



# Bestemmingsplan Buitengebied, Punthuizerweg 30 En Westerhoekweg 10 Denekamp



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPPUNT30WEST10-VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Bij het plan behorende stukken	11
1.5 Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk2 Beschrijvingvan het plan</b>	<b>13</b>
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	16
<b>Hoofdstuk3 Beleid</b>	<b>19</b>
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	31
<b>Hoofdstuk4 Milieu-en omgevingsaspecten</b>	<b>39</b>
4.1 Algemeen	39
4.2 Bodem	39
4.3 Water	40
4.4 Erfgoed	41
4.5 Flora en fauna	44
4.6 Rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaaai	46
4.7 Luchtkwaliteit	47
4.8 Bedrijven en milieuzonering	48
4.9 Geur	49
4.10 Externe veiligheid	50
4.11 Verkeer en parkeren	51
4.12 Kabels en leidingen	52
4.13 MER-toets	53
<b>Hoofdstuk5 Juridischeplantoelichting</b>	<b>55</b>
5.1 Juridische aspecten	55
5.2 Handhaving	57
<b>Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
<b>Hoofdstuk7 Procedure en overleg</b>	<b>61</b>
7.1 Procedurestappen	61
7.2 Vooroverleg	61
7.3 Zienswijzen	61

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Punthuiserweg 30 en de Westerhoekweg 10 te Denekamp. Beide plandelen zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, behorende bij de kern Denekamp.

Eigenaar van de gronden aangrenzend aan de woning aan de Punthuiserweg 30 is voornemens om ter plaatse een compensatiewoning te realiseren door het toepassen van maatwerk waarbij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'.

In 2020 is een Rood voor Rood procedure doorlopen om ter plaatse van de Westerhoekweg 10 te Denekamp een compensatiewoning te realiseren. Echter, de plannen zijn gewijzigd waardoor de behoefte aan een compensatiewoning ter plaatse van de Westerhoekweg is komen te vervallen.

Initiatiefnemer is voornemens om het verkregen woonrecht van de Westerhoekweg 10 te verplaatsen naar het plandeel aan de Punthuiserweg 30. Dit zodat de zoon van de huidige bewoner met het oog op de toekomst met zijn gezin bij zijn ouders kan wonen. Planologisch gezien kan vanwege de aanduiding twee-aaneen de bestaande woonboerderij worden gesplitst in een twee-aaneen gebouwde woning. Echter, initiatiefnemer kiest voor kwaliteit waarbij de bestaande boerderij wordt behouden en waar kwaliteitsverbetering op en rondom de gronden wordt gerealiseerd. In de basis is niet de mogelijkheid om woonrechten zomaar te verplaatsen. Echter, er bestaat de mogelijkheid vanuit de gemeente om maatwerk toe te staan door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. Het oorspronkelijke Rood voor Rood plan betrof een combinatie van een drietal erven. Een deel van de in te zetten sloopmeters lag aan de Westerhoekweg zelf. De te slopen schuur van 746 m<sup>2</sup> is nog niet gesloopt, omdat initiatiefnemer zekerheid wil in het kader van de haalbaarheid. Dit was een vereiste voor het verkrijgen van de bouwkaaf.

Destijds werd voldaan aan alle voorwaarden van het toen geldende Rood voor Rood beleid en is daarmee de mogelijkheid ontstaan om de compensatiewoning aan de Westerhoekweg 10 te realiseren. Mocht men destijds niet voor de locatie Westerhoekweg 10 hebben gekozen, maar direct voor de locatie Punthuiserweg 30 dan was dat binnen de regels van het toenmalige Rood voor Rood beleid mogelijk geweest.

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit het verplaatsen van een verkregen woonrecht is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' als het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte'. Tevens zijn de gronden ter plaatse van de Punthuiserweg 30 niet voorzien van de bestemming 'Wonen' waardoor de bouw van een woning niet mogelijk is.

Om de gewenste ontwikkelingen ter plaatse van bovenstaande locatie mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het provinciale- en gemeentelijk beleid.

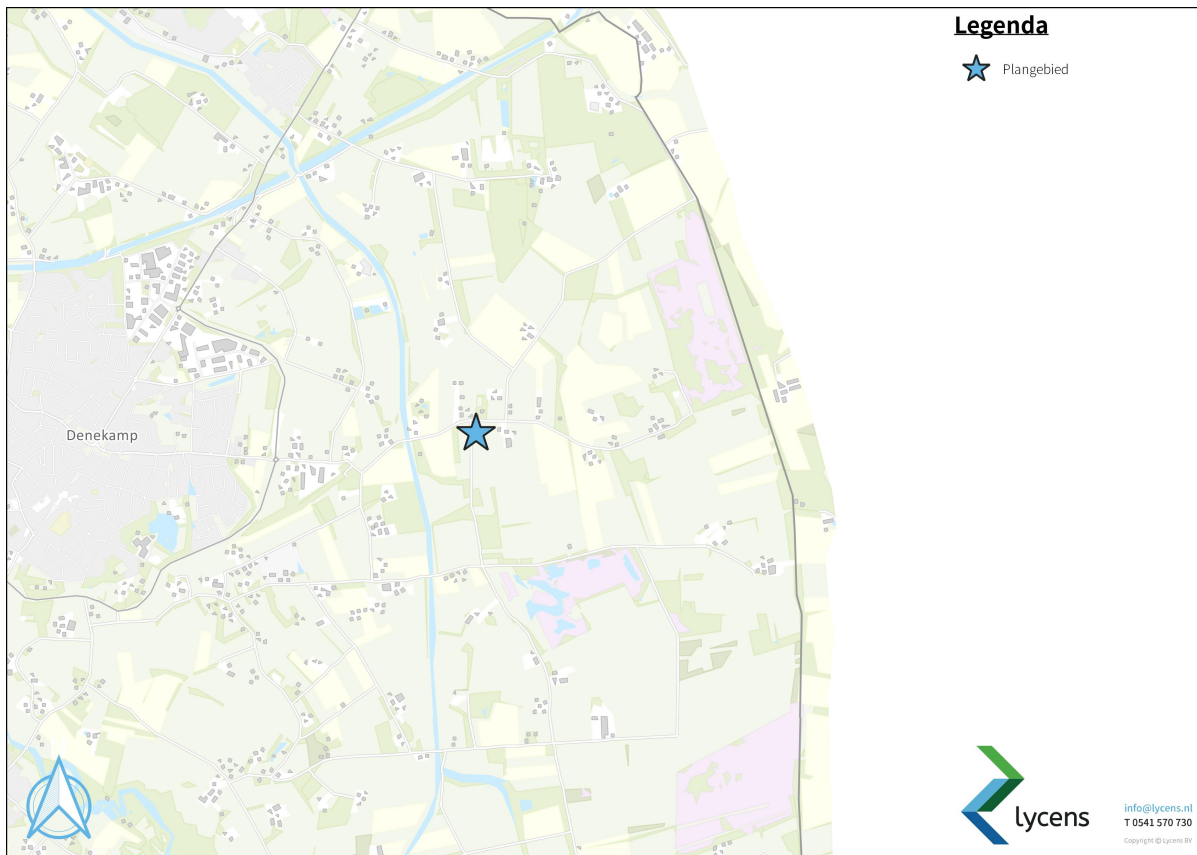
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, bestaande uit twee plandelen ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, behorende bij de kern Denekamp. Hierna wordt nader op beide plandelen ingegaan.

### Punthuiserweg 30 te Denekamp

Het plandeel aan de Punthuiserweg ligt ten oosten van de kern Denekamp, in het buitengebied van de gemeente. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Dinkelland (voormalig Denekamp), sectie P met perceelnummers 448, 449, 958 en 2671. Het plandeel wordt omgeven door agrarische cultuurgronden, bosstroken en verspreide woon- en bedrijfsperven. In figuur 1.1 is de ligging van het plandeel ten opzichte van de kern Denekamp weergegeven. In figuur 1.2 de ligging ten opzichte van de omliggende gronden opgenomen. Het plandeel is met een blauwe omlijning en een blauwe ster weergegeven.





Figuur 1.1 Ligging plandeel ten opzichte van de kern Denekamp (Bron: Qgis)

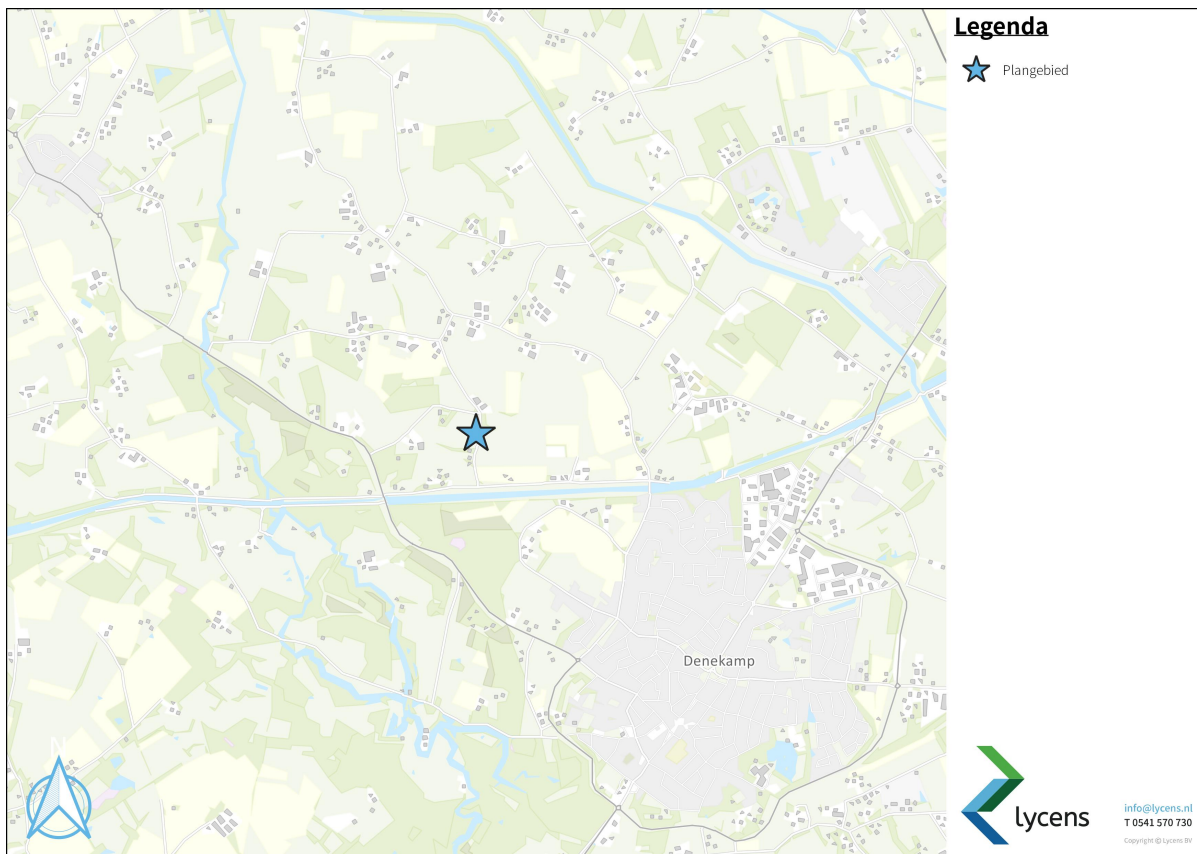


Figuur 1.2: Ligging plandeel Punthuiserweg ten opzichte van de nabije omgeving (Bron Qgis)

### Westerhoekweg 10 te Denekamp

Het plandeel aan de Westerhoekweg ligt ten noordwesten van de kern Denekamp, eveneens in het buitengebied

van de gemeente. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Dinkelland (voormalig Denekamp), sectie M met perceelnummer 1551 en 1394. Het plandeel wordt omgeven door agrarische bouwpercelen, verspreide woonpercelen en cultuurgronden.



Figuur 1.3: Ligging plandeel Westerhoekweg ten opzichte van de kern Denekamp (Bron: Qgis)



Figuur 1.4: Ligging plandeel ten opzichte van de nabije omgeving (Bron: Qgis)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Bestemmingsplan(nen)

#### Punthuizerweg 30

Het plandeel aan de Punthuizerweg 30 ligt binnen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2010", vastgesteld op 18 februari 2010 en het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland", vastgesteld op 29 mei 2018. Beide bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeente Dinkelland.

Ter plaatse van het plandeel is de enkelbestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' van toepassing. Daarnaast geldt voor de aangrenzende gronden de enkelbestemming 'Agrarisch - 1'. Tot slot loopt van noordoostelijke richting tot zuidwestelijke richting een waterleiding waarbij de dubbelbestemming 'Leiding - Water' van toepassing is. In figuur 1.5 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plandeel is met een blauwe omlijning aangeduid. Hierna wordt nader op de enkelbestemmingen en dubbelbestemming ingegaan.



Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' (Bron: Ruimtelijkeplannen).

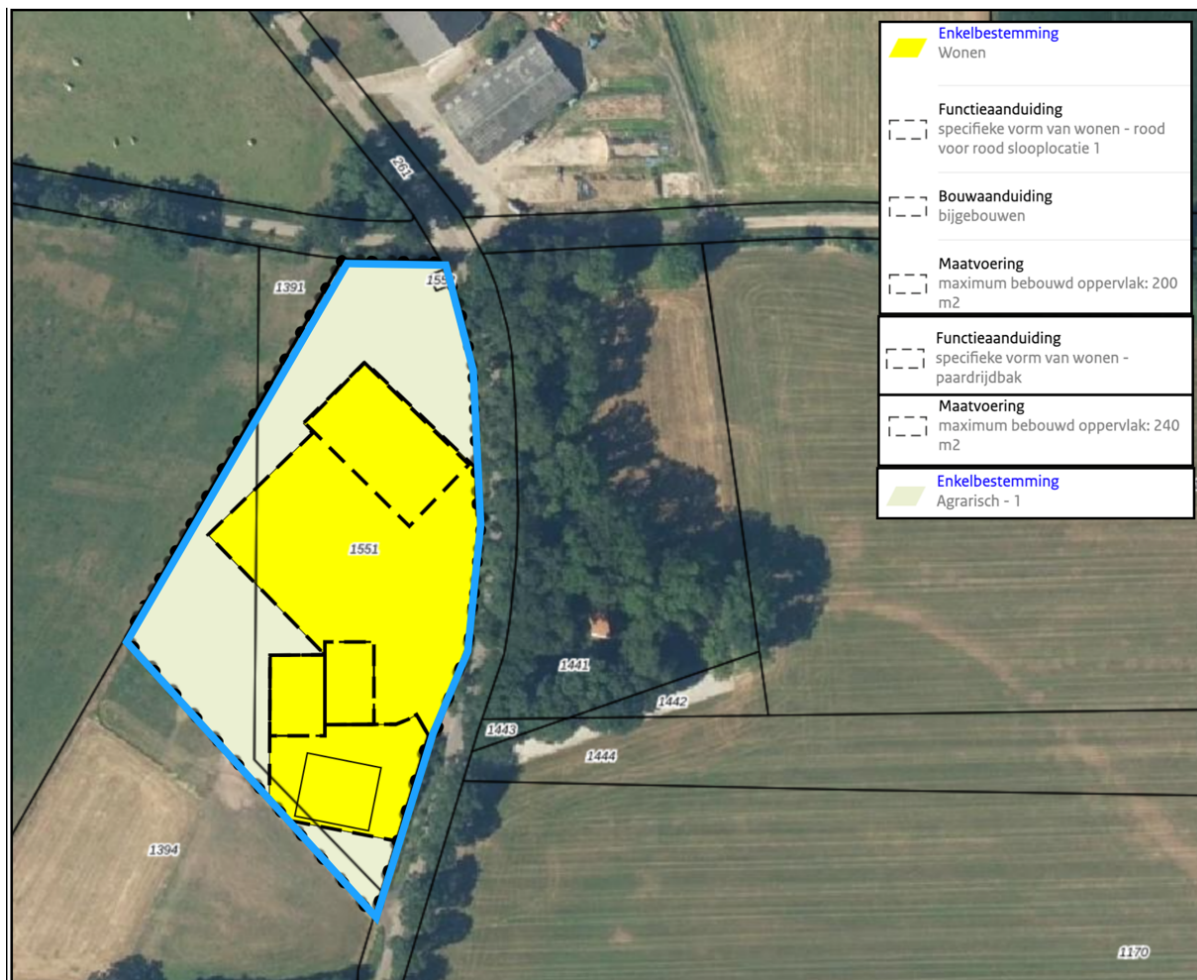
### Westerhoekweg 10

Het plandeel aan de Westerhoekweg ligt eveneens binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', vastgesteld op 18 februari 2010 en het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland', vastgesteld op 29 mei 2018. Tevens is gelet op de reeds doorlopen Rood voor Rood procedure uit 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 22 september 2020 door de gemeenteraad Dinkelland vastgesteld.

Hierna wordt op het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' ingegaan.

Ter plaatse van het plandeel zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch-1' van toepassing. Ter plaatse van enkelbestemming 'Wonen' zijn verschillende bouwvlakken, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsvereisten van toepassing. Het gaat om zowel de bouwaanduiding 'bijgebouwen', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - rood voor rood slooplocatie 1', maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 200 m<sup>2</sup>', maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 240 m<sup>2</sup>' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijdbak'. Tevens is aan de zuidzijde binnen de woonbestemming een bouwvlak aanwezig.

In figuur 1.6 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plandeel is met een blauwe omlijning aangeduid. Hierna wordt nader op de enkelbestemmingen en aanduidingen ingegaan.



Figuur 1.6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' (Bron: Ruimtelijkeplannen),

## Bestemmingen

### 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en mantelzorg. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijdbak' een paardrijdbak toegestaan.

### Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat hoofdgebouwen, uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis met één woning wordt gebouwd, een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw en de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande inhoud bedragen dan wel dat de inhoud van een nieuwe woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen. Hierbij bedraagt de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 3,50 meter dan wel de bestaande goothoogte en de bouwhoogte 9,00 meter dan wel de bestaande bouwhoogte.

De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd en de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt. Dit dient dan ook middels een aanduiding te zijn vastgelegd. Tot slot zal de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal het genoemde oppervlak bedragen.

#### 'Agrarisch -1'

De voor 'Agrarisch -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik; het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische- en cultuurhistorische waarden. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden; doeleinden van agrarisch natuurbeheer; cultuurgrond; openbare nutsvoorzieningen; extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen en terreinen voor evenementen.

Met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Bouwregels

Er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd.

#### 'Leiding - Water'

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding.

#### Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan ten behoeve van een watertransportleiding. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

## Strijdigheid

Het realiseren van een vrijstaande woning aan de Punthuizerweg 30 is op basis van het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. Dit aangezien de huidige bestemming 'Agrarisch-1' een reguliere woning niet toelaat. Om ter plaatse een vrijstaande woning te kunnen realiseren, dan wel het perceel conform de beoogde situatie te bestemmen, dient een bestemmingsplan herziening te worden doorlopen.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.1774.BUIBPPUNT30WEST10-VG01)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse bestemmingen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven.



# Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied, bestaande uit twee afzonderlijke plandelen ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, behorende bij de kern Denekamp. Het plangebied ligt in het buitengebied waarbij een verscheidenheid aan functies aanwezig zijn, dan wel planologisch zijn toegestaan. Hieronder zal nader op de ruimtelijke omgeving als binnen de plandelen worden ingegaan, om vervolgens in 2.2 Toekomstige situatie op de gewenste situatie in te gaan.

### 2.1.1 Punthuizerweg

Ten noorden van het plandeel ligt de Brandlichterweg met in het verlengde een blok bestaande uit meerdere vrijstaande woningen. Ten oosten en zuiden van het plandeel zijn agrarische cultuurgronden gesitueerd die in gebruik zijn als grasland. Hierbij bevindt op een afstand van circa 150 meter een agrarisch bedrijf. Ten westen van het plandeel ligt de Punthuizerweg met in het verlengde een houtwal en agrarische cultuurgronden.

Het plandeel zelf bestaat uit een woonperceel aan de noordzijde en agrarische gronden aan de zuidzijde. De agrarische gronden zijn onbebouwd.

Hierbij bevindt de bestaande woning ter hoogte van de kruising Punthuizerweg-Brandlichterweg, waarbij in het verlengde twee bijgebouwen zijn gesitueerd. Hierbij is sprake van een compact erf. Het perceel is daarnaast ingericht middels berken en erfbeplanting. Het erf is middels één in en uitrit op de Punthuizerweg ontsloten.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het plandeel is met een blauwe omlijning aangeduid. In figuur 2.2 en 2.3 zijn twee straatbeelden weergegeven.



Figuur 2.1: Luchtfoto Punthuizerweg (Bron: Qgis)





Figuur 2.2: Straatbeeld Brandlichterweg (Bron: Google maps)



Figuur 2.3: Straatbeeld beoogde locatie nieuw te bouwen woning (Bron: Google Maps)

### 2.1.2 Westerhoekweg 10

Het plandeel aan de Westerhoekweg 10 wordt omgeven aan de noord-, west- en zuidzijde door graslanden. Hierbij bevindt aan de oostzijde van het plandeel, in het verlengde van de Westerhoekweg een veldschuur. In de omgeving van het plandeel, aan de noordwestzijde van het plandeel is aan de Beekweg een woning gesitueerd. Ten noorden en zuiden van het plandeel zijn grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig.

Het plandeel zelf bestaat in de huidige situatie uit een woning aan den oostzijde, een grote schuur in het midden van het plandeel en een paardrijdbak aan de zuidzijde. Tevens is ter plaatse van het plandeel sprake van

erfverharding en is de woning omsloten door een tuin.

Het plandeel is middels twee ontsluitingen op de Westerhoekweg ontsloten. Hierbij dient één ontsluiting voor de woning en de andere ontsluiting ten behoeve van het bereiken van de omliggende agrarische gronden.

In figuur 2.4 is een bovenaanzicht van het plandeel weergegeven. Het plandeel is met een blauwe omlijnning aangeduid. In figuur 2.5 en figuur 2.6 zijn twee uitsneden van het plandeel weergegeven.



Figuur 2.4: Huidige situatie plandeel Westerhoekweg 10 (Bron: Qgis)



Figuur 2.5: Huidige situatie bestaande woning met omliggende tuin (Bron: Google Maps)



Figuur 2.6: Huidige situatie bestaande schuur (Bron: Google Maps)

## 2.2 Toekomstige situatie

Zoals in de aanleiding reeds vermeld, betreft het voornemen een verplaatsing van een verkregen bouwkaavel aan de Westerhoekweg 10 middels een volledig doorlopen procedure naar de locatie Punthuizerweg 30. Beide plandelen liggen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Hierna wordt op beide plandelen ingegaan.

### 2.2.1 Punthuizerweg30

Ter plaatse van het plandeel aan de Punthuizerweg 30 wordt ten zuiden van de bestaande woning een levensloopbestendige woning gerealiseerd met een totaal oppervlak van 162 m<sup>2</sup>. Tevens wordt bij de woning, achter het hoofdgebouw een bijgebouw gerealiseerd. Hierbij wordt de bestaande woning met bijgebouwen behouden, wordt een één ervenstructuur gecreëerd naast dat de bestaande houtopstanden worden behouden. Tevens zullen nieuwe beplantingssoorten worden aangeplant.

Hieronder wordt ingegaan op de exacte situering van het plandeel, waarbij voor de volledigheid verwezen wordt naar het ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan. Tevens is ter verduidelijking van de beoogde invulling aansluiting gevonden bij het beeldkwaliteitsplan Dinkelland/Tubbergen, bijgevoegd in Bijlage 2.

Het erf bestaat op dit moment uit een hoofd woning met bijgebouwen. De woning is georiënteerd op de Brandlichterweg en ligt in die zin parallel aan de Punthuizerweg. De bijgebouwen staan op een logische wijze daar omheen en vormen te samen een compact erfensemble.

Het realiseren van een nieuwe woning is mogelijk indien sprake blijft van één logisch erfensemble. Derhalve is er gekozen voor een situatie waarbij de nieuwe woning en de schuur een sterke verbinding hebben en houden met de bestaande bebouwing. De woning staat eveneens parallel aan de Punthuizerweg. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning het erf teveel afsluit voor haar omgeving. Er ontstaat daardoor een betere en geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. De nokrichting van het bijgebouw wijkt juist weer af om wat speelsheid te genereren.

Als toegang tot het erf is ervoor gekozen om geen tweede inrit aan te leggen. Alleen op deze manier kan voorkomen worden dat een grote beeldbepalende eik aangetast gaat worden in de toekomst. Kenmerkend voor

het heideontginningslandschap is de openheid in combinatie met een rationele verkaveling. Derhalve wordt het nieuwe silhouet van het grotere erf aangezet door de aanplant van bomen met wat onderbepanting. Direct nabij de woning worden nog wat fruitbomen ter inpassing aangeplant. De overige ruimte wordt ingevuld als bloemenmengsel.

In figuur 2.7 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven.



Figuur 2.7: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan Punthuizerweg 30 (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

### 2.2.2 Westerhoekweg 10

Het plandeel aan de Westerhoekweg betreft een voormalige slooplocatie waar een Rood voor Rood kavel vergeven is. Hierbij dient gelet op het verkrijgen van de beoogde woning de nog niet doorgevoerde sloop plaats te vinden.

