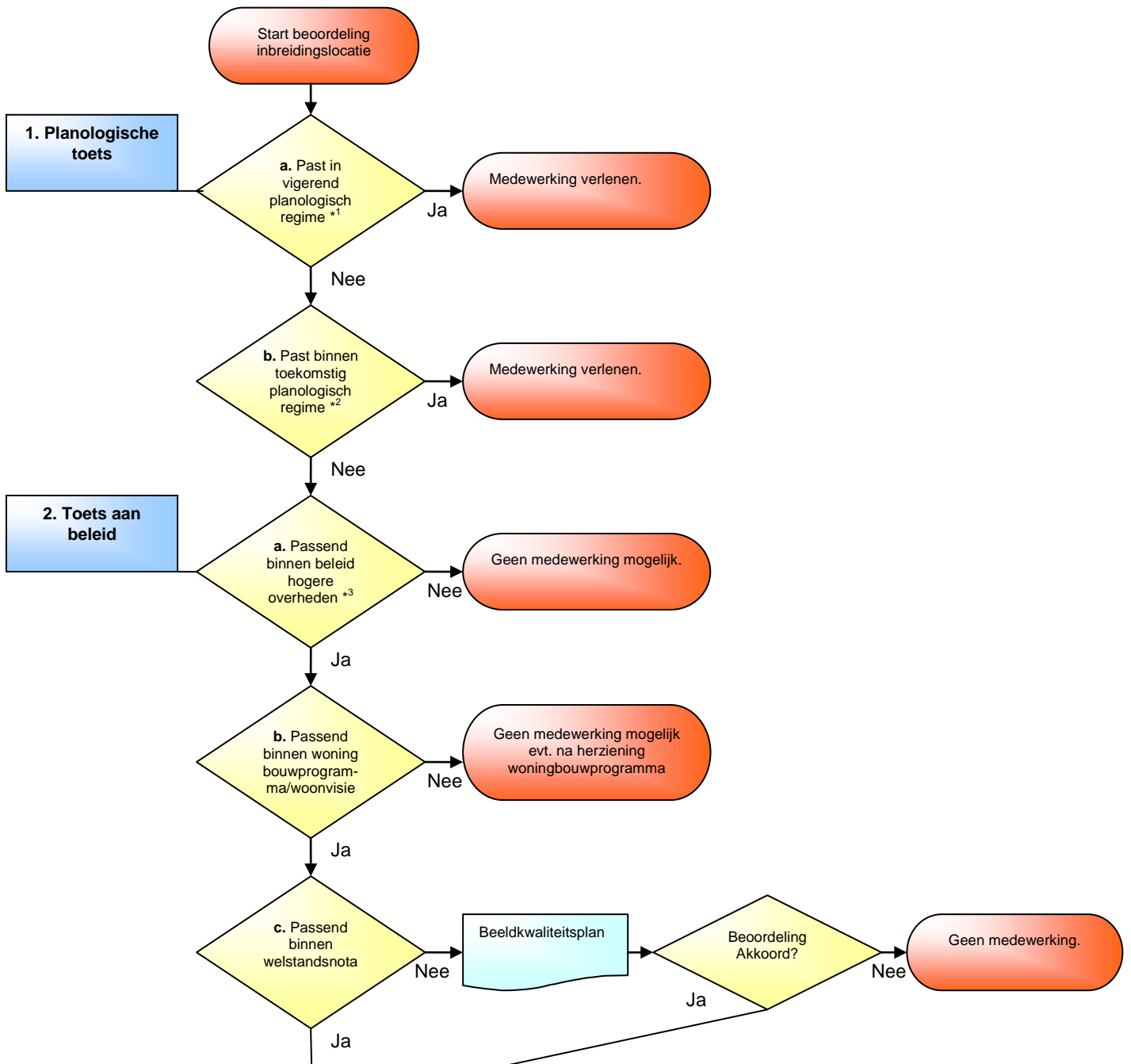
- Voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend. De gemeente verleent vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeervraag afgewenteld wordt op de reeds beschikbare (openbare) parkeerplaatsen, waardoor de parkeer-situatie onder druk kan komen te staan. Voorafgaand aan de afwenteling op bestaande parkeer-plaatsen dient onderzoek te worden gedaan naar de beschikbaarheid van deze parkeerplaatsen.
- Voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend. De gemeente verleent weliswaar vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen, maar de ontwikkelaar moet deze verplichting afkopen via het parkeerfonds. Met deze afkoop neemt de gemeente de verplichting op zich om deze parkeerplaatsen binnen een bepaalde termijn en binnen een redelijke afstand alsnog te realiseren. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op peil. Daarnaast wordt een ontwikkelaar door de financiële consequentie gestimuleerd een plan te ontwikkelen waarin voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.
- De ontwikkeling wordt afgewezen indien bij voorbaat al vaststaat dat de gemeente niet in staat is om binnen een bepaalde termijn en binnen een redelijke afstand voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

