



Bestemmingsplan Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat





Status: vastgesteld

Datum:

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

Auteur(s):

Weerselo, hoek Abdijweg/Voortmorsstraat

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied	9
2.1 Weerselo	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3 Gewenste ontwikkeling	11
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	26
4.4 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	37
5.1 Geluid	37
5.2 Bodem	39
5.3 Luchtkwaliteit	39
5.4 Externe veiligheid	40
5.5 Bedrijven en milieuzonering	41
5.6 Geur	43
5.7 Ecologie	45
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	46
5.9 Besluit milieueffectrapportage	47
5.10 Water	48
5.11 Verkeer- en parkeren	50
5.12 Lichthinder	53
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Opbouw van de regels	55
6.3 Bestemmingen	56
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	61
8.1 Vooroverleg	61
8.2 Zienswijzen	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

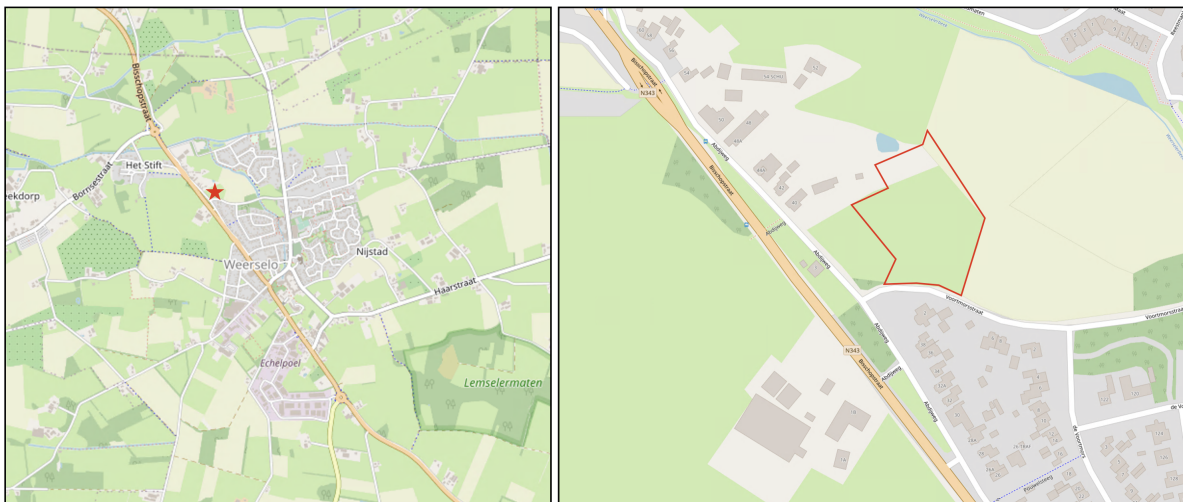
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het onbebouwde perceel aan de Abdijweg in Weerselo. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, WSL 02, sectie T, nummer 852.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Het voornemen ziet toe op de realisatie van 22 betaalbare, duurzame en energieneutrale woningen. Het voornemen speelt in op de plaatselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Weerselo. Hierbij gaat het concreet om vier vrijstaande woningen, tien twee-onder-een-kap woningen en twee woonblokken met elk vier boven/benedenwoningen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om op het perceel parkeergelegenheden, een in- en uitrit en groen- en watervoorzieningen aan te leggen.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" en "NL.IMRO.1774.WEEBPWEERSELOKERN" niet toegestaan vanwege het ontbreken van bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Abdijweg ten noordwesten van Weerselo. In afbeelding 1.1 is de ligging van de het plangebied binnen de kern Weerselo en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied binnen de kern Weerselo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Weerselo, hoek Abdijweg/Voortmorsstraat" bestaat uit de volgende stukken

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

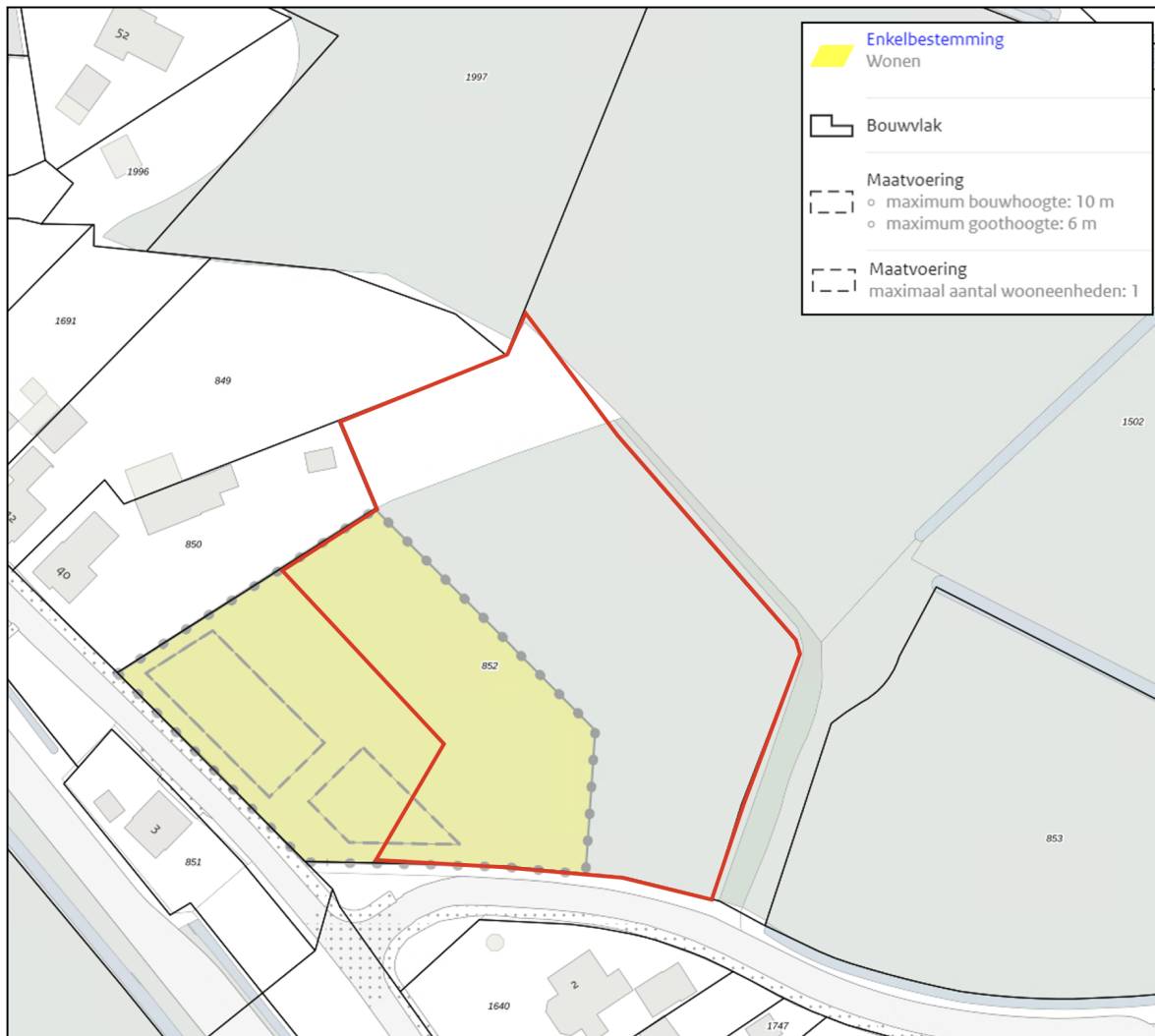
Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