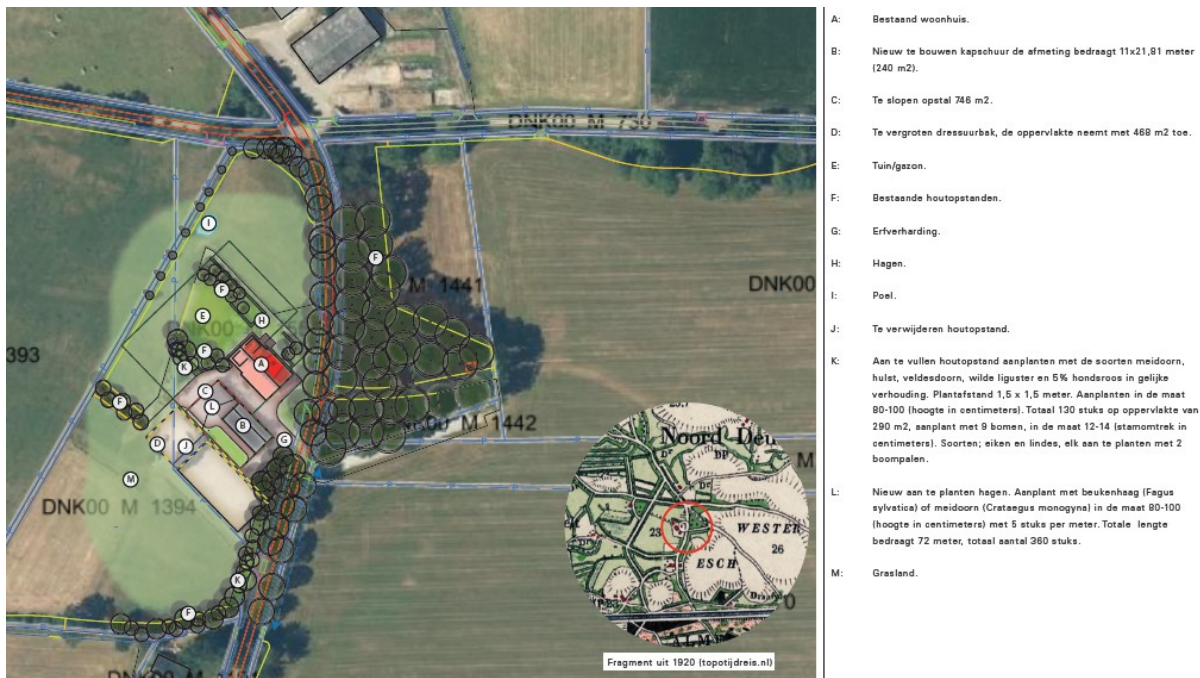
Hieronder wordt ingegaan op de exacte situering van het plandeel, waarbij voor de volledigheid verwezen wordt naar het ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan.

Er is sprake van een kleinschalig erf bestaande uit een karakteristieke woonboerderij, een schuur en een dressuurbak. In de nieuwe situatie wordt er een Rood voor Rood kavel verplaatst die al vergeven is. Hierbij wordt de huidige stal (746 m<sup>2</sup>) gesloopt, om vervolgens op dezelfde plek een nieuw bijgebouw te realiseren, ter grootte van 240 m<sup>2</sup>. Dit bijgebouw zal op twee manieren worden benut, namelijk als extra opslag voor de woning en als schuur, om hobbymatig paarden te kunnen houden.

De bestaande dressuurbak wordt uitgebreid, zowel in de lengte als (iets) in de breedte. De oppervlakte van de dressuurbak zal met 468 m<sup>2</sup> vergroot worden. Er is bewust gekozen om de dressuurbak niet voorbij de voorgevel van de karakteristieke hoofdwooning uit te laten komen.

Achter de dressuurbak is een deel van een houtsingel zichtbaar. Deze houtsingel is op dit moment onderbroken. In de kaart van topotijdreis is zichtbaar dat deze houtsingel vroeger heeft doorgelopen, om te dienen als afscheiding tussen het erf en de weg. Deze houtsingel is kenmerkend voor het vroegere essenlandschap. De houtsingel wordt daarom weer in ere hersteld, waardoor er sprake is van een landschappelijke inpassing die goed aansluit in dit landschapstype.

Daarnaast worden er ook nieuwe hagen (L op tekening) aangeplant op het erf. De reden hiervoor is om het 'werkerf' te kunnen scheiden. Tevens dienen deze hagen als natuurlijke afscheiding tussen de schuur en de dressuurbak.



- A: Bestaand woonhuis.
- B: Nieuw te bouwen kapschuur de afmeting bedraagt 11x21,81 meter (240 m<sup>2</sup>).
- C: Te slopen opstal 746 m<sup>2</sup>.
- D: Te vergroten dressuurbak, de oppervlakte neemt met 468 m<sup>2</sup> toe.
- E: Tuin/gezon.
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Erfverharding.
- H: Hagen.
- I: Poel.
- J: Te verwijderen houtopstand.
- K: Aan te vullen houtopstand aanplanten met de soorten meidoorn, hulst, veldesdoorn, wilde liguster en 5% hondsdooie in gelijke verhouding. Plantafstand 1,5 x 1,5 meter. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totaal 130 stuks op oppervlakte van 290 m<sup>2</sup>, aanplant met 9 bomen, in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters). Soorten; eiken en lindes, elk aan te planten met 2 boompalen.
- L: Nieuw aan te planten hagen. Aanplant met beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of meidoorn (*Crataegus monogyna*) in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met 5 stuks per meter. Totale lengte bedraagt 72 meter, totaal aantal 360 stuks.
- M: Grasland.

Figuur 2.8: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan Westelhoekweg 10 (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

# Hoofdstuk 3      Beleid

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Nationaleomgevingsvisie

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherpere keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In dit geval is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Dit gelet op de kleinschaligheid wat betreft het voornemen. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

### 3.1.2    Besluitalgemeneregels ruimtelijkeordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

### **3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er sprake is van nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In voorliggend plan is niet sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar gaat het om het toevoegen van een woning op een reeds verkregen woonrecht, naast de benodigde sloopwerkzaamheden.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In voorliggend plan wordt de verplaatsing van een woonrecht mogelijk gemaakt. Gelet op de jurisprudentie welke de omvang van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' heeft bepaald, wordt gesteld dat in dit geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

### 3.2.2.1 Uitvoeringsmode Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 3.2.2.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikelen 2.1.3, 2.1.4 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens is artikel 2.2.2 aangaande nieuwe woningen van toepassing. Hieropvolgend wordt aan de artikelen getoetst.

#### Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Lid

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
  - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
  - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
  - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voornemen voorziet in een verplaatsing van een beschikbaar woonrecht naar een alternatieve locatie. Hierbij



wordt de beoogde woning gerealiseerd aangrenzend aan een bestaand woonperceel waardoor een lappendeken aan woonpercelen wordt voorkomen. Gelet op de realisatie ter hoogte van de kruising Punthuiserweg en Brandlichterweg wordt een compacte bebouwingkern gerealiseerd, bestaande uit vijf woningen. Wat betreft het plandeel zal de bebouwing gerealiseerd worden conform de één ervenstructuur, dichtbij elkaar gebouwd, waarbij het beoogde woonperceel opgaat in de omgeving.

Tevens dient gelet op de invulling van het woonrecht de benodigde sloopnorm aan de Westerhoekweg 10 te worden voldaan.

Daarnaast zal, aangezien de schuur aan de Westerhoekweg reeds gesloopt had moeten zijn, een beperkte toename plaatsvinden wat betreft bijgebouwen. Echter, deze toename was conform het geldende bestemmingsplan al reeds mogelijk. Het gaat hierbij om een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 240 m<sup>2</sup>, waar nu invulling aan wordt gegeven. Het bijgebouw wordt bij de bestaande woning gebouwd, waarbij wordt ingespeeld op een compact erf. Tevens is er sprake van een uitbreiding van de aldaar aanwezige paardenbak. Echter, gelet op de situering dan wel landschappelijke inpassing wordt deze uitbreiding als passend gezien waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het ruimtegebruik.

Aangezien er een beperkte toename aan verharding en bebouwing plaatsvindt, vindt een passende landschappelijke inpassing plaats waarbij aansluiting wordt gevonden bij de gebiedskenmerken. In het kader van de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). In de paragraaf 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken' wordt nader op de lagen en ontwikkelmogelijkheden ingegaan.

#### Artikel 2.1.4 (Toekomstbestendigheid)

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in het geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij het initiatief zijn geen provinciale belangen in het geding. Ter plaatse van het plandeel wordt een toekomstigbestendige functie gerealiseerd. Tevens voorziet het voornemen in een evenwichtige bijdrage gelet op de benodigde sloopnorm ter plaatse van de Westerhoekweg. Voor de motivering van dit artikel wordt verwezen naar de paragrafen 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken'. Het initiatief is niet strijdig met de in het artikel bepaalde uitgangspunten.

#### Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

Lid

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is beruikt bij de ruimtelijke inpassen van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuwe woning en bijgebouw in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Hierbij wordt in het Ruimtelijk kwaliteitsplan nader op ingegaan. Gelet op het voornemen, waarbij de woning aangrenzend aan een bestaand woonperceel wordt gerealiseerd zal een verbinding plaatsvinden in overeenstemming met de omgeving. Hierbij ligt de nadruk op het opgaan van de tuin op de omliggende gronden waarbij de openheid en zichtlijnen worden behouden dan wel versterkt. In het hoofdstuk 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken' wordt nader op de ruimtelijke kwaliteit ingegaan.

Daarnaast zal ter plaatse van de Westerhoekweg een sloopverplichting worden doorgezet, wat de ruimtelijke

kwaliteit zal verbeteren. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de bepaalde uitgangspunten opgenomen in artikel 2.1.5.

#### Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt per saldo geen woning toegevoegd, aangezien het woonrecht reeds verkregen is, conform het voormalige beleid. Hierbij is feitelijk sprake van een verplaatsing van de invulling van een verkregen woonrecht. Daarnaast is bij voorliggende situatie sprake van een concrete behoefte aangezien de eigenaar van de desbetreffende gronden de bewoner van de nieuw te bouwen levensloopbestendige woning wordt. Tevens past het toevoegen van een nieuwe woning binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Dinkelland. Hierover wordt in het gemeentelijk beleid nader ingegaan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **3.2.2.3 Ontwikkelingsperspectiever(waar)**

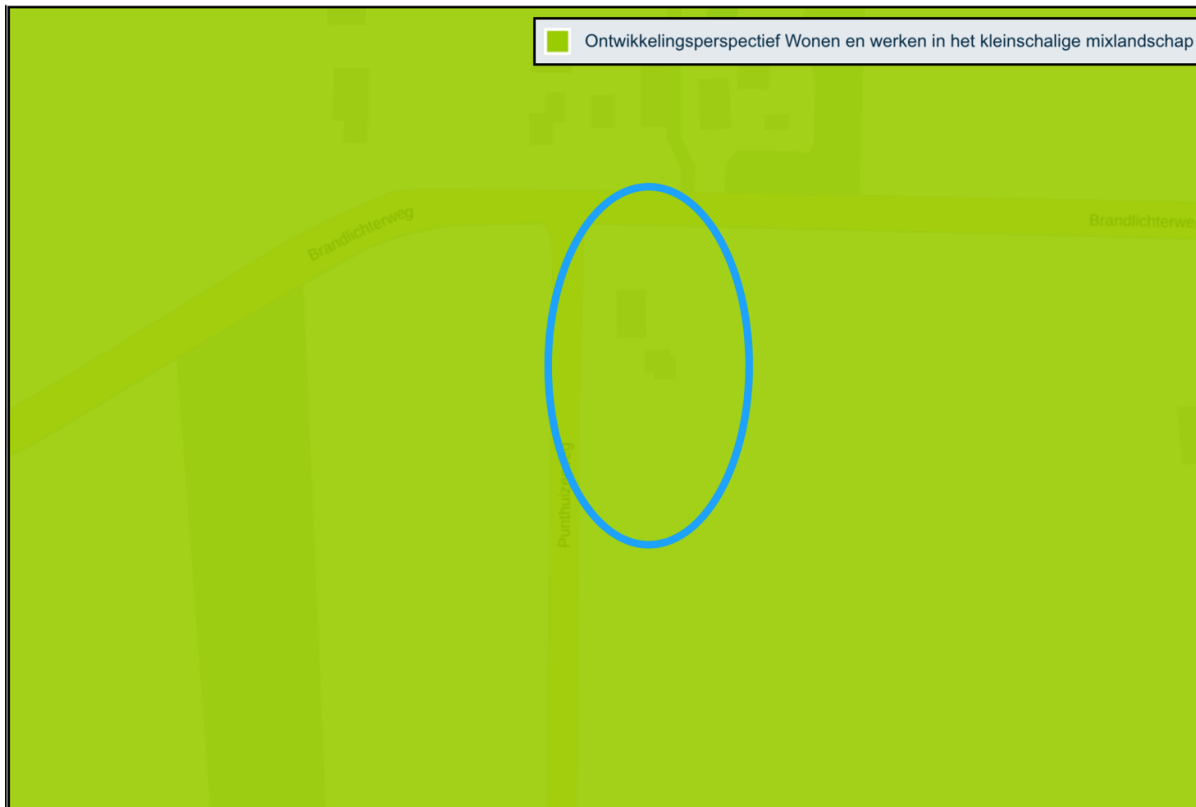
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor het voorliggende plan, bestaande uit twee plandelen is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.