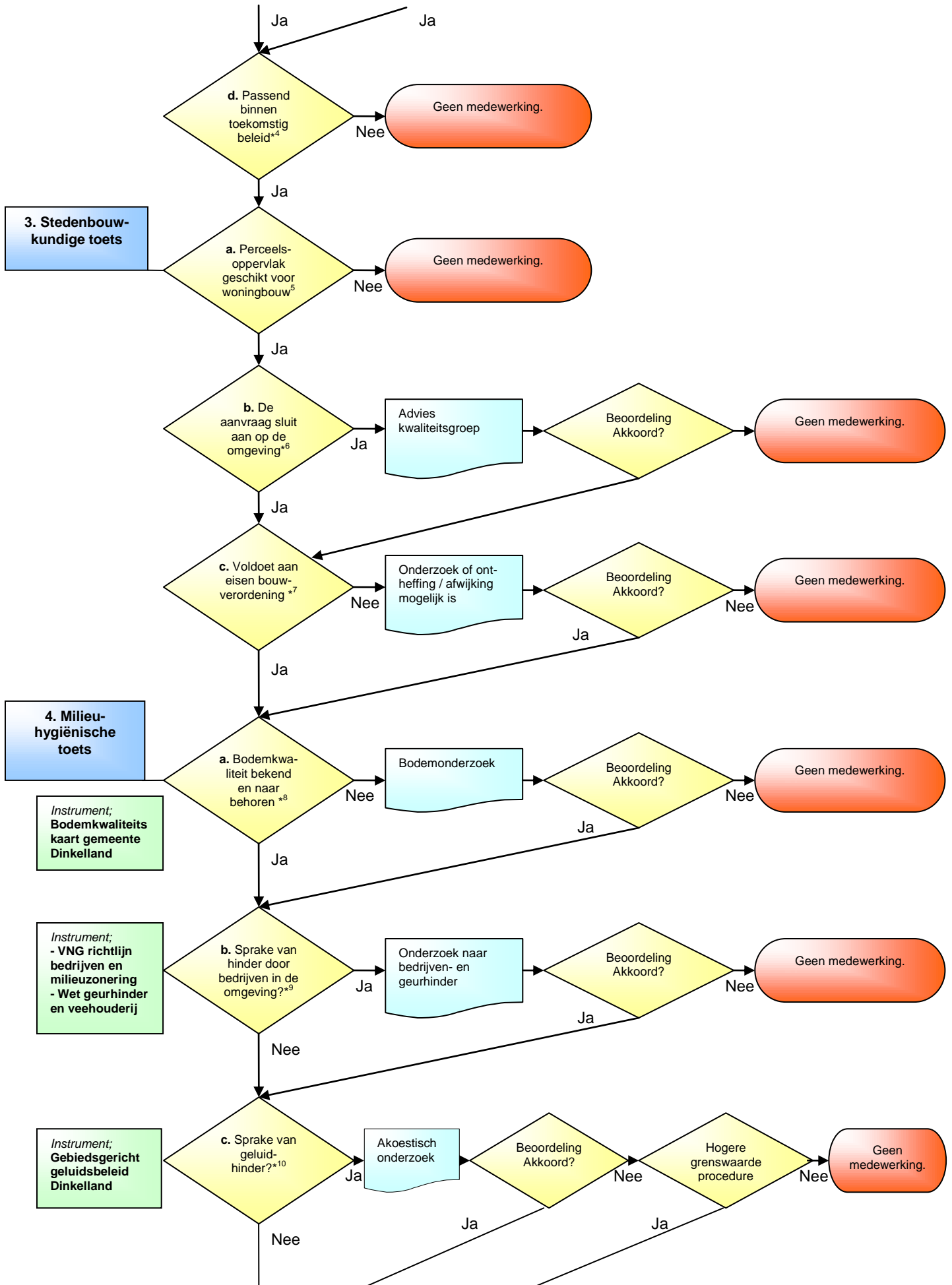
In eerste instantie gaat de voorkeur er naar uit om het parkeren te realiseren op eigen terrein, of voor zover mogelijk een deel ervan. Vervolgens wordt gekeken of in de straat of in de nabije omgeving parkeervoorzieningen gelegen zijn. Als ook dit niet het geval is kan er voor gekozen worden om het parkeren te realiseren in de openbare omgeving.