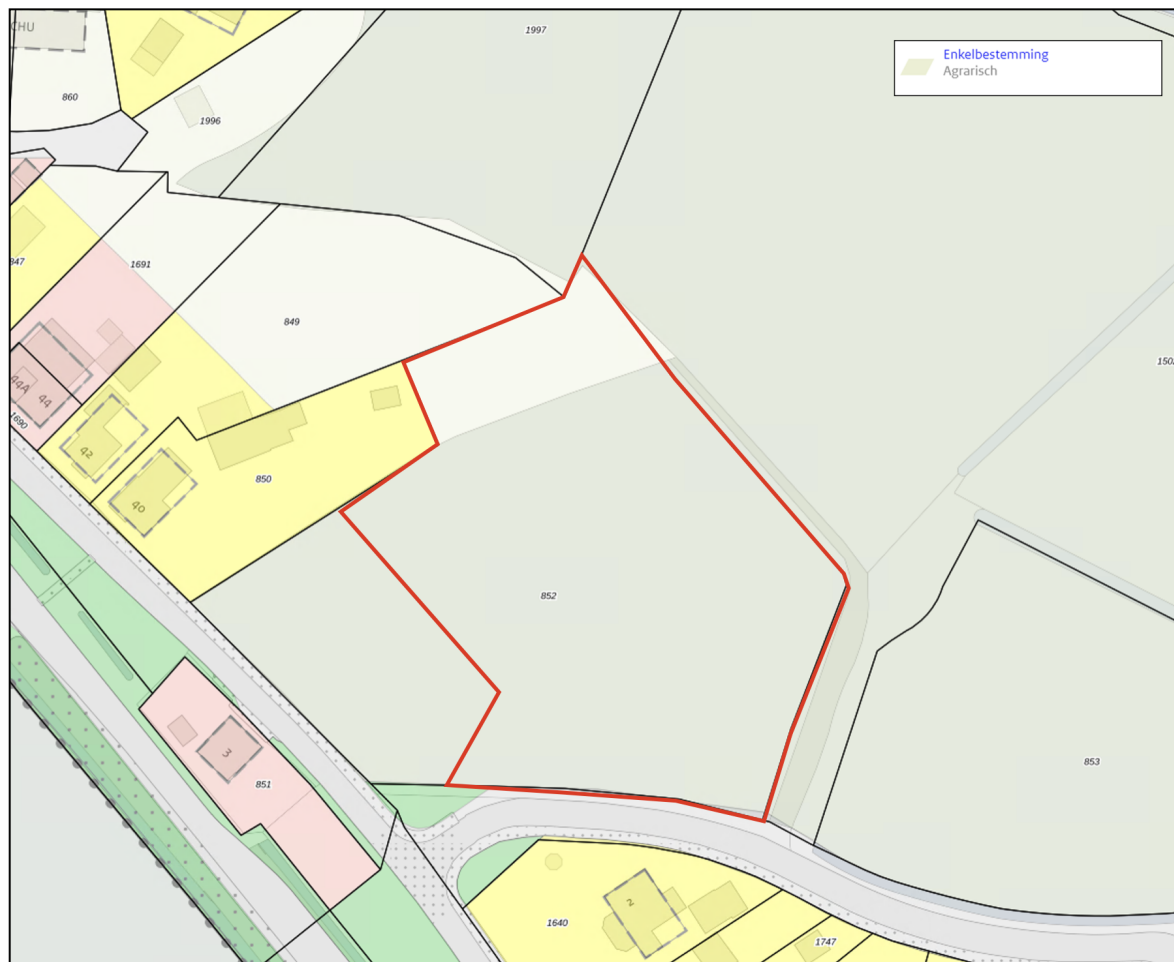
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen", "NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN", "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland" en "Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland" respectievelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland op 4 juni 2013, 28 mei 2013, 29 mei 2018 en 5 juli 2021.

In afbeelding 1.2 en 1.3 is respectievelijk een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" en "NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN" weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode contour aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' (zie ook afbeelding 1.2 en 1.3). Hierna wordt ingegaan op de verschillende geldende bestemmingen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt speelvoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen. In de bouwregels is onder andere opgenomen dat een woning uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m) aangegeven hoogte.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik, uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. Aangetoond wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied

2.1 Weerselo

2.1.1 Historie

De naam Weerselo wordt al in het jaar 1150 genoemd. Het klooster met die naam had destijds duchtig te lijden onder de terreur van de heren van Saterslo (het huidige Saasveld). De kern Weerselo is in de eerste aanleg ontstaan ter hoogte van het buurtschap Het Stift, in de nabijheid van het klooster in het noordelijke deel van de marke. Deze marke was een schoolvoorbeeld van een essenzwermdorp. Nadat in het begin van de 19e eeuw op een kilometer ten zuidoosten van Het Stift een kleine rooms-katholieke kerk werd gebouwd, kwam daar een nieuwe nederzetting tot ontwikkeling: Nijstad genaamd. Dit vormt het centrum van het huidige dorp Weerselo.

Doordat de groei van de oude nederzetting vervolgens stagneerde, heeft Het Stift tot op heden zijn oorspronkelijke karakter behouden. Langs de verbindingsweg tussen de samenstellende delen van het dorp Weerselo ontstond lintbebouwing. Deze vorm van bebouwing was aanvankelijk ook kenmerkend in Nijstad, waar de eerste bewoning zich aan een viertal wegen rond de rooms-katholieke kerk concentreerde.

Duidelijke kernvorming trad in Weerselo pas op na de Tweede Wereldoorlog. Vlakbij de roomskatholieke kerk werd in 1955 het nieuwe gemeentehuis van Weerselo in gebruik genomen. De eerste bebouwing ligt dus hoofdzakelijk rondom de kerk en langs de weglinten. De eerste uitbreidingen van de kern hebben plaatsgevonden aan de westzijde van de Legtenbergerstraat en ten noorden van de Gunnerstraat. Deze woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit stroken- en blokverkaveling. Deze uitbreiding van de kern vond plaats in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Rond de jaren '70 en '80 is de kern verder uitgebreid in oostelijke richting. Dit woongebied is gebouwd vanuit de forumgedachte en bestaat uit vele woonerven met zijn kenmerkende kronkelige wegenstructuur. Van begin jaren '90 vindt uitbreiding plaats in noordelijke richting in het nieuwe woongebied "Reestman". Het woongebied Reestman bestaat uit individuele bouw in de vorm van vrijstaande woningen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Weerselo. Het projectgebied omvat deels een agrarisch perceel en deels planologisch toegestane woonpercelen aan de Abdijweg ter hoogte van de Abdijweg 3. Ten noordwesten van het plangebied zijn aan de Abdijweg verschillende woningen en kleinschalige bedrijvigheid (een slagerij en wijnhandel) gevestigd. Ten oosten van het plangebied liggen verschillende agrarische gronden (grasland) die door middel van een bomenreeks met het plangebied zijn afgescheiden. Ten zuiden van het plangebied loopt de Voortmorsstraat dat samen met de Abdijweg als verbindingsweg voor de ten zuiden gelegen woonwijk dient. Het plangebied begrensd aan de zuidwestzijde tevens aan de drie woningbouwkavels.

Het plangebied, dat deels is voorzien van een woonbestemming, is in de huidige situatie in gebruik als grasland. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. Het plangebied is met rode omlijning weergegeven. Tevens is de bestaande woonbestemming met het gele vlak weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron luchtfoto: PDOK)

Hoofdstuk 3 Gewenste ontwikkeling

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om binnen het plangebied 22 woningen te realiseren. Het gaat hierbij wat betreft woningtypen om een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kap en onder- en bovenwoningen. De overige gronden worden ingericht ten behoeve van infrastructurele-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening van de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het volgende woningbouwprogramma:

- 4 vrijstaande woningen;
- 10 twee-onder-een-kap woningen;
- 8 boven- en benedenwoningen.



Afbeelding 3.1 Beoogde situatie (Bron: Twin)

Er wordt aangesloten op de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" en "NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN". Hierdoor zal de toekomstige bebouwing zich goed voegen bij de bestaande en de te realiseren bebouwing rond het plangebied.

De woningen worden door middel van een aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Voortmorsstraat. Langs de randen is ruimte voor groen in combinatie met voorzieningen voor de waterberging. Centraal in het plangebied is een parkeerhaven beoogd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in

mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van 22 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Dinkelland.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling in de kern Weerselo. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke 'Woonvisie 2021+'.

Kwantitatief

Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor de woonvisie gaan de gemeente uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat uitgaande van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Specifiek geldt voor de kern Weerselo een woningbehoefte van 275 woningen. Daarbij zal het grootste deel van de vraag

gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar houden we ook rekening met de instroom van nieuwvestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

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

Kwalitatief

Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet het plan in een mix van (4) vrijstaande woningen, (10) tweekappers en (8) boven- en benedenwoningen. De woningen zijn geschikt voor starters, gezinnen en doorstromers. Bovendien zijn de woningen ook levensloopgeschikt te maken indien daarvoor behoefte is (bijv. voor minder mobiele mensen en/of senioren). Indirect dient het voornemen een bredere doelgroep. Door het toevoegen van het type woningen zoals hiervoor beschreven, wordt de doorstroming op de woningmarkt in Weerselo bevorderd. Senioren die doorstromen naar de woningen in het projectgebied zorgen er onder andere voor dat er woningen voor starters vrijkomen. De starters zullen vervolgens investeren in deze woningen (verduurzaming).

Er is behoefte aan een mix van woningtypen (rij/hoek/vrijstaand/ 2-onder-1 kap). Starters zoeken een woning om een gezin te kunnen stichten; een ruime grondgebonden koopwoning. Streven naar een woonproduct dat (1) betaalbaar is voor de doelgroep en (2) tegemoet komt aan de kwalitatieve wens. Ongeveer de helft van de starters zoekt een betaalbaar grondgebonden woningen, de andere helft heeft meer mogelijk ook in het middeldure segment.

In de woondeal Twente is vastgesteld dat op gemeentelijk en regionaal niveau gestreefd wordt naar woningdifferentiatie. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streven wij naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Dit geldt niet voor elk afzonderlijk plan. De boven- en benedenwoningen zijn geschikt voor sociale huur en betaalbare koop. De tweekappers zijn eveneens geschikt voor betaalbare koop en het dure segment. De vrijstaande woningen zijn geschikt als dure woningen. Zoals eerder beschreven geldt deze woningdifferentiatie niet voor elk afzonderlijk plan.

Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over prijsklassen van de woningen. Vooralsnog wordt er voor de boven- en benedenwoningen en tweekappers primair ingezet op starters. De tweekappers zijn tevens geschikt voor doorstromers en gezinnen. De vrijstaande woningen zijn primair geschikt voor gezinnen en doorstromers.

Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Woonvisie Dinkelland 2021+!.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro wordt geconcludeerd dat het plangebied voor een gedeelte onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Binnen een gedeelte van het plangebied zijn er namelijk reeds stedelijke functies (wonen) toegestaan. Voor een gedeelte vindt voorgenomen ontwikkeling plaats op gronden die als agrarisch is bestemd. Deze gronden zijn binnen de bebouwde kom van Weerselo gelegen, zijn momenteel voor een deel door stedelijke functies omringd en hebben hierdoor en gelet op de beperkte omvang geen tot een zeer beperkte agrarische gebruikswaarde. Gezien de omvang van het perceel 3500 m² en omliggende groenstructuren kan worden geconcludeerd dat het een beperkte agrarische gebruikswaarde heeft. Tot slot zijn de gronden gelegen binnen de grenzen van de bebouwde kom van Weerselo en niet gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dinkelland waaruit geconcludeerd kan worden dat het perceel binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

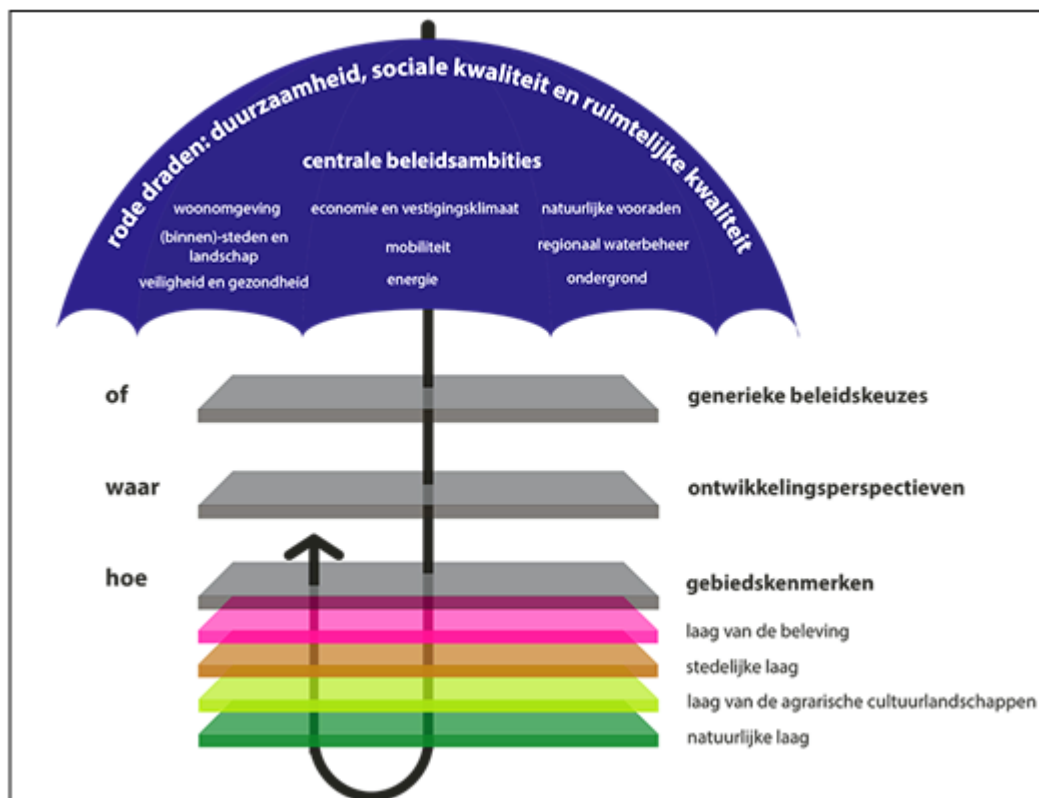
1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Gebiedskkenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Overijssel in werking getreden. Dat heeft niet geleid tot een inhoudelijke beleidswijziging met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, maar wel tot een nieuwe artikelnummering. Dat betekent dat als wordt verwezen naar de artikelnummers uit de oude provinciale verordening, hier de nummers van nieuwe provinciale verordening moet worden gelezen.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Als gevolg van het voornemen worden 22 woningen toegevoegd in de kern Weerselo. Het plan voorziet in de behoefte van Weerselo en de gemeente Dinkelland (zie paragraaf 4.4.2 van deze toelichting). Deze behoefte is bepaald aan de hand van de behoefte in de regio (zie paragraaf 4.3.1 van deze toelichting).

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen, zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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 bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling vindt nagenoeg geheel plaats op gronden die reeds bestemd zijn ten behoeve van een stedelijke functie, in dit geval wonen. Deze gronden zijn ook als dusdanig bestemd in het geldende bestemmingsplan. Voor een gedeelte vindt voorgenomen ontwikkeling plaats op gronden die als agrarisch is bestemd. Deze gronden zijn binnen de bebouwde kom van Weerselo gelegen, zijn momenteel voor een deel door stedelijke functies omringd en hebben hierdoor en gelet op de beperkte omvang geen tot een zeer beperkte agrarische gebruikswaarde. Gezien de omvang van het perceel 3500 m² en omliggende groenstructuren kan worden geconcludeerd dat het een beperkte agrarische gebruikswaarde heeft. De omliggende groenstructuren blijven behouden. Daarbij wordt het gebied zoveel als mogelijk groen ingericht. Daarbij wordt opgemerkt dat de locaties voor dergelijke woningbouwontwikkelingen in de kern Weerselo beperkt zijn.

Daarom wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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.

5. 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 gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 22 woningen in de kern van Weerselo. Voor de woningbouwontwikkeling is een plan opgesteld waarbij rekening is gehouden met een groene invulling van de woningbouwontwikkeling. Er worden solitatie bomen, hagen en een groenstrook aangelegd. Door de uitvoering van deze maatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en ten opzichte van de directe omgeving versterkt/ behouden. Voor een nadere toelichting op de groene inpassing wordt verwezen hoofdstuk 3 van deze toelichting.. Verderop in deze paragraaf is het plan getoetst aan de geldende ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

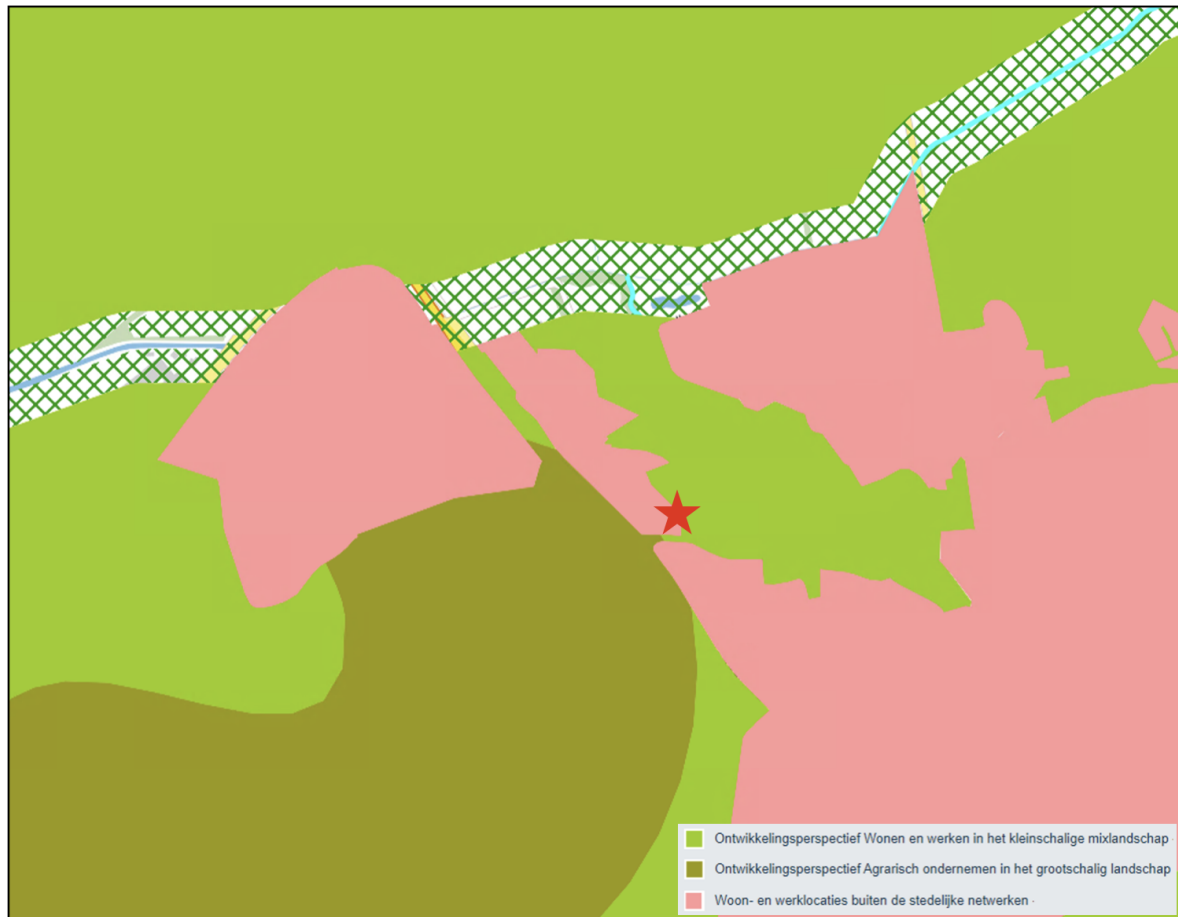
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Binnen het plangebied worden in totaal 22 woningen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de behoefte van Weerselo en de gemeente Dinkelland (zie paragraaf 4.4.2 van deze toelichting). Deze behoefte is bepaald aan de hand van de behoefte in de regio (zie paragraaf 4.3.1 van deze toelichting).

Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" en "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorend bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken

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

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige 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 kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De gronden binnen het plangebied behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Wonen en werken buiten de stedelijke netwerken'.