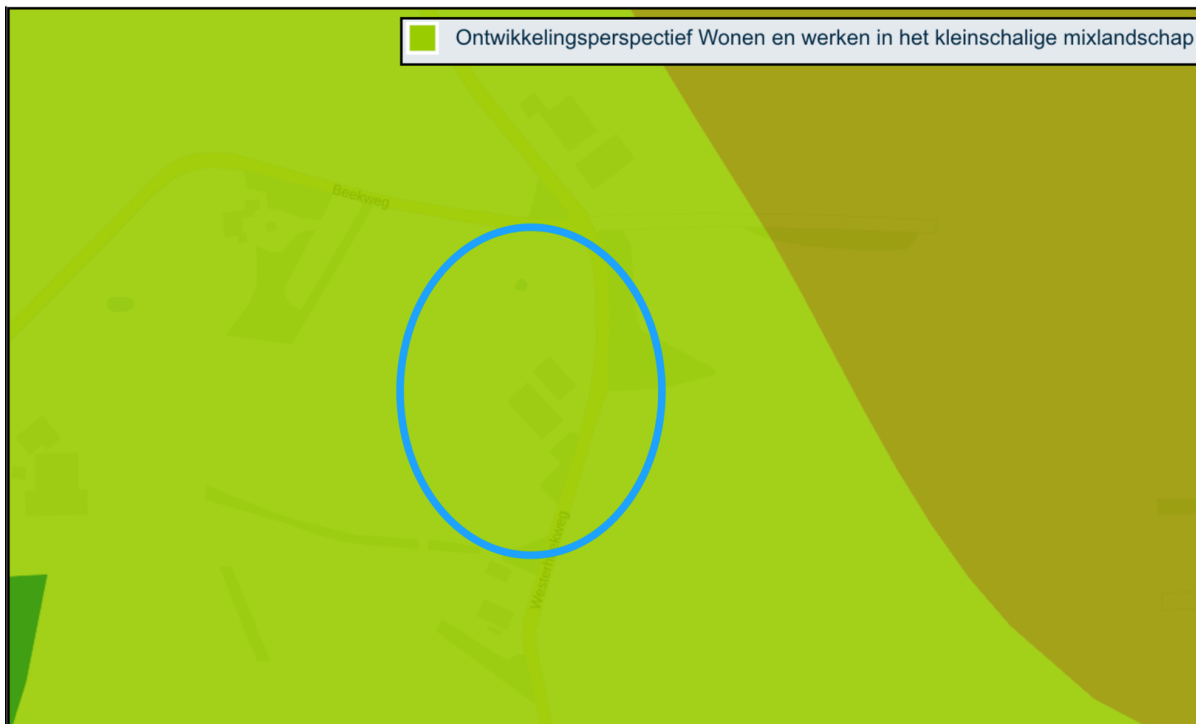
#### 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kan gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalig mixlandschap in Overijssel.

In figuur 3.2 en 3.3 zijn twee uitsneden van Omgevingsverordening weergegeven. De plandelen zijn met een blauwe omcirkeling aangeduid.



Figuur 3.2: Uitsnede Omgevingsverordeningskaart Punthuizerweg (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 3.3: Uitsnede Omgevingsverordeningskaart Westerhoekweg (Bron: Provincie Overijssel)

#### Toetsing: van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning aangrenzend aan een bestaand woonperceel. Het woonrecht is in 2020 verkregen middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Een deel van deze bebouwing is reeds gesloopt waarbij enkel ter plaatse van de Westerhoekweg nog een sloopverplichting van toepassing is. Door deze sloop zal er ter plaatse van de Westerhoekweg 10 een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden, dit zowel door de sloop danwel de landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de compensatiewoning aan de Punthuizerweg 30 zal een passend woonperceel worden

verkregen waarbij de functie wonen in samenhang met de omgeving wordt gerealiseerd. Hierbij is een éénervenstructuur van toepassing naast dat de beoogde woonbestemming landschappelijk wordt ingericht, in overeenstemming met de gebiedskenmerken.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve impuls voor het perceel gelet op een glooiende overgang in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### **3.2.2.4 Gebiedskenmerker(hoe)**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

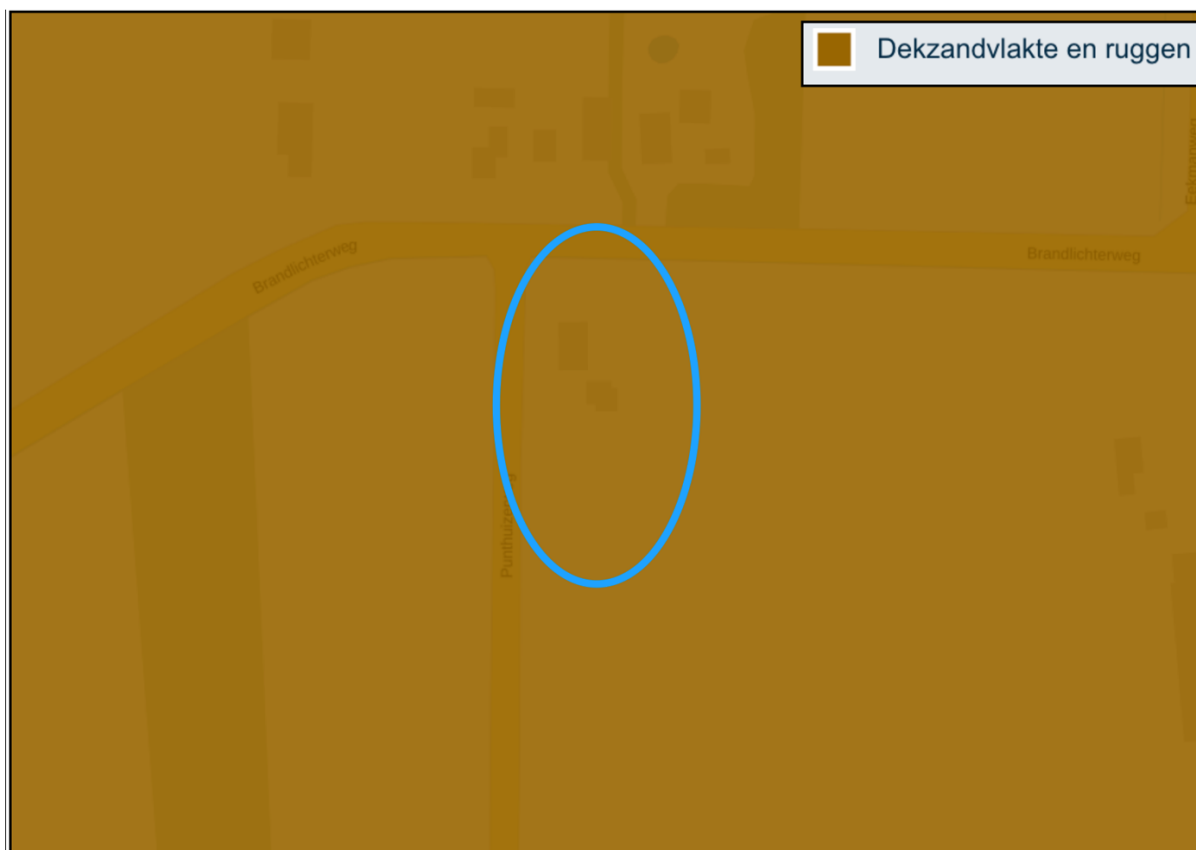
1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van beleving.

Gelet op de ligging van de plandelen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland kan de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing worden gelaten. Dit aangezien geen gebiedskenmerken voor deze laag van toepassing zijn. Hieronder wordt nader op de 'Natuurlijke laag', 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'Laag van beleving' ingegaan.

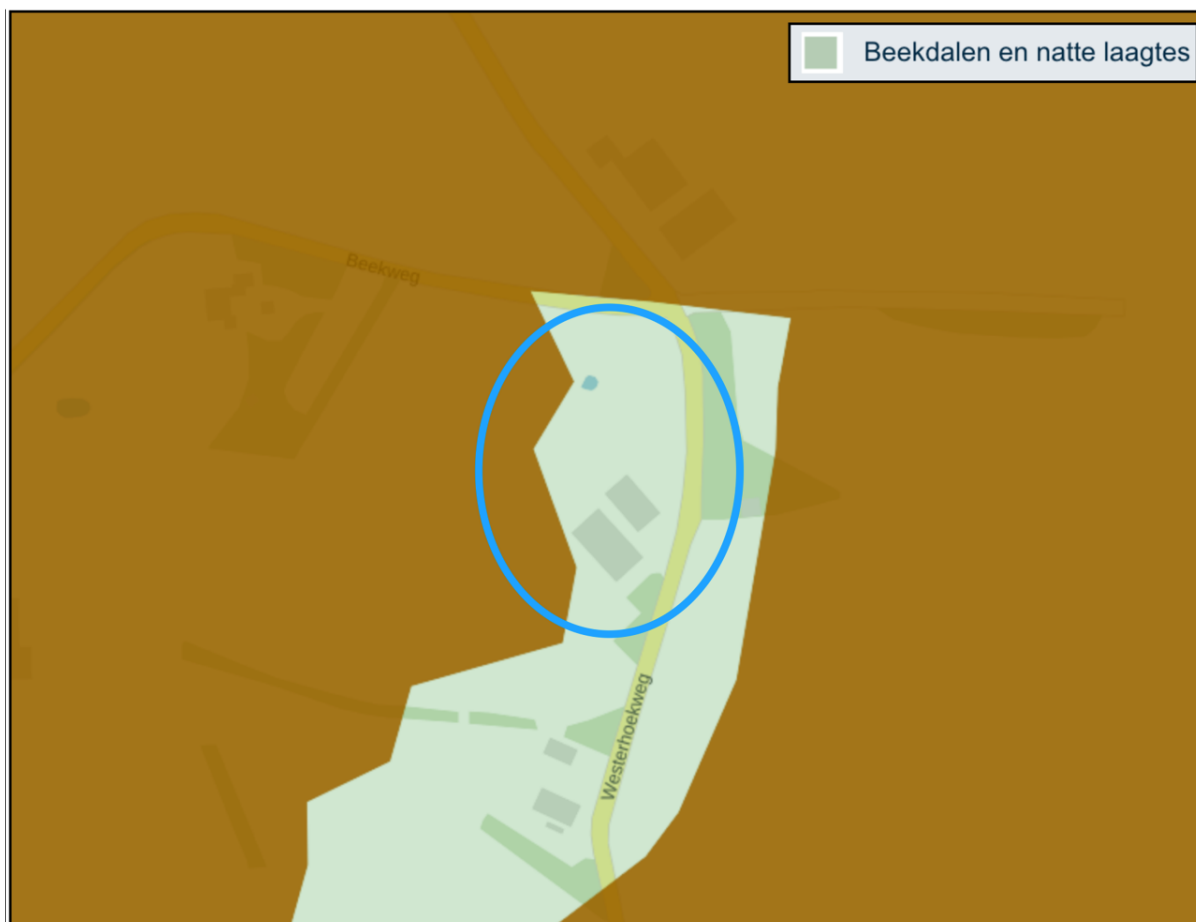
##### Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkeling op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in de stad en dorp.

De plandelen liggen binnen het gebiedskenmerken 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. In figuur 3.4 en 3.5 zijn twee uitsneden van de 'Natuurlijke laag' weergegeven. De plandelen zijn met een blauwe omcirkeling weergegeven. Hierna wordt nader op de gebiedskenmerken ingegaan.



Figuur 3.4: Uitsnede 'Natuurlijke laag' Punthuizerweg (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 3.5: Uitsnede 'Natuurlijke laag' Westerhoekweg (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

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

#### 'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gekregen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken; zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm, de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

#### Toetsing aan de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een compensatiewoning aan de Punthuizerweg naast het voldoen aan de sloopverplichting van 746 m<sup>2</sup> ter plaatse van de Westerhoekweg. Deze sloopverplichting had reeds uitgevoerd moeten zijn. Tevens wordt zowel bij de Punthuizerweg als bij de Westerhoekweg een bijgebouw(en) gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling vindt een significante kwaliteitsverbetering plaats gelet op de sloopwerkzaamheden als het landschappelijk inpassen van beide plandelen.