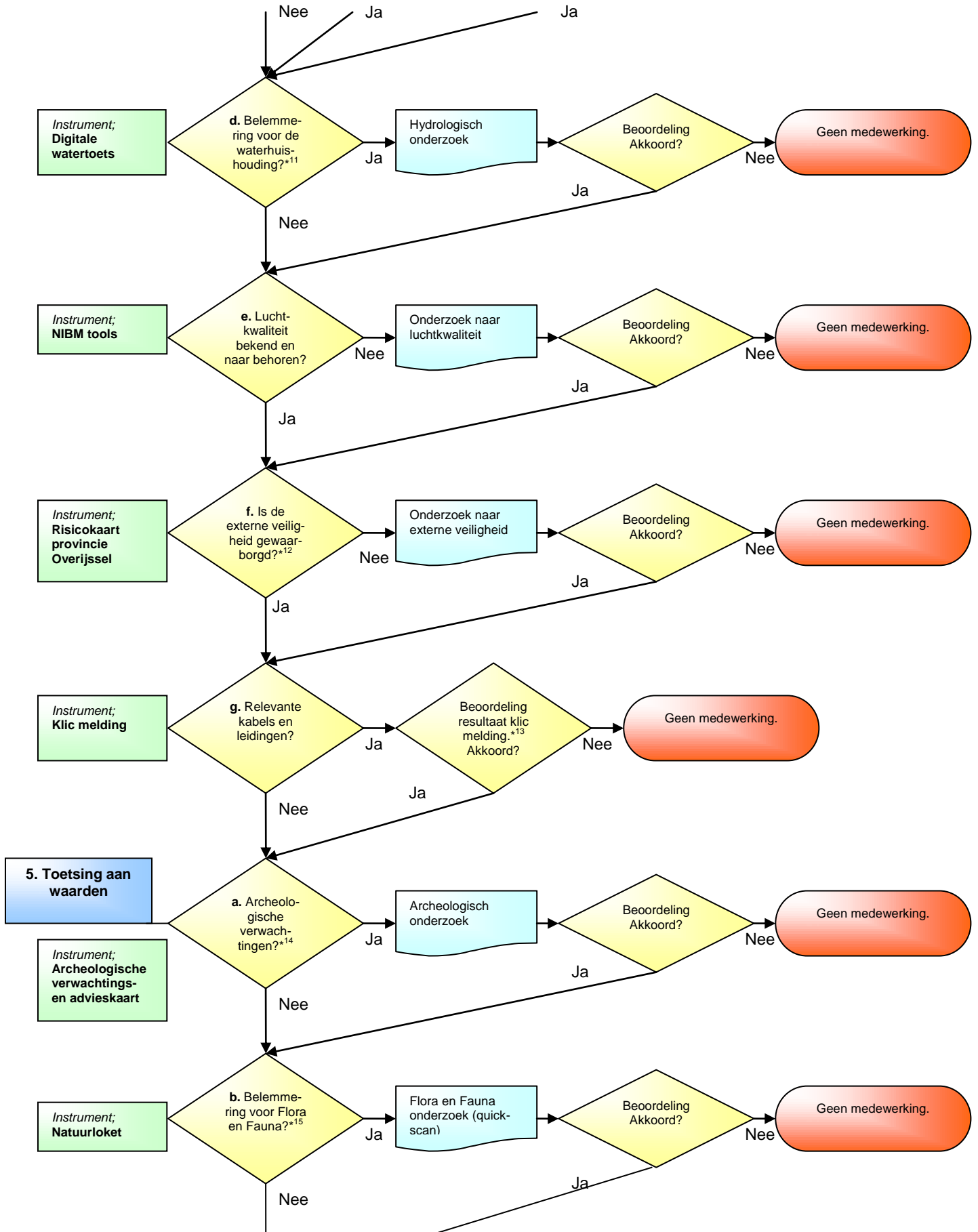
6.7 Het beleidsinstrument

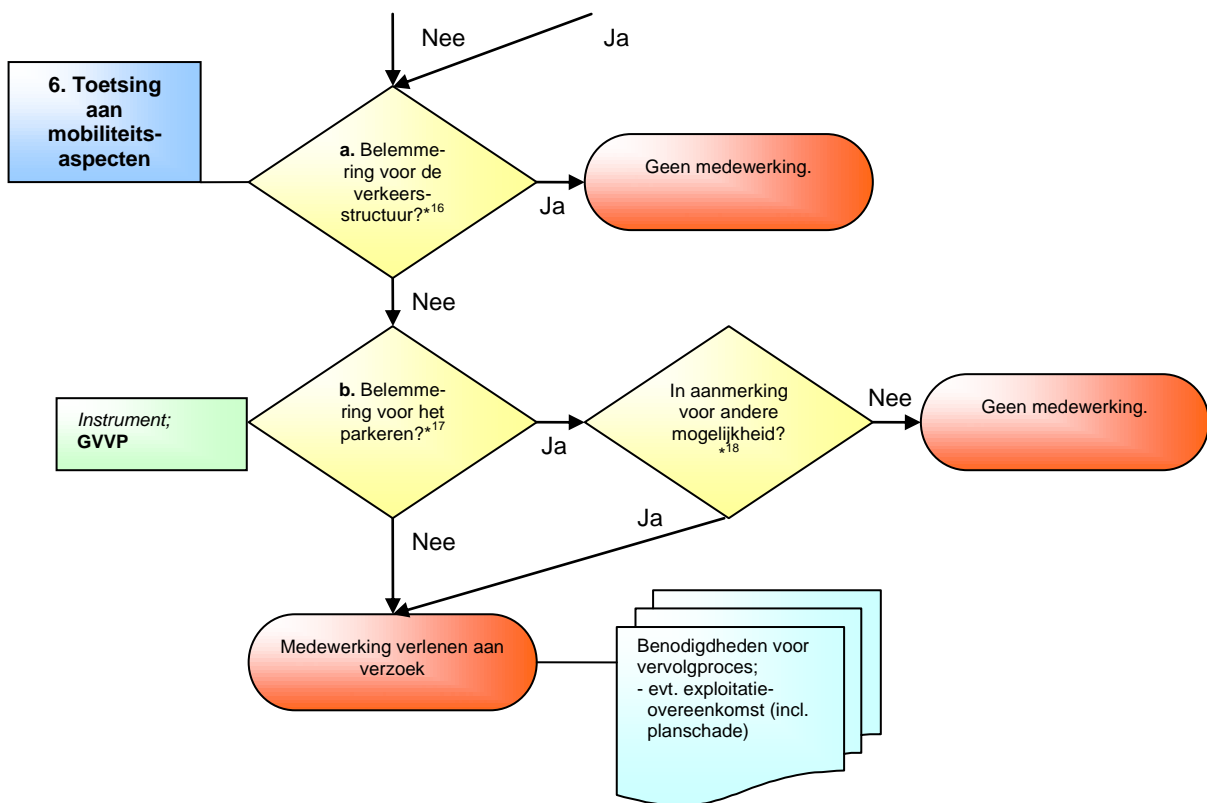
Naar aanleiding van de aanbeveling uit het voorgaande hoofdstuk is gekozen voor het toetsingskader als beleidsinstrument. In het kader van deze beleidsnota kan dit toetsingskader het beste worden Weergegeven in een stroomschema.