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt het plangebied herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Door de ontwikkeling wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte van de kern Weerselo. Het voornemen sluit goed aan op de ambities binnen het perspectief en sluit qua ontwerp goed aan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. De ontwikkeling kan zodanig worden opgezet dat deze goed past binnen dit ontwikkelingsperspectief, bijvoorbeeld door met energiezuinige of energieneutrale woningen bij te dragen aan de energietransitie. Verder wordt met het plan ruimte geboden voor groen en water. Uit hoofdstuk 5 blijft verder dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies.

Gelet op het vorenstaande vormen de ontwikkelingsperspectieven geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De '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 ontwikkelingen 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 stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (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 (strekings)richting van het landschap, gevormd door de 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 gelegen delen, naar de beken en rivieren. 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.

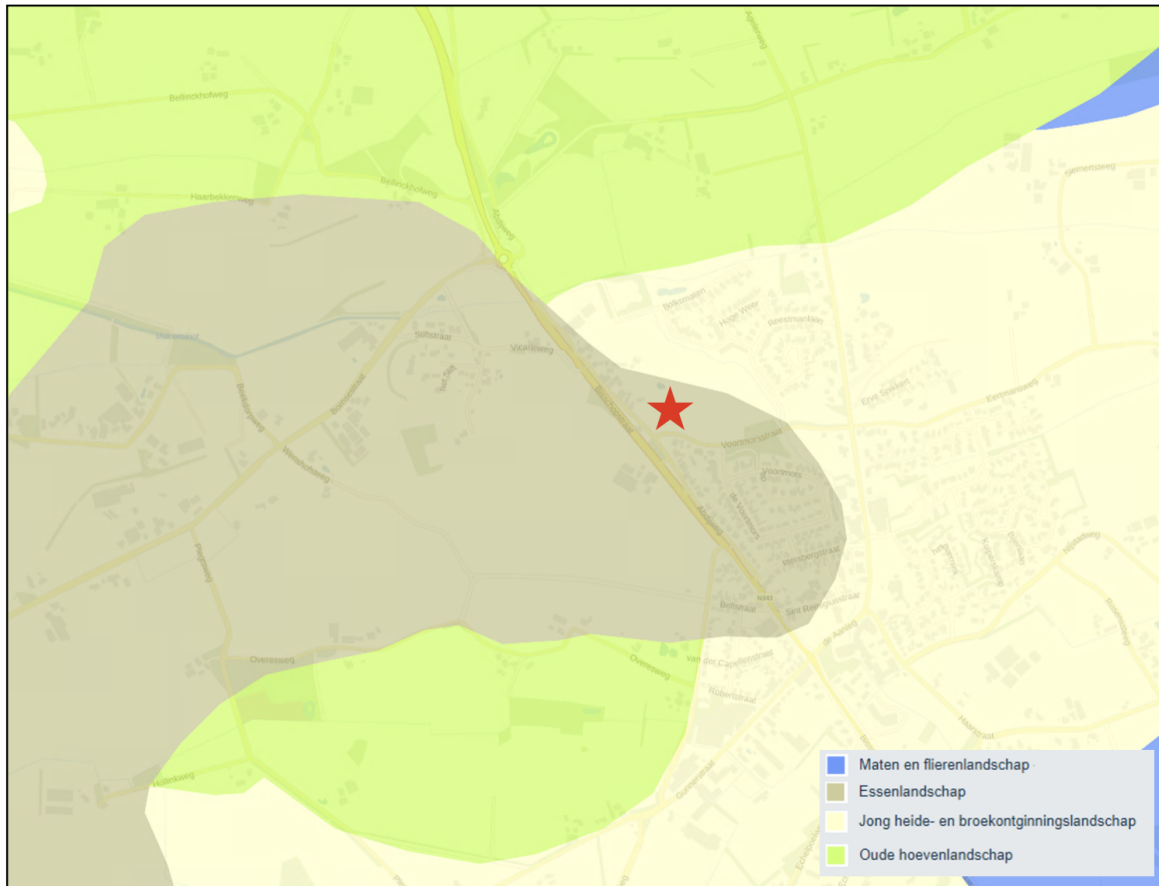
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Op deze plaats wordt

geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.4 Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppes en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

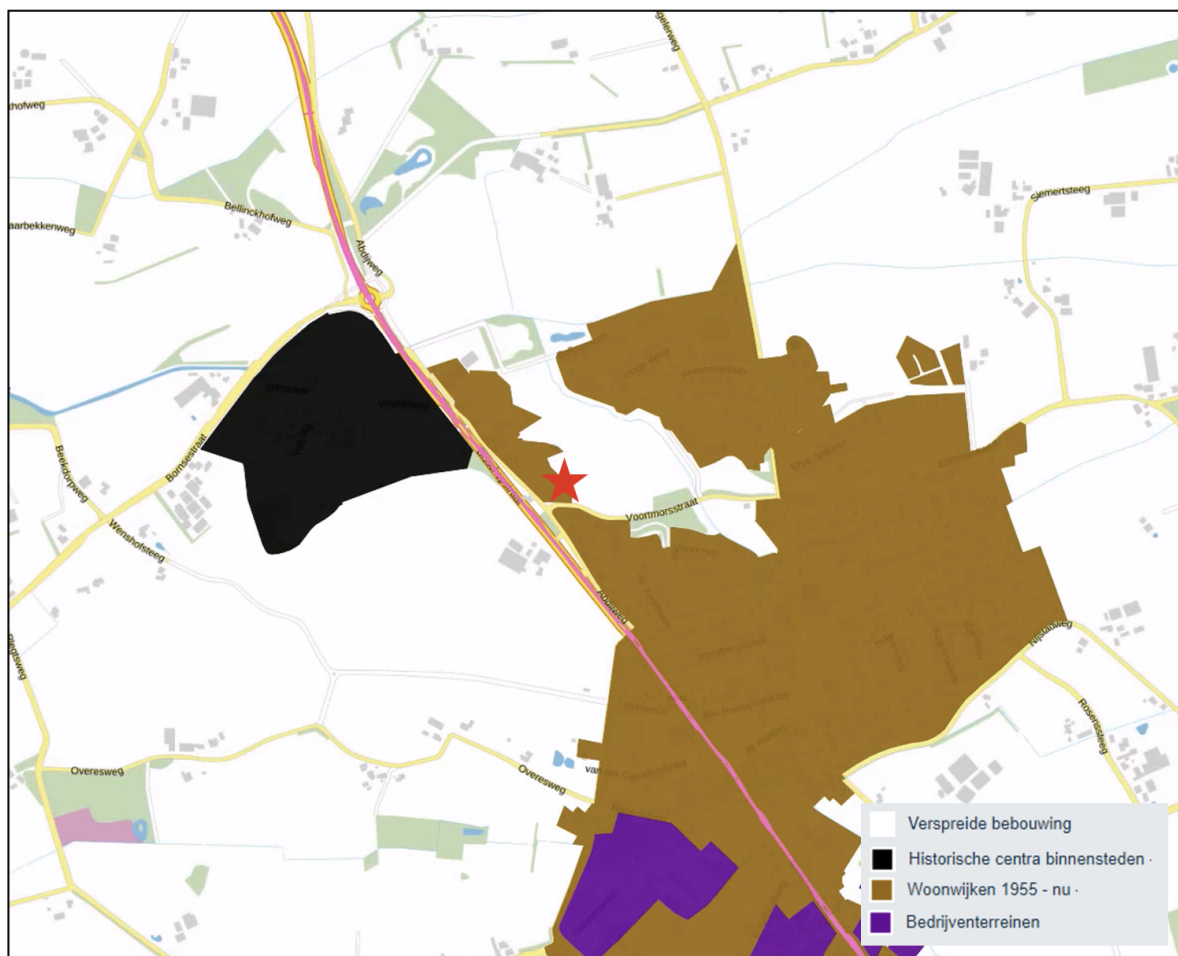
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de uitbreiding van de kern Weerselo. Met de inrichting van de woonbuurt wordt rekening gehouden met structuurdragende groenelementen aan de randen van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3. De 'Stedelijke laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen

kenmerkende ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'Woonwijken 1955-nu' en 'Verspreide bebouwing'. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Woonwijken 1955 - nu