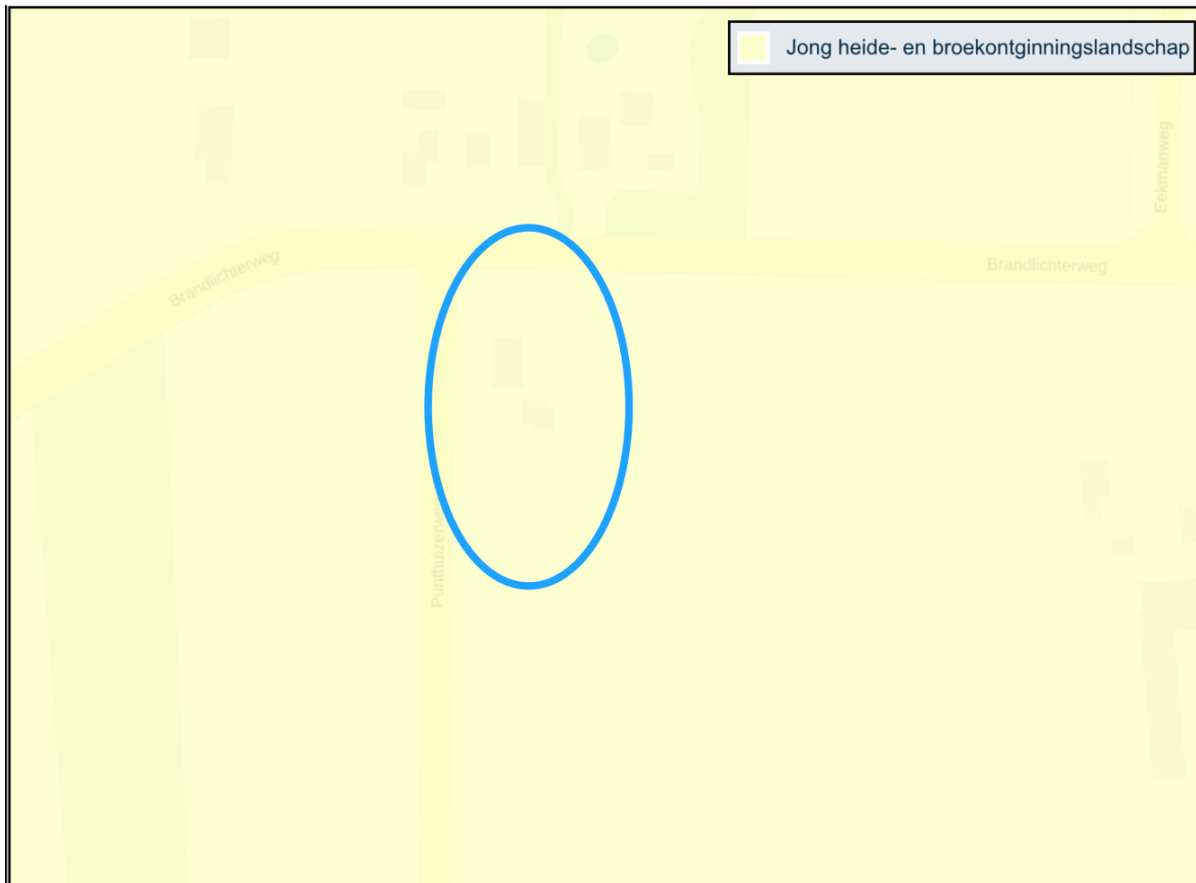
Gelet op de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plandeel aan de Punthuizerweg wordt rekening gehouden met het aldaar voorkomende zandlandschap en het reliëf. De woning wordt zo gepositioneerd naast ingepast waarbij de zichtlijnen worden versterkt. Hierbij wordt ingespeeld op de daar aanwezige gebiedskenmerken.

Ter plaatse van het plandeel aan de Westerhoekweg zal een schuur worden gesloopt naast dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt. Aangezien hier in het verleden al enkele bodemwerkzaamheden hebben plaatsgevonden zijn de gronden reeds geroerd.

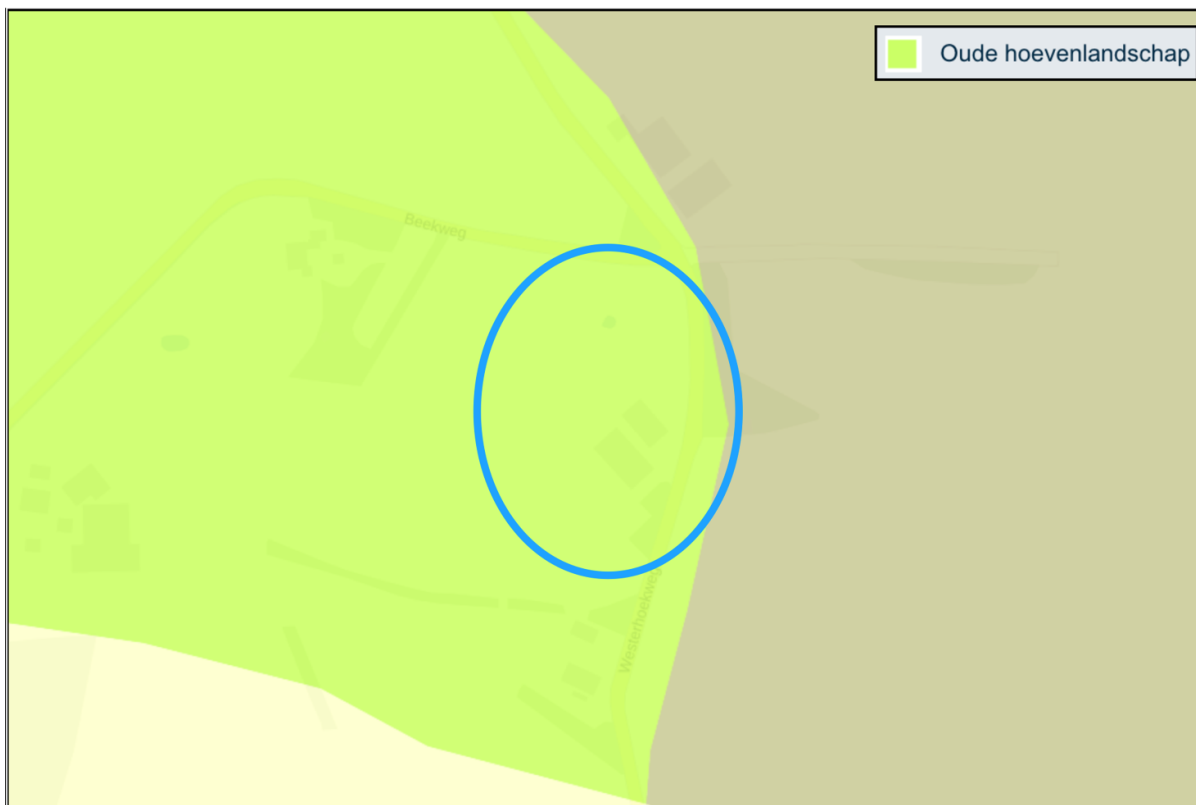
De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de voormalige natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De plandelen liggen binnen de lagen 'Jong heide- en broekontginningslandschap' en 'Oude Hoevenlandschap'. In figuur 3.6 en 3.7 zijn twee uitsneden van de 'Laag van agrarisch Cultuurlandschap' weergegeven. De plandelen zijn met een blauwe omlijning aangeduid.



Figuur 3.6: Uitsnede 'Laag van het agrarisch Cultuurlandschap' Punthuiserweg (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 3.7: Uitsnede 'Laag van het agrarisch Cultuurlandschap' Westerhoekweg (Bron: Provincie Overijssel)

'Jong heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. in

de stal bemeste pluggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

#### 'Oude hoevenlandschap'

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

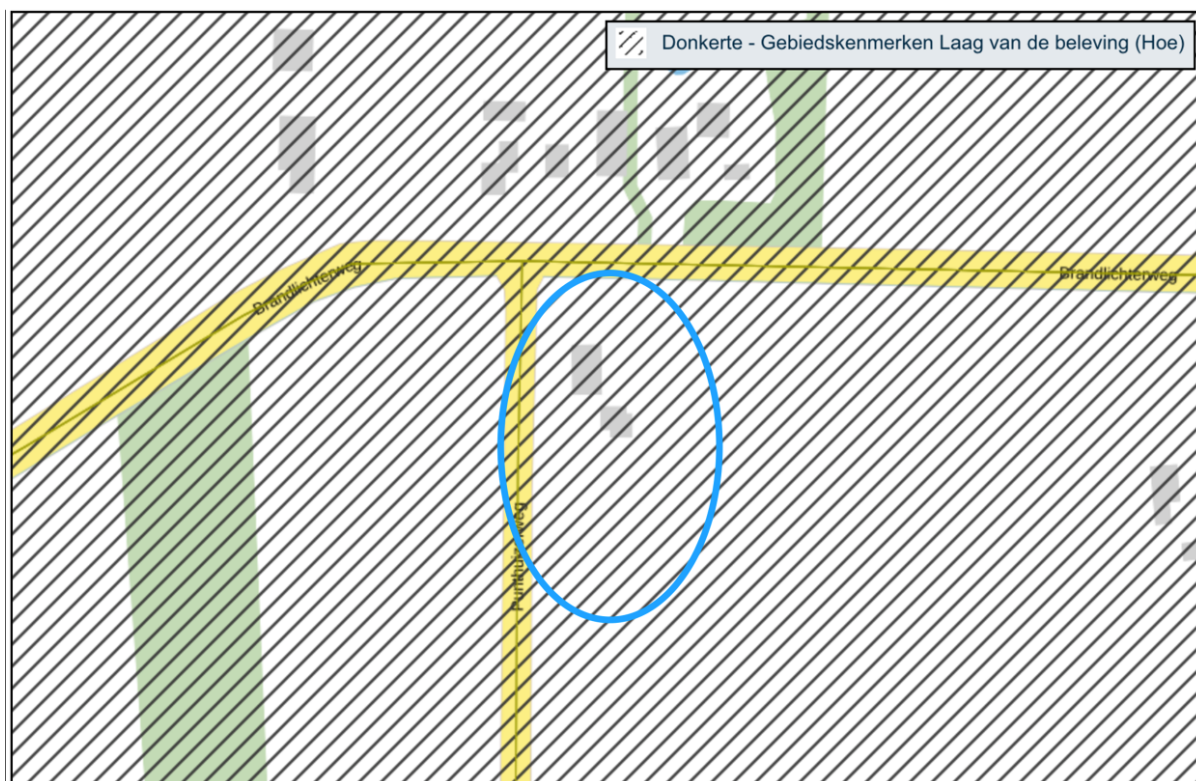
Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de gebiedskenmerken 'Jong heide- en ontginningslandschap' en 'Oude hoevenlandschap'. Gelet op dit gebiedskenmerken zal er een geleidelijke overgang zijn richting de omliggende gronden, waarbij de plandelen onderdeel gaan uitmaken van een groter geheel. Het plandeel zal middels de landschappelijke inpassing glooiender worden ingepast. Op deze plekken wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