6.7.1 Stroomschema









Legenda



6.7.2 Toelichting op het stroomschema

1. Planologische toets

^{*1} Met het vigerend planologisch regime wordt bedoeld; passend in een geldend bestemmingsplan/ projectbesluit of de daarin opgenomen binnenplanse ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden of nader uit te werken bestemmingen.

^{*2} Met het toekomstig planologisch regime wordt bedoeld; passend binnen de vastgestelde structuurvisie en passend in een ontwerpbestemmingsplan/ ontwerp projectbesluit en de daarin opgenomen binnenplanse ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden of nader uit te werken bestemmingen.

2. Toets aan beleid

^{*3} De aanvraag past binnen de kaders zoals gesteld in de Nota Ruimte van het rijk, de omgevingsvisie en de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

^{*4} De aanvraag past binnen het beleid dat is ontwikkeld en vastgesteld na inwerkingtreding van deze beleidsnota.

3. Stedenbouwkundige toets

- ⁵ De aanvraag dient aan te sluiten op de type woningen en structuur in de omgeving. Als de omgeving hierover geen duidelijk beeld geeft kunnen de volgende richtlijnen worden gehanteerd. Richtlijnen zijn richtinggevend en niet maatgevend. Bij voldoende geschiktheid van de kavel zal er altijd nog een deskundig stedenbouwkundig advies worden gevraagd;
- de woning (hoofdbouw) heeft een breedte van 6,5 meter indien het gaat om een vrijstaande woning of sluit aan op de breedte van de woningen in de omgeving;
 - de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van half-vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter of sluit aan op de omgeving;
 - de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal 3 meter zijdelingse perceelsgrenzen of aansluitend op de omgeving;
 - bij aaneengesloten bebouwing van twee of meer woningen hebben de buitenste woningen (hoofdbouw) 3 meter zijdelingse perceelsgrenzen of aansluitend op de omgeving;
 - een voorgevelrooilijn (voortuin) van 5 meter of aansluitend op de omgeving;
 - een bouwstrookdiepte van minimaal 12 meter, aansluitend op de omgeving;
 - de afmetingen van de achtertuin 8 meter of aansluitend op de omgeving;
 - de nieuwe woning moet aan de openbare weg zijn gesitueerd;
 - indien er meerdere woningen in het ontwerp zijn opgenomen moet de locatie breed genoeg zijn om alle voorgevels aan de openbare weg te kunnen situeren. Indien er sprake is van een zogenaamd hofje wordt de toegangsweg als openbare weg beschouwd;
 - goot- en nokhoogte sluiten aan op de hoogtes van de goot en nok in de omgeving.

- ⁶ Betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid is het van belang dat de inbreiding aansluit op de omgeving. De aanvraag sluit aan op de omgeving als deze vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, als deze iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. De aanvraag sluit aan op de balans tussen openheid en geslotenheid in de omgeving en er is een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De aanvraag heeft geen kwaliteitsverlies van de samenhang in de omgeving tot gevolg. En er zijn geen negatieve gevolgen voor de directe omgeving als gevolg van de ingediende aanvraag.

- ⁷ Enkele aandachtspunten uit de bouwverordening;
- De voorgevelrooilijn is gesitueerd naar de wegzijde en op een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing. De voorgevel sluiten aan op de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing.
 - Binnen een strook van 6 meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwvergunningplichtige bouwwerken dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit kader verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer. Voor ondergrondse hoofdtransportleidingen geldt hetzelfde; binnen een strook van 6 meter aan weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwvergunningplichtige bouwwerken worden gebouwd. Daarbij is het een verplicht wanneer er hoogspanning in het plangebied aanwezig is, dat het wordt gemeld bij de nutsbedrijven en dat deze akkoord zijn.

4. Milieuhygiënische toets

- ⁸ Bodemonderzoek is niet nodig indien uit een recent bodemonderzoek, van niet ouder dan vijf jaar, blijkt dat de bodemkwaliteit van de desbetreffende locatie naar behoren is.

- ⁹ De beoordeling van hinder door bedrijven vindt plaats aan de hand van de richtlijnen zoals gegeven in de VNG bedrijven en milieuzonering gids. De hinder van veehouderijen en stank wordt beoordeeld aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij. Wanneer van deze richtlijnen wordt afgeweken is nader onderzoek nodig. Ten tijde van het opstellen van deze

beleidsnota wordt gewerkt aan het opstellen van een geurverordening, na vaststelling van deze verordening zal deze mee moeten worden genomen in de beoordeling.