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

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

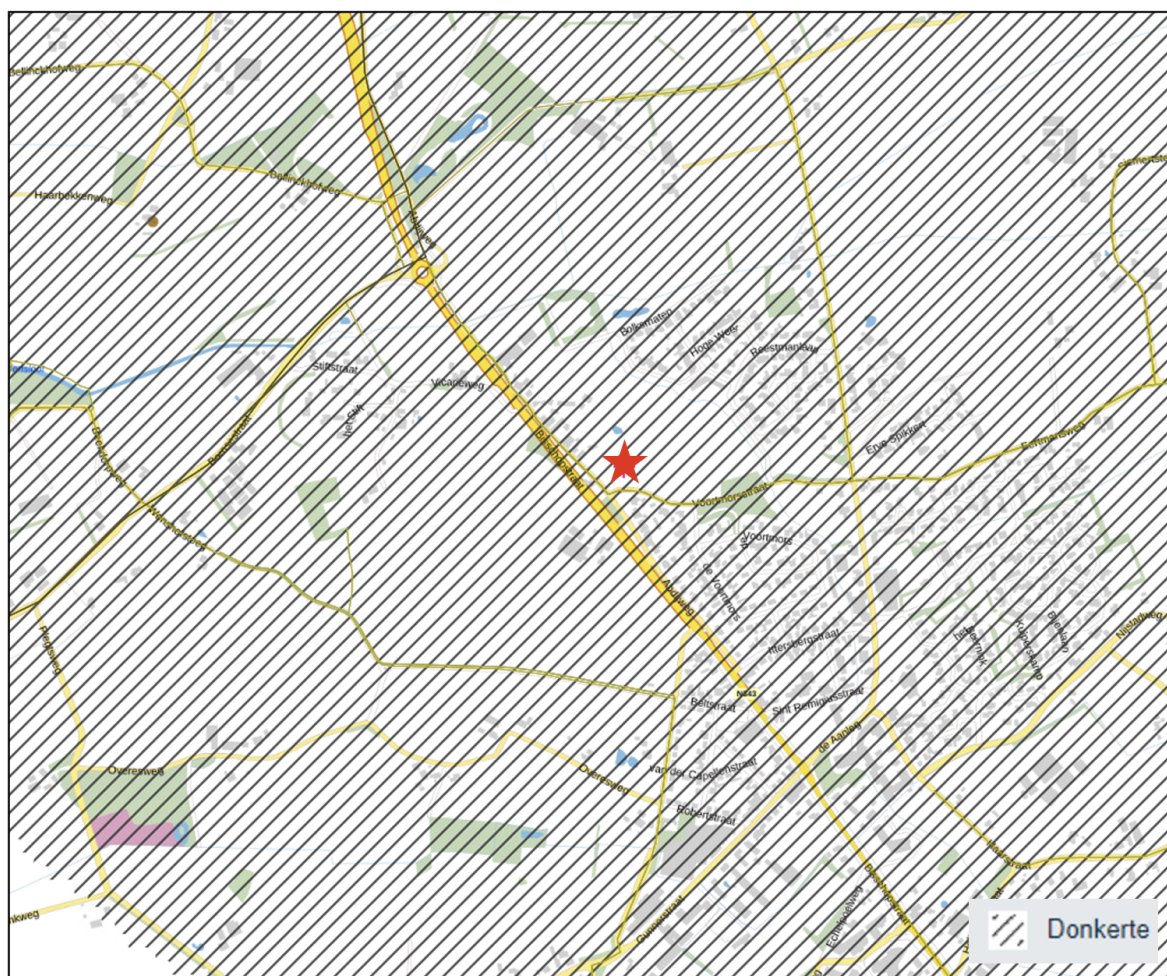
Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bebouwingskenmerken in de omgeving (zie ook paragraaf 3.1). Hiermee worden bouwkenmerken afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmasa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4. De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van de beleving' is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een beleving. Dit belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' voor een deel aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6 Laag van de beleving (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'

Voor de hele kern Weerselo is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

Het regionaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan voor voorliggend initiatief betreft het Regionaal Woningbouwprogramma uit 2017.

4.3.1 Regionale Woonagenda Twente

4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

4.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

De bestaande harde plancapaciteit bedraagt circa 8.330 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.670 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

4.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Gemeente Dinkelland

Voor de gemeente Dinkelland geldt de woonstrategie 'Buiten Wonen'. Hier is het uitgangspunt buiten wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn woonmilieus die worden gekoesterd en kwaliteiten die de regio zoveel mogelijk wil behouden. Maar de regio ziet ook kansen om wonen als vliegwieltje in te zetten om de vitaliteit

van de dorpen en linten te versterken en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven kracht bij te zetten. Er zijn kansen om bijvoorbeeld bij vrijkomende agrarische bebouwing om nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. Ook worden kansen gezien om in de kernen met centrum dorpse woonmilieus woningen en milieus toe te voegen om daarmee de vitaliteit en de economie van de kernen kracht bij te zetten.

Aandachtspunten in de gemeente Dinkelland zijn:

- invullen lokale behoefte;
- transformatie boereneerven;
- woon- zorg sturing;
- gestapelde problematiek.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda Twente

Voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het toevoegen van 22 woningen in de kern Weerselo. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente. Daarnaast wordt aangesloten op de woonstrategie 'Buiten Wonen', waarbij woningen worden toegevoegd in een kleine kern (Weerselo).

Het voornemen is tevens in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.4.2).

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

4.4 Gemeentelijk beleid

Hierna wordt het in het kader van voorliggende ontwikkeling het meest relevante gemeentelijke beleid behandeld.

4.4.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

4.4.1.1 Algemeen

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

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

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

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

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

4.4.1.2 Speerpunten

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

Aantrekkelijk wonen

De gemeente wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

Vanuit de gemeente bestaat de wens om binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan

het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouw mogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In de gemeentelijke woonvisie kijkt de gemeente op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij wordt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

4.4.1.3 Waardenkaart

In de omgevingsvisie is een waardenkaart opgenomen. Deze waardenkaart laat voor de gemeente Dinkelland de verschillende landschapstypen en kernen zien. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de waardenkaart weergegeven. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



Afbeelding 4.6 Waardenkaart Mijnomgevingsvisie Dinkelland (Bron: gemeente Dinkelland)

Het plangebied is gelegen in het donkergrijze gebied wat is aangeduid als 'Kernen met een woon en centrumfunctie'. De volgende waarden zijn hier van toepassing:

- kernen met kleinschalige woonbebouwing aan de randen en dichtere en soms ook middelhoge bebouwing in het hart;
- kernen met belangrijke voorzieningen zoals winkels, horeca, sportvoorzieningen, zorg, pinmogelijkheden;
- aanwezigheid van ontmoetingsplekken in het bijzonder in de omgeving van voorzieningen;
- (verbindingen met) de groene omgeving;
- in veel gevallen een kerk als belangrijk gebouw in het silhouet van de kern;
- tevens is er op enkele plekken karakteristieke bebouwing aanwezig.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan Mijnomgevingsvisie Dinkelland

In het plangebied worden 22 woningen gerealiseerd, die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zoals starters en senioren. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de rand van de kern Weerselo. De architectuur van de nieuwe woningen zal in overeenstemming met het bestaande landelijke landschap worden gebouwd. De groene uitstraling wordt zoveel als mogelijk behouden.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de waardenkaart uit de omgevingsvisie. De voorgenomen woningbouwontwikkeling draagt bij aan het toevoegen van kleinschalige

woonbebouwing aan de randen van de kern. Tevens dragen de nieuwe woningen bij aan het instandhouden van de voorzieningen in de kern Weerselo.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

4.4.2 Woonvisie Dinkelland 2021+

4.4.2.1 Algemeen

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen.

4.4.2.2 Meer woningen (kwantitatief)

Algemeen

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

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

Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Dit heeft de gemeente ook zo vastgelegd in onze Nota Inbreidingslocaties (2020). Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. Bij het bouwen op inbreidingsplekken gaat de focus uit naar zogenaamde 'structuurversterkende plekken'. Dat zijn beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorps- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

Weerselo

Weerselo wordt beschouwd als een van de grote kernen. Voor de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo is er een behoefte van 275 woningen voor de periode 2020-2025. Daarbij wordt een bandbreedte van 130% gehanteerd, waarmee wordt ingezet op 360 woningen voor deze drie kernen.

4.4.2.3 Kwaliteitsslag (kwalitatief)

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

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

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

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en

ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt de groep 1+2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Dinkelland. In 2030 is dat gestegen naar 37%. Voor senioren is er beperkte vraag naar appartementen. Voorwaarde is wel dat deze over enige buitenruimte beschikken (balkon of tuin).

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

Er blijft veel behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt voor vrijwel alle kernen. In de drie grotere kernen kan het zowel om grondgebonden woningen als appartementen gaan, in de overige kernen is er een sterke nadruk op grondgebonden woningen. Veel woonwensen van senioren (qua oppervlakte, prijs) komen overeen met die van starters. Een flexibel woonproduct dat voor beide doelgroepen aantrekkelijk is, kan van toegevoegde waarde voor onze woningvoorraad zijn.

4.4.2.4 Woningbehoefte in Weerselo

Starters

Met name voor alleenstaande starters is het woningaanbod beperkt. Er is vraag naar een flexibel woonproduct dat aantrekkelijk is voor zowel starters als senioren (met name in de huur, mogelijk ook in de koop).

De meeste starters zoeken een koopwoning in het segment tot €250.000. Maar een deel van de starters heeft de financiële mogelijkheden om een woning van €250.000 tot zelfs €400.000 te betalen.

Gezinnen/doorstromers

Er is veel aanbod aan ruime koopwoningen. Kwalitatief mogelijk een opgave. Er is enige vraag naar kavels voor zelfbouw.

Doorstromers hebben relatief veel te besteden (door overwaarde op huidige woning). Zij zoeken in het segment van ongeveer €300.000 tot €500.000.

Gezinnen hebben relatief veel te besteden (door overwaarde op huidige woning). Zij zoeken in het segment van ongeveer €350.000 tot ver boven de €500.000.

Senioren

Er is veel vraag naar levensloopgeschikte woningen, terwijl het aanbod beperkt is. Streven naar een flexibel woonproduct dat zowel voor starters als senioren aantrekkelijk is. Het gaat daarbij om huur- (sociaal en vrije sector) als koopwoningen.

Senioren zoeken vaak een koopwoning in de prijsklasse €200.000 tot €350.000, maar voor een aantrekkelijke plek is men bereid €300.000 tot €450.000 te betalen.