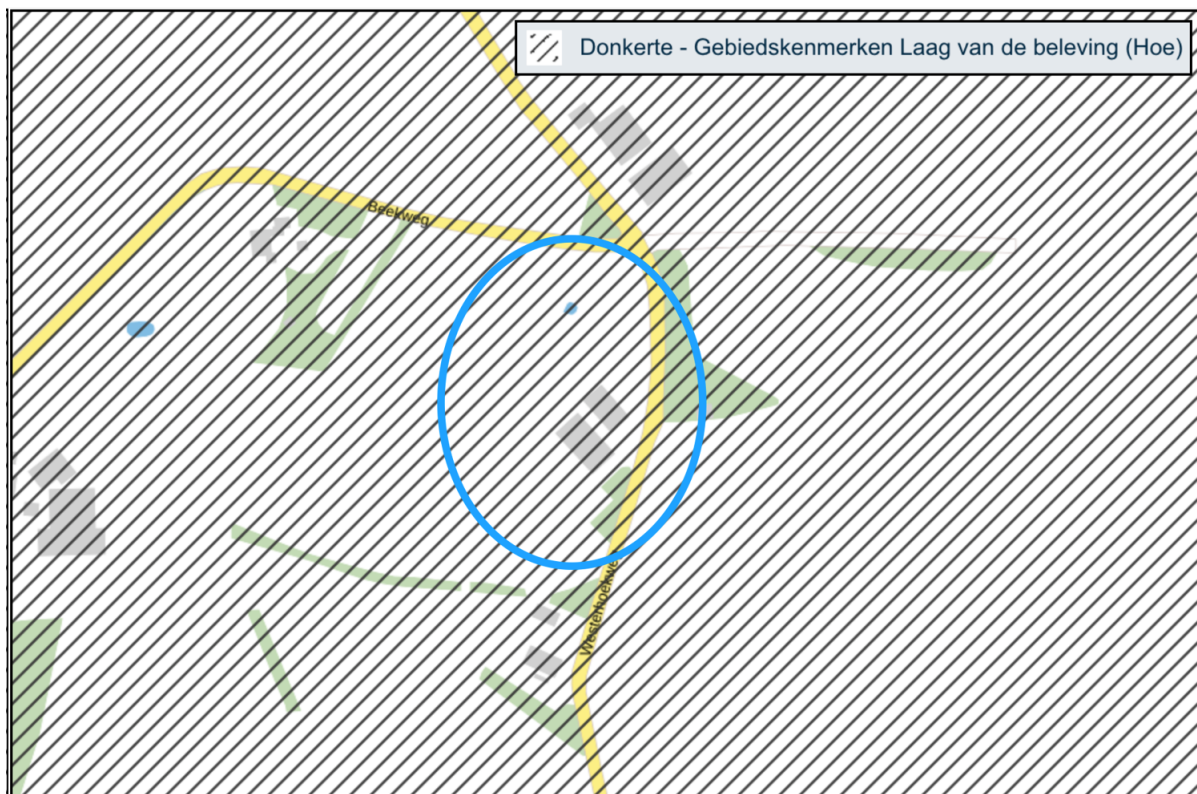
#### Laag van beleving'

Beide plandelen liggen binnen het gebiedskenmerk 'Laag van beleving' binnen de laag 'Donkerte'. In figuur 3.8 en figuur 3.9 zijn twee uitsneden van de Omgevingsvisie Overijssel weergegeven.



Figuur 3.8: Uitsnede 'Laag van beleving' Punthuiserweg (Bron: Provincie Overijssel)





Figuur 3.9: Uitsnede 'Laag van beleving' Westerhoekweg (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'laag van de beleving'

De toekomstige invulling van het perceel voorziet in een beperkte toename aan licht. Dit gelet op de woning aan de Punthuizerweg. Echter, de beoogde woning wordt gerealiseerd aangrenzend aan een bestaand woonerf waarbij reeds sprake is van een beperkte zichtbaarheid van licht. Verder, de woning wordt afgeschermd ingepast, beperkt zichtbaar van de Brandlichterweg. ,Ter plaatse van de Westerhoekweg vindt een afname aan kunstlicht plaats aangezien bebouwing wordt gesloopt.

Het aspect 'donkerte' vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.2.2.5 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Dinkelland

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

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

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

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

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

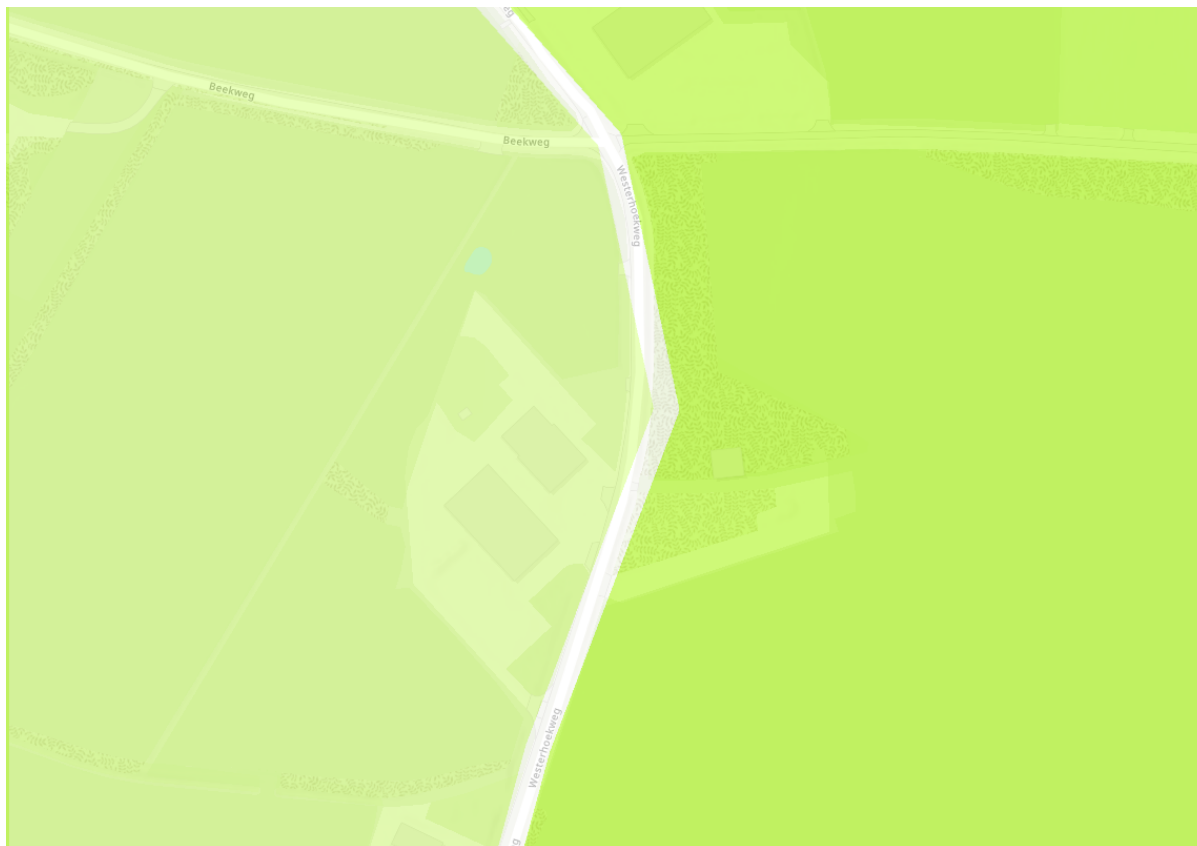
Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveert. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDinkelland al langer samen opgepakt. Dit wil de gemeente Dinkelland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

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

Op basis van de gemeentelijke waardenkaart behoren de plandelen aan de Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 tot de lichtgroene zone. Dit betreft het landschap gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek. In figuur 3.10 en 3.11 zijn uitsneden van de waardenkaart weergegeven.



Figuur 3.10: Waardenkaart plandeel Punthuizerweg 30



Figuur 3.11: Waardenkaart plandeel Westerhoekweg 10

#### Waarden;

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen;
- modern erfopzet.

#### Speel in op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een compensatiewoning middels de volledige afronding van de sloop van landschapsontsierende bebouwing. In het verleden is reeds de mogelijkheid geboden om een compensatiewoning te realiseren naast de benodigde sloop. Door het verplaatsen van de compensatiekavel wordt een passend erf gerealiseerd waarbinnen meerdere woningen zijn gesitueerd. Daarnaast wordt door de sloop een opgeruimd landschap verkregen, waarbij sprake is van geclusterde bebouwing.

Ter plaatse van de Punthuisweg zal gelet op de éénervenstructuur sprake zijn van geclusterde bebouwing. Tevens zal door de landschappelijke inpassing een verbetering plaatsvinden van de biodiversiteit naast dat er wordt ingespeeld op de schaal van het landschap en gemengde functies, waarbij een passende overloop zal plaatsvinden naar het omliggende landschap.

Gesteld wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling een toekomstbestendige ontwikkeling ter plaatse van het plandeel aan de Punthuisweg wordt gerealiseerd en dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen beide

plandelen, gelet op de sloop en landschappelijke inpassing.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de landschappelijke inpassingsplannen door het Q-team akkoord zijn bevonden.

### **3.3.2 Buitengebied met kwaliteit**

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in 2022 het beleidskader 'Buitengebied met kwaliteit' (hierna: beleidskader) vastgesteld. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Hiervoor beschikte zij over verscheidene beleidsregelingen zoals Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Door de jaren heen zijn deze regelingen ingewikkelder geworden, in het beleidskader zijn de verscheidene beleidsregelingen op onderdelen geactualiseerd en aangevuld.

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Hierbij wordt verwezen naar artikel 9.2. van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. Hieronder wordt op artikel 9.2 Afwijkingsbevoegdheid ingegaan.

#### **Artikel 9.2: Afwijkingsbevoegdheid**

Er kan worden afgeweken van de beleidsregels indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de afwijkingsbevoegdheid in deze beleidsnotitie ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid zoals die bepaald is in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. De inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 ziet namelijk op bijzondere omstandigheden.

De hier aan de orde zijnde afwijkingsbevoegdheid biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin zijn. Bij een afwijking van de beleidsregels zal uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom er wordt afgeweken. Het voldoen aan de beleidsregels is dan ook geen garantie dat ook daadwerkelijk medewerking wordt verleend aan de gewenste activiteit. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat geen medewerking wordt verleend ondanks dat aan de beleidsregels wordt voldaan. Het spiegelbeeld kan ook het geval zijn indien niet aan de voorwaarden voldaan wordt maar een ontwikkeling wel voldoet aan de doelstelling van het beleid. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat wel medewerking wordt verleend ondanks dat niet aan de beleidsregels wordt voldaan.

Deze ruimere afwijkingsbevoegdheid past binnen het nieuwe omgevingsgericht werken. Er is meer maatwerk mogelijk. Verder past de afwijkingsbevoegdheid in de lijn van de indringendere toetsing van de bestuursrechter.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In voorliggende situatie is er sprake van een bijzondere situatie. Dit aangezien het woonrecht is verkregen conform een bestemmingsplanprocedure uit 2020. Echter, de daadwerkelijke invulling en vereisten zijn tot op heden nooit ingevuld. Gelet op de gewijzigde wensen van initiatiefnemer; het neerleggen van een woonkavel naast een bestaande woning wordt er middels voorliggend bestemmingsplan daadwerkelijk invulling gegeven aan het reeds verkregen woonrecht. Er is sprake van een woonrecht dat reeds verkregen is, maar niet benut wordt. Er is geen specifiek beleid om het woonrecht te verplaatsen. Om toch invulling te geven aan het woonrecht wordt er maatwerk toegepast waarbij gebruik wordt gemaakt van de algemene afwijkingsbevoegdheid uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', die ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid uit de Algemene wet bestuursrecht.

Hiermee voldoet de voorgenomen aanvraag aan het gestelde beleidsstuk.

### **3.3.3 Woonvisie 2021+ gemeente Dinkelland**

Wonen is een belangrijk thema voor de inwoners van de gemeente Dinkelland. Om ervoor te zorgen dat er ook op termijn voldoende woningen in alle segmenten én in alle kernen blijft, wordt om de 4 jaar de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Eind 2020 liep de Woonvisie 2016+ ten einde. De Woonvisie 2021+ is de opvolger van de in 2016 door de raad vastgestelde Woonvisie 2016+ en is gebaseerd op de nieuwe cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. De Woonvisie 2021+ is op 5 juli 2021 door de gemeenteraad van Dinkelland vastgesteld. De nieuwe woonvisie biedt een goed kwantitatief en kwalitatief kader voor de woningbouwontwikkeling in de gemeente Dinkelland en dient als basis voor de prestatieafspraken met de corporatie.

De trends en behoeften op het gebied van wonen zijn in diverse bijeenkomsten besproken met woningmarktpartners: ondernemers, belangenorganisaties, zorginstellingen en inhoudelijk deskundigen zoals makelaars, projectontwikkelaars, woningcorporaties en kernraden. De woonvisie gaat over:

- woningbouw om te voorzien in de vraag; zowel kwantitatief als kwalitatief en op de juiste plaats;
- voldoende en passende huurwoningen in de zin van betaalbaarheid en kwaliteit;
- het verbeteren van de bestaande voorraad zowel qua duurzaamheid als levensloopgeschiktheid;
- voorzien in de toenemende vraag naar wonen met zorg in de verschillende gradaties;
- voorzien in de verschillende woonbehoeftes als huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en woonwagengebrouwers.

De provincie heeft in de Regionale Woonagenda Twente aangegeven meer te sturen op kwaliteit, waarbij aangegeven wordt dat onderbouwd moet worden dat dit past binnen de onderbouwde lokale behoefte. In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bouwen voor concrete behoefte) is het noodzakelijk ook te sturen op kwantiteit.

Er is een bandbreedte van de toekomstige woningbehoefte tot 2030 berekend op basis van diverse prognosemodellen. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030.

Voor deze woonvisie wordt uitgegaan van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Hiervan worden er 50 (100% behoefte) tot 60 (130% plannen) gereserveerd voor het buitengebied. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar er wordt tevens rekening gehouden met instroom van vestigers.