Het perceel bevindt zich niet binnen de milieuzoneringscontouren, zoals aangegeven in de VNG bedrijven en milieuzonering gids, van gevestigde bedrijven in de omgeving. En ook niet binnen de milieuzoneringscontouren van gevestigde veehouderijen, zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

- *10 Onderzoek naar geluidhinder is nodig wanneer de locatie zich niet bevindt in een woonerf of 30km-zone en binnen de wettelijke geluidzones van een weg ligt. Op grond van art. 74 van de Wgh zijn de wettelijke geluidzones, vanuit de as van de weg aan weerszijden, als volgt bepaald;

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m
3 of meer rijstroken	350 m

- *11 Wanneer de digitale watertoets geen belemmeringen aangeeft voor het bouwen op desbetreffende locatie is hydrologisch onderzoek niet nodig.

- *12 De externe veiligheid is gewaarborgd wanneer de locatie niet binnen de afstanden van een bedrijf in de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, zoals vastgesteld in het Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). En er is geen hinderlijk vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van de geplande woning.

- *13 Het is mogelijk een zakelijk recht te vestigen of kabels en/of leidingen te verleggen.

5. Toetsing aan waarden

- *14 Op grond van de Archeologisch verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland worden geen archeologische vondsten verwacht.

- *15 Belemmeringen voor flora en fauna kunnen worden ingeschat aan de hand de uitkomst van het Natuurloket als blijkt dat het gebied (mogelijk) waardevolle flora en fauna bevat.

6. Toetsing aan mobiliteitsaspecten

- *16 Belemmeringen voor de verkeersstructuur doen zich voor wanneer het perceel niet ontsloten kan worden via de openbare weg. De te realiseren woning moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten en andere gemeentelijke diensten, o.a. vuilniswagen.

- *17 Belemmeringen voor parkeren doen zich voor als de parkeernorm niet kan worden gehaald. Voor het beoordelen van deze parkeernorm worden de parkeerkencijfers van het CROW richtlijnen gehanteerd. Het parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd.

- *18 Wanneer het realiseren van voldoende parkeerplaatsen niet mogelijk is zijn er de volgende mogelijkheden:

- De gemeente verleent vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeervraag afgewenteld wordt op de reeds beschikbare (openbare) parkeerplaatsen, waardoor de parkeersituatie onder druk kan komen te staan. Voorafgaand aan de afwenteling op bestaande parkeerplaatsen dient onderzoek te worden gedaan naar de beschikbaarheid van deze parkeerplaatsen.
- De gemeente verleent weliswaar vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen, maar de ontwikkelaar moet deze verplichting afkopen via het parkeerfonds. Met deze afkoop neemt de gemeente de verplichting op zich om deze parkeerplaatsen binnen een bepaalde termijn en binnen een redelijke afstand alsnog te realiseren. Door de financiële consequentie wordt de ontwikkelaar gestimuleerd een plan te ontwikkelen waarin voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Geraadpleegde documenten