4.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Dinkelland 2021+

Zoals aangegeven is er voor de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo een behoefte van 275 woningen voor de periode 2020-2025. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in beperkte mate een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte omdat het plan voorziet in het toevoegen van 22 woningen in de kern Weerselo.

Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet het plan in een mix van (4) vrijstaande woningen, (10) tweekappers en (8) boven/benedenwoning. De woningen zijn geschikt voor starters, gezinnen en doorstromers. Bovendien zijn de woningen ook levensloopgeschikt te maken indien daarvoor behoefte is (bijv. voor minder mobiele mensen en/of senioren).

Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Woonvisie Dinkelland 2021+'.

4.4.3 Nota Inbreidingslocaties 2020

4.4.3.1 Algemeen

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is voor het eerst in 2011 door de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld in de vorm van een "Beleidsnota Inbreidingslocaties". Nadien is het beleid aangepast in de versie "Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Dinkelland 2016". In juni 2021 is de beleidsregel geactualiseerd.

Naast het voldoen aan het genoemde Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid zal een aanvraag ook moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden uit hoofdstuk 3 van nota Inbreidingslocaties 2020.

4.4.3.2 Voorwaarden

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaan we:

Plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - a. het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - b. het oplossen van leegstand; of
 - c. het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - d. het slopen of wegbestemmen van incourante woningen of bouwkvavels; of
 - e. sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
 - f. het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

4.4.3.3 Afwijking

In principe worden er alleen woningen gebouwd op structuurversterkende plekken. De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit niet vermindert, indien:

- a. er geen alternatieve structuurversterkende plekken in de kern beschikbaar zijn, maar er wel een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw) kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking; of
- b. er sprake is van een bestaand open gebied dat bijv. is voorzien van een agrarische bestemming en welke direct grenst aan of gelegen is binnen de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw), zodat kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking. Opmerking: te allen tijde geldt op grond van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.

Dergelijke gevallen en situaties vormen voor de gemeente een mogelijke afwijkingsgrond om in bepaalde (uitzonderlijke) gevallen te mogen afwijken van het bouwen op structuurversterkende plekken.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Nota Inbreidingslocaties 2020

De voorgenomen woningbouwontwikkeling vindt niet plaats op een structuurversterkende plek. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt gebruikt gemaakt van de afwijking onder lid b. Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor een deel (planologisch gezien) uit een open gebied dat voorzien is van een agrarische bestemming en is gelegen in de bebouwde kom van Weerselo.

De voorgenomen woningbouw draagt bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor de woonvisie gaan de gemeente uit van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Specifiek geldt voor de kern Weerselo een woningbehoefte van 275 woningen. Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet het plan in een mix van (4) vrijstaande woningen, (10) tweekappers en (8) boven- en benedenwoningen. De woningen zijn geschikt voor starters, gezinnen en doorstromers. Bovendien zijn de woningen ook levensloopgeschikt te maken indien daarvoor behoefte is (bijv. voor minder mobiele mensen en/of senioren). Indirect dient het voornemen een bredere doelgroep. Door het toevoegen van het type woningen zoals hiervoor beschreven, wordt de doorstroming op de woningmarkt in Weerselo bevorderd. Senioren die doorstromen naar de woningen in het

projectgebied zorgen er onder andere voor dat er woningen voor starters vrijkomen. De starters zullen vervolgens investeren in deze woningen (verduurzaming). Er is behoefte aan een mix van woningtypen (rij/hoek/vrijstaand/ 2-onder-1 kap). Starters zoeken een woning om een gezin te kunnen stichten; een ruime grondgebonden koopwoning. Streven naar een woonproduct dat (1) betaalbaar is voor de doelgroep en (2) tegemoet komt aan de kwalitatieve wens. Ongeveer de helft van de starters zoekt een betaalbaar grondgebonden woningen, de andere helft heeft meer mogelijk ook in het middeldure segment.

Ter plaatse van het plangebied wordt een bepaald kwalitatief woonklimaat nagestreefd. Vanwege de ligging tussen bestaande bebouwing, maar toch op de grens van open gebied aan de noordzijde van het plangebied, is e initiatiefnemer voornemens een groene en rustige woonlocatie te ontwikkelen dat de voordelen kent van het wonen in een kern en het wonen in het rustige buitengebied. Een dergelijke kwalitatieve ontwikkeling is niet te realiseren op alternatieve locaties in Weerselo, die daarnaast ook voldoen aan de overige inbreidingsvereisten.

Daarnaast voldoet het voorliggende stedenbouwkundige plan aan de stedenbouwkundige voorwaarden uit de nota. De woningbouwontwikkeling sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Abdijweg. De woningen worden gerealiseerd in een hofje wat wordt ontsloten op de Voortmorsstraat. Hierdoor sluiten de kavels aan op de openbare weg. De woningen zijn in samenhang met de omgeving ontworpen. De stedenbouwkundige kenmerken en bouwregels uit de omgeving zijn overgenomen en doorvertaald naar het stedenbouwkundig plan. Tot slot worden de omliggende woonmilieus niet onevenredig aangetast.

In dit geval kan, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve meerwaarde van wonen ter plaatse van het plangebied, worden gezien als onderbouwning om gebruik te maken van de genoemde afwijkingsregel in paragraaf 3.4.1 lid b van de Nota Inbreidingslocaties 2020.

4.4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.4.4.1 Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen 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. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

4.4.4.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

- Punt elementen (zoals poelen en solitaire bomen).
- Lijn elementen (zoals stijlranden en zandwegen).
- Beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom.
- Boomgaarden.
- Bos groter dan 0,5 hectare.

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente. De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden

Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

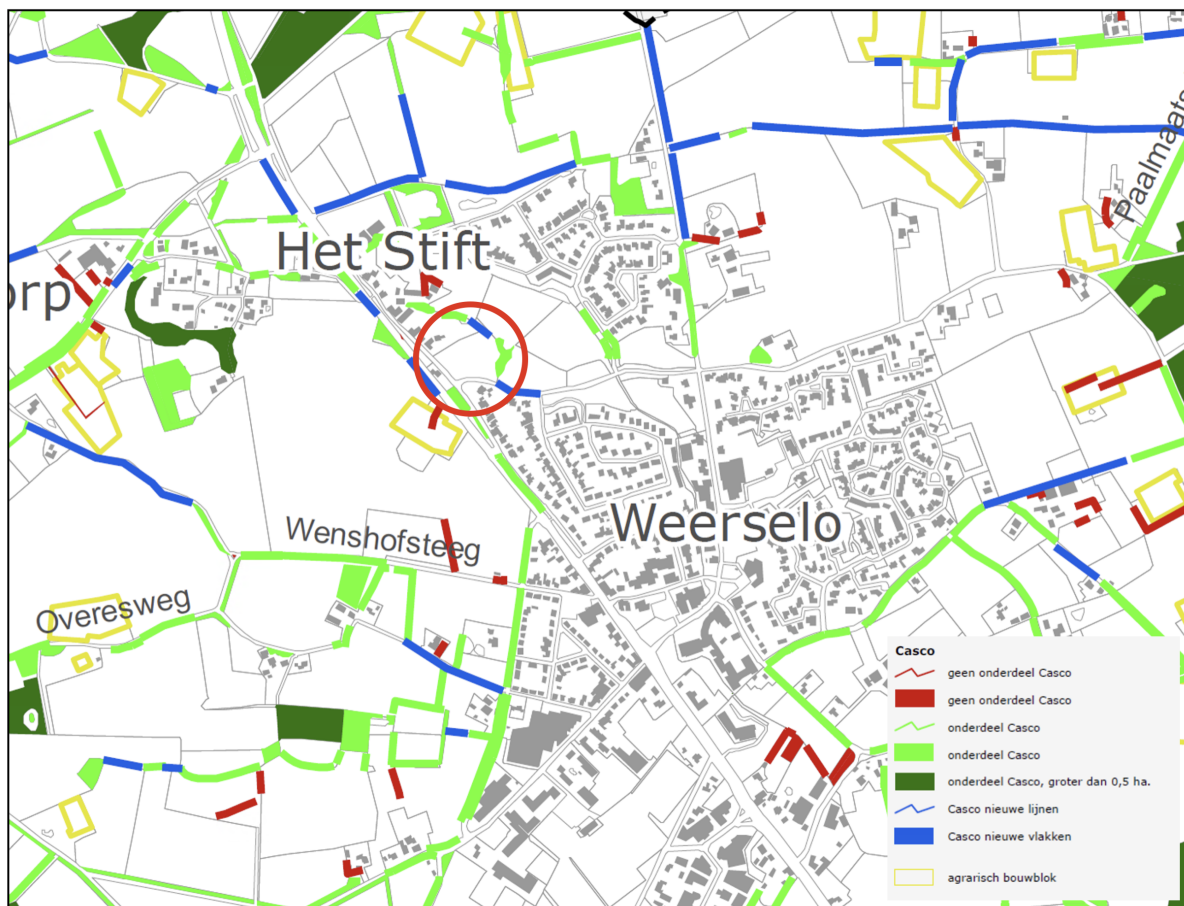
Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

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

Situatie plangebied

Zoals blijkt uit de in afbeelding 4.6 opgenomen uitsnede van de casco-kaart zijn ten noorden en oosten van het plangebied onderdelen van het casco aanwezig. Deze casco elementen blijven in eerste instantie behouden. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt een onbebouwde groenstrook van 4 meter opgenomen. De casco elementen aan de oostzijde blijven behouden. Wanneer er elementen verloren gaan of verplaatst moeten worden zullen deze worden herplant aan de noordoostzijde van het plangebied waar de groenstrook van 4 meter is opgenomen.