	100% (behoefte)	130% (plannen)
Grote kernen (Denekamp, Ootmarsum, Weerselo)	275	360
Overige kernen	120	155
Buitengebied (rood voor rood)	50	60
Transformatie / knelpunten	70	90
Totaal	515	665

Bron: Gemeente Dinkelland (2021)

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. Derhalve zal het woningbouwprogramma per kern in meerdere en kleinere plannen worden weggezet, waardoor goed kan worden bijgestuurd als dat nodig blijkt. In kwalitatieve zin ligt de nadruk op woningen voor starters en ouderen, zowel in het betaalbare als middensegment. Op basis van in de woonvisie onderbouwde toekomstige woonbehoefte is een verdeling gemaakt. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag is de verdeling zoals ook reeds in het uitvoeringsprogramma opgenomen gehandhaafd - grote kernen, kleine kernen, buitengebied, en knelpunten transformatie.

Tot slot bevat de Woonvisie 2021+ een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvrage. Dit Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Het kwaliteitskader bestaat uit een woningbehoefteprofiel per doelgroep (starters, doorstromers, gezinnen, senioren) op gemeenteniveau, nader uitgewerkt naar een profiel per kern.

## Toets

Voor de periode 2020-2030 is de woningbehoefte voor het buitengebied vastgelegd op 50 woningen (100% behoefte), oplopend naar 60 woningen (130% behoefte). In voorliggend plan wordt een reeds verkregen woonrecht onder voorwaarden op een passende voorkeurslocatie ingevuld. Hierbij wordt per saldo geen extra wooncontingent toegevoegd en kan door de invulling geconcludeerd worden dat met het voornemen in de behoefte binnen de gemeente wordt voorzien. Tevens blijkt middels de invulling dat er concrete behoefte is naar een woning in het buitengebied van de gemeente Dinkelland.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in lijn is met het beleid uit de Woonvisie 2021+.

### **3.3.4 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'**

De gemeente Dinkelland heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Losser en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart kan bezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.
3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).



Figuur 3.10: Uitsnede 'De Casco-benadering in Noordoost-Twente'

### Doorwerkingop het plan en conclusie

Ter plaatse van het plandeel aan de Westerhoekweg zijn geen casco elementen aanwezig maar ter plaatse van de Punthuiserweg wel. Echter, de casco elementen worden in voorliggende situatie niet aangetast. Casco elementen zijn in beginsel beschermd. Dit houdt in dat ter plaatse van de beoogde woning geen bomen geveild hoeven te worden. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er gebouwd wordt op een open plek, waarbij juist een toename aan beplanting zal plaatsvinden.



Middels de beoogde investering zal worden ingespeeld op de kwaliteitsverbetering binnen het perceel. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

### 4.2.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een woning aangrenzend aan het perceel aan de Punthuiserweg 30. Deze gronden zijn in voorliggende situatie voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Aangezien op voorhand de bodemkwaliteit niet met zekerheid is vast te stellen, is door Kruse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Hieronder wordt op de conclusie van het onderzoek ingegaan. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek.

#### Resultaten en conclusie verkennend bodemonderzoek

In totaal zijn er 4 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis (PB 1). De bodem bestaat globaal uit uiterst fijn tot matig fijn, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.30 m-mv.

#### Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium en koper.

#### Hypothese

De hypothese "onverdacht" dient te worden verworpen, aangezien er enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

#### Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) zijn enkele licht verhoogde gehalten gemeten. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de boven- en ondergrond (OG) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw van een woning, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

### 4.2.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavige plan.

## 4.3 Water

### 4.3.1 Algemeen

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### 4.3.1.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. De waterkwaliteit van alle oppervlaktewateren in een stroomgebied moeten vanaf 2015 aan bepaalde eisen voldoen. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 22 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 laat zien welke resultaten het waterschap op strategisch en tactisch niveau in zes jaar wil behalen. In het Waterbeheerprogramma wordt aangegeven welke maatregelen en voorzieningen daarvoor getroffen worden en wanneer. De maatregelen in het programma zijn een aanvulling op en uitwerking van maatregelen die al in de waterprogramma's van het Rijk en de regio zijn opgenomen. Dit Waterbeheerprogramma geeft aan wat de inhoudelijke strategie is om de doelen van het waterschap te verwezenlijken. Deze strategie volgt uit de waarden die het waterschap centraal zet. Deze zijn gericht op het:

- het centraal zetten van de leefomgeving;
- zo veel mogelijk zoeken naar samenwerking met partners in het beheergebied van het waterschap, en;
- het streven naar optimale participatie.

### 4.3.2 Onderzoek

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.2.2 Watertoetsproces

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

## Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

## Wateraspecten plangebied

### Waterhuishouding

Het voornemen loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Hierbij is in voorliggende situatie, gelet op het stoppen van de agrarische bedrijvigheid sprake van een afname waarbij onder de 1500 m<sup>2</sup> aan verharding wordt gebleven. Tevens bevinden de plandelen zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltrerd in de grond waarvoor ruimvoldoende infiltratiemogelijkheden binnen de plandelen aanwezig zijn en het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

### Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in de woningen te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

### Watertoetsproces

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Lycens B.V. in augustus 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. De korte procedure in het kader van de watertoets goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de standaard waterparagraaf volstaat voor dit plan. Het toetsingsdocument is als Bijlage 4 Watertoets Punthuiserweg en Bijlage 5 Watertoets Westerhoekweg 10 toegevoegd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

### **4.3.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavige plan.

## **4.4 Erfgoed**

### **4.4.1 Archeologie**

#### Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen,

waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

### Onderzoek

Voor het onderhavige plandeel aan de Punthuizerweg is nagegaan of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. Daartoe is de "Archeologische verwachtings- en advieskaart" van de gemeente Dinkelland (RAAP, 2007) geraadpleegd. In figuur 4.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Het plandeel is met een blauwe omcirkeling aangeduid.



4.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart plandeel Punthuizerweg (Bron: RAAP)

### Verwachting

#### Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek

Hoog voor resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten worden hierdoor goed geconserveerd.

#### Beekdalen en overige laagten

Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.

### Beleidsadvies

#### Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in het plangebied bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Voor gebieden met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling voor archeologisch advies.

#### Beekdalen en overige laagten

Vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.a. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

#### Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt ter plaatse van de Punthuisweg enkel een woning en een bijgebouw gebouwd. Met de bouw van deze bebouwing vinden bodemwerkzaamheden plaats waarbij ruimschoots onder de onderzoeksgrens van 2.500 m<sup>2</sup> wordt gebleven. Dit aangezien de nieuw te bouwen woning een vloeroppervlakte van 162 m<sup>2</sup> zal omvatten. Het nieuw te realiseren bijgebouw zal maximaal een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> omvatten. Tevens dient te worden opgemerkt dat ter plaatse van het plandeel aan de Westerhoekweg enkel sprake is van sloop van een schuur waarbij op de geroerde gronden herbouw plaatsvindt. Het gaat hierbij om een schuur met een totaal oppervlak van circa 240 m<sup>2</sup>. De gronden ter plaatse zijn reeds geroerd, waardoor ondanks er ruimschoots onder de onderzoeksgrens wordt gebleven op geroerde gronden wordt gewerkt. Gelet op de kleinschalige bodemingrepen wordt een archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Indien bij werkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen, dient op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **4.4.2 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

#### Onderzoek

Uit de Cultuurhistorische kaart van KICH (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie) en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in de nabijheid van de plandelen aanwezig zijn waarmee rekening dient te worden gehouden. In de plandelen zelf zijn geen monumenten aanwezig. Ook volgens de gemeentelijk waardenkaart bevat het plan geen waardevolle cultuurhistorie. Het initiatief doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.5 Flora en fauna

### 4.5.1 Algemeen

#### Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

#### Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

#### Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

### 4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Hierbij bevindt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 500 meter ten zuiden van het plandeel aan de Punthuizerweg en betreft het Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Het dichtstbijzijnde gebied aangeduid als Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 100 meter ten zuiden van de beoogde woning

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ten opzichte van het plandeel aan de Westerhoekweg 10 ligt op circa 2,7 kilometer en betreft het 'Achter de voort', Agelerbroek en Voltherbroek'. Het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' is op 4,2 kilometer ten zuidoosten gesitueerd. Het dichtstbijzijnde gebied aangeduid als Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 350 meter.

Daarnaast vindt ter plaatse van beide plandelen zowel sloop- dan wel bouwwerkzaamheden plaats. Op basis van bovenstaande zal een stikstofberekening en een quickscan flora&fauna worden uitgevoerd.

#### **4.5.2.1 Natura 2000-gebieden**

Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000-gebieden is een stikstofberekening uitgevoerd. Voor de gehele stikstofberekening wordt verwezen naar Bijlage 6 Stikstof Punthuiserweg. Hierna wordt op de conclusie ingegaan.

##### Conclusie stikstofberekening

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 10,1 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 0,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 23,5 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Als gevolg van de gebruiks- en ontwikkelfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de gebruiks- en ontwikkelfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats op Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

#### **4.5.2.2 NNN**

De plandelen bevinden zich niet binnen een gebied dat is aangewezen als NNN. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Nadere uitwerking wat betreft de aantasting op NNN wordt dan ook niet benodigd geacht.

#### **4.5.2.3 Soortbescherming**

In voorliggende situatie wordt ter plaatse van het plandeel enkele bouw- en sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Om aan te tonen dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de Wet natuurbescherming is er een quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 Quickscan. Hieronder wordt op de conclusie uit het onderzoek ingegaan..

##### Conclusie soortbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende amfibieën-, vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren er een rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of verblijfplaats bezetten in de bebouwing of de bomen.

Van de vogels die in het plangebied nestelen, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die een negatief effect op een vogelnest hebben, dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die mogelijk een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Er geldt echter geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde dieren.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



## 4.6 Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai

### 4.6.1 Algemeen

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

#### Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

#### Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

#### Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

### 4.6.2 Onderzoek

In voorliggende situatie wordt enkel ter plaatse van de Punthuizerweg 30 een geluidsgevoelig object toegevoegd. Gelet op enkel de beoogde sloopwerkzaamheden en landschappelijke inpassing ter plaatse van de Westerhoekweg wordt hierna enkel op het plandeel aan de Punthuizerweg ingegaan.

## Wegverkeerslawaai

De beoogde woning aan de Punthuizerweg is op circa 60 meter van de Brandlichterweg gesitueerd en grenst aan de Punthuizerweg. Ondanks dat er sprake is van een snelheidsregime van 60 km uur op beide wegen, waarbij een wettelijke geluidszone van 250 meter van toepassing is kan in voorliggende situatie een nuance worden aangebracht. De Brandlichterweg is een weg met een lage verkeersintensiteit. De Punthuizerweg wordt enkel en alleen voor bestemmingsverkeer gebruikt. Daarnaast is de woning achter de bestaande bebouwing gesitueerd waarbij sprake is van een geluidswerende werking. Geconcludeerd wordt dat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk wordt geacht.

## Spoorweglawaai

Op een afstand van circa 7,6 kilometer ten zuiden van het plandeel ligt de spoorlijn Oldenzaal - Bad Bentheim (Duitsland). Aangezien het plandeel buiten de wettelijke geluidszone van deze spoorlijn valt, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

## Industrielawaai

In de omgeving van het plandeel is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.8 (milieuzonering).

### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 Algemeen**

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **4.7.2 Onderzoek**

In voorliggende situatie wordt zowel landschapsontsierende bebouwing aan de Westerhoekweg gesloopt als dat ter plaatse van de Punthuizerweg een woning met bijgebouw wordt gebouwd. Hierbij vindt een beperkte toename aan verkeersbewegingen plaats waarbij ruimschoots onder de NIBM-grens wordt gebleven. Hierdoor wordt op voorhand geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Wat betreft het aspect geur van omliggende bedrijvigheid wordt verwezen naar de paragraaf Bedrijven en milieuzonering.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals het uitgangspunt van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

### VNG-publicatie "Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

### 4.8.1 Onderzoek

Het plandeel aan de Punthuizerweg ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, waarbij het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden en enkele agrarische bedrijvigheid en woonpercelen. Om die reden kan het plandeel, gelet op de ligging en de nabije omgeving worden aangeduid als 'rustige woonwijk', danwel 'rustig buitengebied'. Hierdoor worden de richtafstanden niet met één stap verkleind.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol.

1. Externe werking: past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Interne werking: laat de omgeving de nieuwe functie toe?

#### **4.8.1.1 Externe werking**

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

Ter plaatse van het deel aan de Punthuizerweg is sprake van een uitbreiding van de functie 'Wonen'. De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie. Hierdoor zijn geen negatieve gevolgen voor de omgeving van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen belemmering vormt op de omliggende functies.