- CROW, kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. 2008. *Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering*.
- Gemeente Deventer. Voorontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk. http://ruimtelijkeplannen.deventer.nl/plans/NL.IMRO.0150.D126-/NL.IMRO.0150.D126-00VO/t_NL.IMRO.0150.D126-00VO_3.2.html. Geraadpleegd 15-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2007. Archeologisch verwachtings- en advieskaart. <http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/archeologieatlasdinkelland>. Geraadpleegd 23-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2009. Bouwbeleidsplan gemeente Dinkelland. http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/Bouwbeleidsplan_Gemeente_Dinkelland_2009.pdf. Geraadpleegd 23-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2007. *Externe veiligheidsbeleid, Hoe veilig wil de gemeente Dinkelland zijn?* http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/externe_veiligheid.pdf. Geraadpleegd 27-04-2010
- Gemeente Dinkelland. 2008. Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland. Nota geluidsbeleid, Rapport M.2006.0718.07.R001. <http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/gebiedsgerichtgeluidsbeleid>. Geraadpleegd 23-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2008. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008-2015. http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/ter_inzage/ConceptGVVPDinkelland. Geraadpleegd 26-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2003. Handavingsnota gemeente Dinkelland. <http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/notahandhaving/#2265>. Geraadpleegd 15-04-2010
- Gemeente Dinkelland. 2006. Inspraakverordening. http://www.dinkelland.nl/bestuur/verordeningen/bestuurlijke_organisatie/105inspraakverordening2006. Geraadpleegd 15-04-2010
- Gemeente Dinkelland. 2008. Parkeerbeleid hoofdkernen Dinkelland, Parkeerbonds Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/ter_inzage/parkeerbeleidhoofdkernen. Geraadpleegd 26-03-2010
- Gemeente Dinkelland. 2007. Raadsbesluit Bouwverordening. http://www.dinkelland.nl/bestuur/verordeningen/volkshuisvesting_ruimtelijkeordening_wegen/5.4_Bouwverordening_Dinkelland_2007.doc. Geraadpleegd 01-04-2010
- Gemeente Dinkelland. 2010. Structuurvisie Dinkelland (concept).
- Gemeente Dinkelland. 2009. Woonvisie 2009-2020, Dinkelland: het Twentse Wonen. http://www.dinkelland.nl/bestuur/beleidsnotas/Woonvisie_-_vastgestelde_versie_8_september_2009.pdf. Geraadpleegd 23-03-2010
- Gemeente Waalwijk. Concept-Notitie Inbreidingslocaties. december 2003. <http://192.87.231.194/documenten/Waalwijk/CONCEPTNOTITIEINBREIDINGSLOCATIES.pdf>. Geraadpleegd op 17-03-2010
- Gemeente Wierden. 2009. *Notitie open plekken 2009*.

- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. 2010. *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*. <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=23046>. Geraadpleegd 27-04-2010
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. 2004. Uit: Staatscourant 23 september 2004, nr. 183 / p. 12
<http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/Milieu/Regeling%20Externe%20veiligheid.pdf>. Geraadpleegd 01-06-2010
- Provincie Overijssel. Mw. drs. I.G.A.M. Kalkhoven. 2009. Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015. <http://www.overijssel.nl/publish/pages/85312/mjpvitalebedrijvigheid2009-2015inclomslag-definitief.pdf>. Geraadpleegd 15-03-2010
- Provincie Overijssel. Omgevingsvisie Overijssel. juli 2009. <http://www.overijssel.nl/thema's/ruimte-wonen/omgevingsvisie/documenten/omgevingsvisie/omgevingsvisie-visieenuitvoeringsprogramma.pdf>. Geraadpleegd 12-04-2010
- De Roever, milieuadviesing. <http://www.geurcontouren.nl/index.php?page=geurverordening>
Geraadpleegd 17-03-2010
- Ruimtelijk bestuursrecht van Kluwer, Jaargang 10, nummer 8 van 23 augustus 2007. *Geurverordening geeft lucht voor ontwikkeling*. http://www.milcura.nl/overheid/artikel_5_4.html
Geraadpleegd 23-03-2010
- VNG, Vereniging Nederlandse Gemeenten. 2009. Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Den Haag, Sdu uitgevers BV.
- Waterschap Regge en Dinkel. 2009. *Keur waterschap Regge en Dinkel 2009*. http://www.wrd.nl/beleid/de_keur_0/toelichtingopdekeur.pdf. Geraadpleegd 26-05-2010
- Waterschap Regge en Dinkel. 2010. *Waterbeheerplan 2010 – 2015*. www.wrd.nl/beleid/waterbeheersplan/waterbeheerplan2010-2015.pdf. Geraadpleegd 27-04-2010
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. *Besluit bodemkwaliteit*. http://www.vrom.nl/Docs/milieu/200712_Besluitbodemkwaliteit.pdf. Geraadpleegd 23-03-2010

Bijlage

Behandelde aanvragen

Aan- vraag	Naam	Perceel	Medewerking verleend?	Argumenten
1.			J / N	
2.			J / N	
3.			J / N	
4.			J / N	
5.			J / N	
6.			J / N	
7.			J / N	
8.			J / N	
9.			J / N	
10.			J / N	