Het Casco-beleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Casco-benadering in Noordoost-Twente

Geconcludeerd wordt dat het Casco-beleid zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een Boomeffect-analyse is uitgevoerd om te bepalen wat het effect is van voorgenomen ontwikkeling op de bestaande landschapselementen. Uit de analyse blijkt dat een deel van de bomen niet te behouden zijn. Deze worden gecompenseerd in het plan. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze toelichting. Voor het overige wordt verwezen naar de conclusie in de rapportage uit de boomeffectanalyse (Bijlage 2). Uit de analyse blijkt dat het voornemen geen bezwaren heeft.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

1. wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van een deel van de Abdijweg en Voortmorsstraat. De overige in de nabije omgeving aanwezige wegen betreffen 30 km/uur wegen. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt op de resultaten van het onderzoek ingegaan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 3 van deze toelichting.

De geluidbelasting ten gevolge van de Abdijweg en de Voortmorsstraat bedraagt, inclusief reductie, respectievelijk hoogstens 43 dB en 45 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de N343 bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 50 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder en aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het plaatsen van de

buitenruimtes aan de geluidsluwe zijde en het aanleveren van een bouwakoestisch onderzoek ten tijde van de vergunningverlening wordt voldaan aan de gemeentelijke criteria. Ten tijde van de vergunningaanvraag moet aangetoond worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnenniveau van 33 dB.

Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden voor de zeven woningen die niet voldoen aan de voorkeurswaarde ten gevolge van het wegverkeer van de N343. Dit zijn de volgende hogere waarden: 49 dB voor woning 03 en woning 14 t/m 17, 50 dB voor woning 02 en 51 dB voor woning 01.

Er is, na verlening van een hogere grenswaarde, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aangaande het aspect wegverkeerslawaaï.

Reconstructieberekening

Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten op de woonomgeving vanwege het extra wegverkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Abdijweg ongenummerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 4 van deze toelichting.

Hiertoe is de heersende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer in beeld gebracht en vergeleken met de toekomstige geluidsbelasting na realisatie van de woningen. De uitkomsten zijn getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Deze Wet hanteert een voorkeurswaarde van 48 dB en een criterium van 1,5 dB om te bepalen of een geluidsverandering significant is of niet.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen langs de aan- en afvoerwegen in de huidige situatie varieert tussen de 49 dB en 66 dB in Lden zonder aftrek. De geluidsbelasting verschilt per woning en is onder andere afhankelijk van de ligging/afstand ten opzichte van de weg en de verkeersintensiteit op het nabijgelegen wegvak. Bij alle woningen is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting na realisatie van de woningen maar beperkt stijgt. De meest maatgevende toetspunten zijn de woningen waar de geluidbelasting in de toekomst het meest stijgt. Het gaat daarbij om De Voortmors 2, Voortmorsstraat 2, Voortmorsstraat 8 en Voortmorsstraat 6. Hierbij wordt opgemerkt dat op alle wegen 100% van de verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied zijn gehanteerd, het model geeft hierdoor een worst-case berekening weer.

Op deze woningen stijgt de geluidbelasting tussen de 0,81 en 1,19 en blijft onder de drempelwaarde van 1,5 dB van de Wet geluidhinder. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 wordt bij hogere geluidsbelastingen dan 48 dB een afweging van belangen en maatregelen plaats te vinden indien er een toename van meer dan 1,5 dB plaats vindt. In voorliggend geval stijgt de geluidbelasting hoogstens met 1,19 dB, hiermee vindt er geen toename van meer dan 1,5 dB plaats. Een afweging van belangen en maatregelen is daarom in voorliggend geval niet nodig.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek voor de realisatie van 22 woningen aan de Abdijweg in Weerselo blijkt dat:

- er geen sprake is van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder;
- de optredende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer aanvaardbaar is;
- er geen wettelijke verplichting bestaat om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te beperken;
- er geen hogere grenswaarde geluid hoeft te worden vastgesteld om de verkeersaansluiting op de Voortmorsstraat mogelijk te maken.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaaï geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, na verlening van een hogere waarde voor zeven woningen en na uitvoeren van een akoestisch gevelweringsonderzoek, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is doorgaans een bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725/NEN 5740 noodzakelijk.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrondmengmonsters BM1 t/m BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb2wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie nietnoodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling (realiseren 22 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

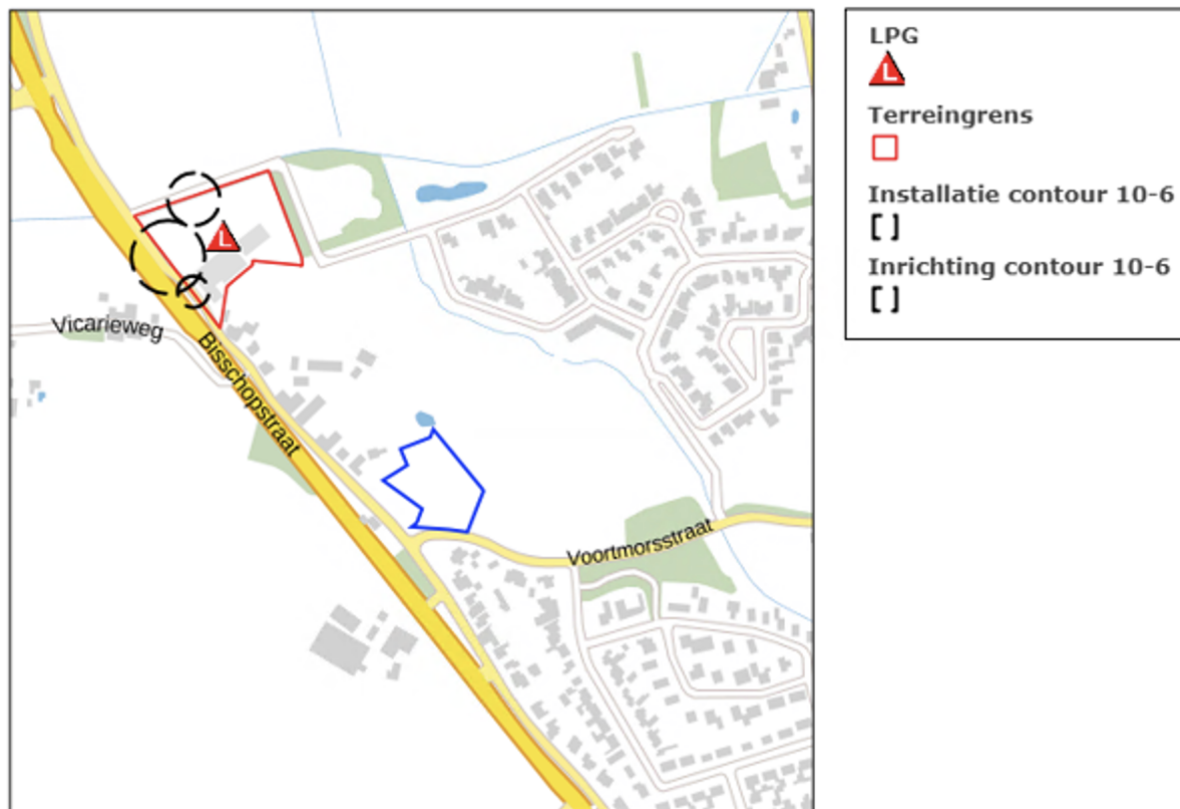
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in een omgeving waarbij primair sprake is van woonpercelen. In de directe nabijheid is geen sprake van een menging van functies. Gelet op het vorenstaande wordt het plangebied aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of bestaande functies in de omgeving door de ontwikkeling worden belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig, waaronder een locatie waar een grondgebonden veehouderij aanwezig/toegestaan is. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die zich bevinden in de nabijheid van de beoogde woningen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak/bouwwak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand (circa)
Detailhandel; Abdijweg 3	1	10 meter	23 meter
Slijterij Abdijweg 44	1	10 meter	43 meter
Slagerij Abdijweg 48-50	3.1	50 meter	82 meter
Rundveehouderij Abdijweg 1	3.2	30 meter	75 meter

De genoemde afstanden zijn gemeten tussen de nieuwe woonbestemming en het bouwwak/bestemmingsplan van de genoemde bedrijven. Op basis van vorenstaande tabel kan geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Andersom worden omliggende milieubelastende functie niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

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:

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

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

5.6.2 Activiteitenbesluit milieubeheer

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Geurverordening gemeente Dinkelland

De Wgv geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied. De gemeente Dinkelland heeft hiertoe de 'Geurgebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld.

Verordening geurhinder

Artikel 2 Aanwijzing gebieden

1. Bij een beslissing inzake de vergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, neemt het bevoegd gezag de in artikel 3 en 4 van deze verordening bepaalde andere afstanden, als bedoeld in artikel 6 van de Wet, in acht voor zover wordt voldaan aan de in artikel 3 en 4 van deze verordening genoemde voorwaarden.
2. Bij een beslissing inzake de vergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissienormfactor is vastgesteld, neemt het bevoegd gezag de in artikel 5 van deze verordening genoemde waarde in acht.
3. Het eerste lid is tevens van toepassing op situaties als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet.
4. Voor de gebiedsindeling, zoals aangegeven in de artikelen 3, 4 en 5 van deze verordening, wordt verwezen naar de bij deze verordening behorende overzichtskaart.
5. De in deze verordening bepaalde grenzen, andere waarden en afstanden zijn overeenkomstig artikel 8 van de Wet gebaseerd op de bij deze verordening behorende 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij'.