#### **4.8.1.2 Interne werking**

Hierbij gaat het met name om de vraag of de woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied is aan de Eekmanweg 3 een agrarische bedrijf gesitueerd. Gelet op de bestemming is in het uiterste geval milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter van toepassing. Het plandeel ligt op circa 230 meter waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Voor agrarische bedrijven is het aspect 'geur' het meest van belang om de toetsen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.9 worden de agrarische bedrijven getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij.

Op dit punt wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijvigheid met uitzondering van het aspect geur, wat nader wordt behandeld geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### **4.8.2 Conclusie**

Bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.9 Geur**

#### **4.9.1 Wet geurhinderen veehouderij & activiteitenbesluit**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

Op grond van artikel 1 van de Wgv wordt een geurgevoelig object gedefinieerd als: "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder gebouw bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf."

De beoogde woning aan de Punthuizerweg is op grond van de Wgv aan te merken als een geurgevoelig object. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Eekmanweg 3 een niet grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit betreft een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief kwekerijbedrijf of een intensief

veehouderijbedrijf.

De afstand van de dichtsbijzijnde gevel van de beoogde woning aan de Punthuizerweg tot aan het bouwvlak van het agrarische bedrijf bedraagt circa 230 meter. Aan de Eekmanweg 3 is een paardenhouderij gevestigd. Voor paarden geldt de categorie 'dieren zonder geuremissiefactoren'. Hiervoor gelden de minimumafstanden van artikel 4 Wgv. Dit betekent een afstand van ten minste 50 meter (buiten de bebouwde kom). Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast geldt voor de Eekmanweg 3 gelet op deze onderlinge afstand en het feit dat er op een kortere afstand van de agrarische bedrijven reeds woonbestemmingen aanwezig zijn, geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.10 Externe veiligheid

### 4.10.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

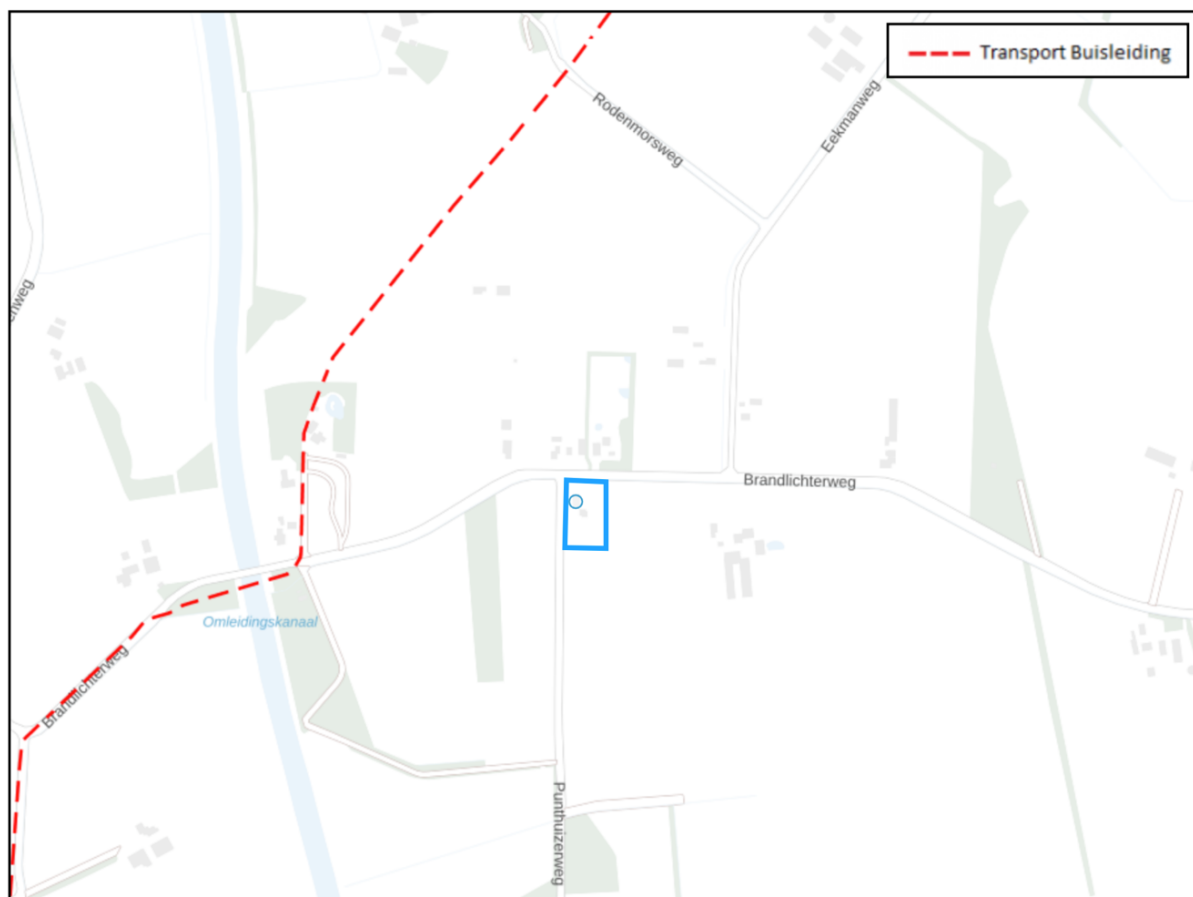
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

#### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

### 4.10.2 Onderzoek

In figuur 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart van de Atlas Leefomgeving weergegeven. Het plangebied is met een blauwe omlijning aangeduid.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ten westen van de beoogde woning is op circa 350 meter afstand een buisleiding van de GasUnie gesitueerd. Op basis van het attribuutrapport behoort bij deze buisleiding een diameter van 8,6 inch en een werkdruk van 80 bar. Deze specificaties resulteren in een 1% letaliteitsafstand van 130 meter en een 100% letaliteitsafstand van 70 meter. Aangezien het plandeel op circa 350 meter ligt, wordt ruimschoots aan de letaliteitsafstanden voldaan. De aanwezigheid van de buisleiding vormt geen belemmering voor het voornemen.

In de verdere nabije omgeving zijn geen bijzonderheden van toepassing.

Ter plaatse van het plandeel aan de Westerhoekweg vindt geen toevoeging van een gevoelig object plaats, waardoor nadere uitwerking buiten beschouwing kan worden gelaten.

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

### 4.11 Verkeer en parkeren

Bij de voorgenomen ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten worden aangehouden

Gemeente: Dinkelland:

Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk

Ligging: Buitengebied

Functie: Koop vrijstaand

Verkeersgeneratie: 8.2

Parkeerbehoefte: 2.3

## Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toevoeging van één woning in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Deze ontwikkeling resulteert in een toename van 8,2 (afgerond 9) extra verkeersbewegingen per weekdagemaal). De woning wordt op de Punthuizerweg ontsloten. Echter, gelet op het feit dat er sprake gaat zijn van twee woningen, wordt de huidige ontsluiting verruimd. De Punthuizerweg en Brandlichterweg betreffen verkeersveilige wegen met een lage verkeersintensiteit. Hierbij kan geconcludeerd worden dat ondanks dat er sprake is van een toename wat betreft het aantal verkeersbewegingen, de omliggende wegen de beoogde verkeerstoename verkeersveilig kan geleiden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de verkeersgeneratie.

## Parkeren

De gemeente Dinkelland heeft de beleidsnotitie "Bouwen & parkeren 2018" vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de gemeente Dinkelland. In de beleidsnotitie is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik is (parkeernorm, als de extra parkeerbehoefte niet op eigen erf kan worden gerealiseerd). Voor veel voorkomende gebruiksfuncties zijn de parkeernormen in de beleidsnotitie vermeld. Andere parkeernormen kunnen afgeleid worden uit de publicatie 317 van CROW.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toename van 2,3, afgerond 3 extra parkeerplaatsen. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling biedt het plandeel ruimvoldoende mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

## 4.12 Kabels en leidingen

### 4.12.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

### 4.12.2 Onderzoek

#### Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid ervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

#### Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevindt zich geen hoogspanningsleiding.

#### Rioolleidingen

De rioolleiding leidt voor dit plan niet tot enige belemmering.

#### Watertransportleidingen

Binnen het plandeel is een watertransportleiding aanwezig. Deze waterleiding is in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' met een dubbelbestemming aangeduid. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zal, ondanks dat het binnen het plandeel ligt, geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden plaatsvinden waarbij de bodem wordt geroerd. De aanwezigheid van de leiding vormt geen belemmering met betrekking tot het planvoornemen.

#### Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden geen straalverbindingen.

#### Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van de plandelen worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

### 4.12.3 Conclusie

In en nabij het plandeel zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig, met uitzondering van de watertransportleiding. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij eventuele graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen. In dat geval kan middels een KLIC-melding inzicht worden verkregen in de aanwezigheid van dergelijke kabels en leidingen.

## 4.13 MER-toets

### 4.13.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

### 4.13.2 Onderzoek

#### 4.13.2.1 DrempelwaardenBesluitm.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar, of
- een oppervlakte van 25 hectare of meer, of
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Gezien bovengenoemde drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een directe m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een ontwikkeling, behorende bij onderdeel D van de lijst Besluit milieueffectrapportage gelet op de kenmerken van het project, aard en karakter in vergelijking van de waarden uit het Besluit m.e.r. Gelet op de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere vergelijkbare kleinschalige projecten, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.



### **4.13.3 Conclusie**

Er is geen sprake van een ontwikkeling waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing is.

# Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

## 5.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot overige regels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

### Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

### 5.1.1 Inleidenderegels

#### 5.1.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

#### 5.1.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

### 5.1.2 Bestemmingsregels

#### 5.1.2.1 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, dan wel in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en mantelzorg. Hierbij zijn ter plaatse van het plandeel aan de Punthuiserweg twee woningen toegestaan en ter plaatse van de Westerhoekweg één woning. De nieuw te bouwen woning aan de Punthuiserweg dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijdbak' een paardrijdbak toegestaan en ter plaatse van 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan voor de voorgevel. Tevens zijn in de regels maatvoeringen opgenomen ten behoeve de hoogten dan wel ten behoeve van dakhellingen.

Tevens zijn er afwijkingen opgenomen ten behoeve van de bouwregels waardoor middels een omgevingsvergunning van de situering van het bouwvlak kan worden afgeweken of de inhoud kan worden vergroot.

Daarnaast zijn in de regels, regels opgenomen ten behoeve van het strijdig gebruik en voorwaardelijke verplichting ten behoeve het in gebruik nemen van bouwwerken.

#### **5.1.2.2 'Agrarisch -1'**

De voor 'Agrarisch -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden; . Deze bestemming is van toepassing rondom de woonbestemming aan de Westerhoekweg te Denekamp, waarbij geen bouwmogelijkheden van toepassing zijn, met uitzondering van de reeds aanwezige bebouwing.

Tevens zijn er afwijkingen met betrekking tot de gebruiksregels van toepassing en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning benodigd is.

#### **5.1.2.3 'Leiding - Water'**

De voor 'Leiding -Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding. Deze bestemming ligt binnen het plandeel aan de Punthuizerweg. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerken toegestaan. Indien er graafwerkzaamheden van toepassing zijn, kan een omgevingsvergunning worden vereist.

### **5.1.3 Algemene regels**

#### **5.1.3.1 Anti-dubbeltelregel**

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### **5.1.3.2 Algemene gebruiksregels**

In deze regels is het strijdig gebruik opgenomen.

#### **5.1.3.3 Algemene afwijkingsregels**

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere situering dan wel betere afmetingen waarbij een maximale toename van 10% van toepassing is.

#### **5.1.3.4 Algemene wijzigingsregels**

Er zijn algemene wijzigingsregels opgenomen waarbij Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie.

#### **5.1.3.5 Overige regels**

Er zijn overige regels opgenomen met betrekking tot parkeren en de afwijkingen hiervan. Tevens is er een specifieke regel van toepassing gelet op de uitvoering ervan.

### **5.1.4 Overgangs- en slotregels**

#### **5.1.4.1 Overgangsregels**

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### **5.1.4.2 Slotregel**

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

## 5.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In dit bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.



# Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

## 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van een verkregen woonrecht. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

### Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.



# Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'.

## 7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

### 7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

### 7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

### 7.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarom is het bestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd.

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen waterschapsbelangen gemoeid zijn. Een vooroverleg is daarom niet noodzakelijk geacht.

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' heeft vanaf 8 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder een zienswijze in kunnen dienen. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De wijze van afhandeling van deze zienswijze is terug te vinden in de Zienswijzennota welke is bijgevoegd bij deze toelichting als Bijlage 8 Zienswijzennota. Naar aanleiding van de zienswijze worden er geen wijzigingen doorgevoerd. De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.





**Gemeente Dinkelland**

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

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

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