Artikel 3 Waarden voor de afstand in de bebouwde kom

Binnen de daartoe aangewezen gebieden, die zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende overzichtskaart, geldt een afstand van tenminste 50 meter uitsluitend voor die veehouderijen die niet voldoen aan de wettelijke afstand als bedoel in artikel 3, tweede lid, en artikel 4 van de Wet dan wel aan de afstand als bedoeld in artikel 3.116, eerste lid onder b, en artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit en na 19 april 2016 niet hebben uitgebreid in het aantal vaste afstandsdieren binnen de contour van 100 meter.

Artikel 5 Waarden voor de geurbelasting binnen de bebouwde kom

Binnen de daartoe aangewezen gebieden, die zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende overzichtskaart, geldt, in afwijking van artikel 3, eerste lid, onder a, van de Wet dan wel in afwijking van artikel 3.115 van het Activiteitenbesluit, voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom een waarde van 6,0 ouE/m³.

5.6.4 Situatie plangebied

Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Weerselo. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Abdijweg 1, is het bouwvlak van een veehouderij gesitueerd. Ter plaatse is uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In voorliggend geval dient daarom te worden voldaan aan de wettelijke afstand van 100 meter. Hier wordt niet aan voldaan.

Indien wordt gemeten tussen de grens van het plangebied en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Abdijweg 1, bedraagt de afstand 75 meter. Indien wordt gemeten tussen de uiterste situering van de geprojecteerde woningen, bedraagt de afstand circa 85 meter. Er wordt in beide gevallen niet voldaan aan de wettelijke aan te houden afstand van 100 meter.

Indien echter de feitelijke situatie in ogenschouw wordt genomen en de afstand wordt gemeten tussen de bestaande situering van het geuremitterende object (de stal aan de Abdijweg 1) en de uiterste situering van de geprojecteerde woningen, bedraagt de afstand circa 105 meter. Om aan te kunnen tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan een geuronderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast dient in ogenschouw te worden genomen of het agrarisch bedrijf, vanwege de voorgenomen ontwikkeling, niet (verder) wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. In voorliggend geval zijn de bestaande woningen langs de Abdijweg, alsmede van de planologisch toegestane woningen ten zuiden van het plangebied, reeds maatgevend voor de mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Abdijweg 1. Van een (verdere) belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf is dan ook geen sprake.

5.6.5 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Lemselermaten' en ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied.

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

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

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voorttoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van gronden die behoren tot het NNN. De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Situatie plangebied

De beoogde ontwikkelingen vindt plaats op een perceel wat jarenlang wordt gebruikt als weiland. De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Door de het intensieve gebruik van de gronden op het perceel is er een lage ecologische waarde aanwezig.

Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

Er zijn een tweetal voorwaarden altijd van toepassing:

1. In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie en bosjes in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
2. Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moet de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - a. voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - b. het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - c. het rooien starten buiten het voorplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Initiatiefnemer zal rekening houden met deze voorwaarden. Eventuele kapvergunningen zullen worden aangevraagd bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2023 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het plangebied kent namelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 van deze toelichting.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van eventuele resten van (zeer) diepe grondsporen. Dergelijke resten van diepe sporen zijn door middel van booronderzoek niet op te sporen. In de praktijk wordt in een dergelijke situatie geen nader onderzoek gevraagd. Reden hiervoor is dat enerzijds ondiepe sporen en vondstmateriaal niet meer zijn te verwachten, waardoor het meestal niet of nauwelijks mogelijk is dergelijke geïsoleerde sporen te duiden en te dateren. Anderzijds zijn resten van diepe grondsporen alleen op te sporen door middel van intensief gravend onderzoek, terwijl het allerminst zeker is dat dergelijke sporen aanwezig zijn.

Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Gelet op het vorenstaande is de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied komen te vervallen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten, waarvan de cultuurhistorische waarden door voorliggend plan negatief zouden kunnen worden beïnvloed. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met een milieueffectrapportage 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 het 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 het 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). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,4 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en Bijlage 6 (Stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in Bijlage 8 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Water

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.10.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

De drie belangrijkste opgaves zijn:

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

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

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

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

5.10.2.2 Watertoetsproces

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, inclusief de digitale watertoets. Het volledige waterhuishoudkundig plan is opgenomen in Bijlage 9 Hierna wordt ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten:

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak toe met circa 3.710 m². De gemeente hanteert in overeenstemming met het waterschap bij een 'nieuw uitleggebied' een bergingseis van 37 mm. Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen (infiltratiekratten). Ter plaatse van de kavels gesitueerd aan de Voortmorsstraat zal de bergingsopgave in zijn geheel op de kavel zelf plaatsvinden.

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater wordt in de eerste instantie richting de infiltratiekratten onder de parkeervakken en inritten geleid. Dit kan door het water in het centrale terreindeel aan de voorzijde van de woning aan te bieden en richting

straatkolken te laten afstromen. Bij neerslaghoeveelheden van > 40 mm kan water vanuit de krattensysteem overstorten op het aan te leggen hemelwaterriool. Het hemelwaterriool heeft een overstort op de Weerselerbeek, door een uitlaat in de sloot parallel aan de Voortmorsstraat.

Indien er zich extreme situaties voordoen (extreme regenval, >40 mm) zal overstort van water plaatsvinden naar het hemelwaterriool, en vervolgens de Weerselerbeek. Het laatste punt van het plangebied is centraal gelegen, waardoor oppervlakkige afstroming naar lager gelegen (omliggende) gebieden niet oppervlakkig mogelijk is. Om water op straat te voorkomen dient het hemelwaterriool te worden voorzien van roosterputten op een putkophoogte van circa 16,8 m NAP. Op deze manier kan water rechtstreeks de overstorten op moment dat het infiltratiesysteem volledig vol is.

Omdat het plangebied van nature niet voldoet aan de ontwateringseisen voor het bouwen met kruipruimte, wordt het noordelijk deel van het plangebied opgehoogd. In tabel 6.1 van de onderzoeksrapportage zijn de bouwhoogten opgenomen.

Aanbevelingen

- Aanbevolen wordt om een bladscheider aan te brengen in de regenpijpen binnen het plangebied teneinde ten allen tijde een afvoermogelijkheid te behouden bij verstopping;
- Rondom de gehele infiltratievoorziening dient zand, wat voldoet aan de eisen voor "drainagezand" (RAW 2020) aangebracht te worden om de leeglooptijd te bevorderen. Hierdoor zal ook de infiltratie van hemelwater de bodem in, worden bevorderd (zie tabel 5.3 van de onderzoeksrapportage);
- Ten tijde van bouwwerkzaamheden (aanleg verhardingen) dient de inspectievoorziening/ zandvanger van de infiltratievoorziening regelmatig gecontroleerd te worden op de toestroom van slib (3-maandlijks). Na de bouwperiode en oplevering dient het onderhoud jaarlijks, of in samenloop met onderhoudsintensiteit van de gemeente, uitgevoerd te worden. Dit bestaat uit inspectie en zo nodig leegzuigen van de zandvang middels de inspectieput;
- Aanbevolen wordt om in overleg met de gemeente Dinkelland het onderhoud en de aanwezigheid van de kratten op particulier terrein (woningen aan de Voortmorsstraat) vast te leggen middels een kadastrale kwaliteitsverplichting. Op deze wijze worden de bewoners verantwoordelijk voor het onderhoud en functioneren van het hemelwatersysteem op particulier terrein;
- De overstort(leiding) langs de Voortmorsstraat dient in samenspraak met de gemeente Dinkelland in de civiele voorbereiding van het project nader uitgewerkt te worden. De ruimte tussen de verharding (asfalt) van de Voortmorsstraat en de aanliggende percelen (particulier) is 3 tot 4 meter, waardoor de inpassing mogelijk lijkt te zijn.

Watertoets

Om vast te stellen welke waterbelangen spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de watertoets moet worden gevolgd, is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.

5.11 Verkeer- en parkeren

5.11.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Dinkelland hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt in voorliggend geval de publicatie van het CROW aangehouden (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381).

5.11.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk';
- zone: 'rest bebouwde kom'.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 22 woningen. Voor de beneden- en bovenwoningen wordt aansluiting gezocht bij 'appartement, < 100 m²'. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Woningtype	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie (per woning)
Vrijstaand	2,3	8,2
Twee-onder-één-kap	2,2	7,8
Appartement, < 100 m ²	1,6	6,0

Parkeren

Uitgaande van voorgenoemde uitgangspunten is er sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Woningtype	aantal woningen	parkeernorm per woning	totaal
Vrijstaand	4	2,3	9,2
Twee-onder-één-kap	10	2,2	22
Appartement, < 100 m ²	8	1,6	12,8
Totale parkeerbehoefte			44

Als gevolg van het voornemen is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 44 parkeerplaatsen.

Voor het parkeren mogen de volgende normen gebruikt worden:

Type parkeerplaats(en)	Norm	Aantal binnen plangebied	Totaal
Dubbele oprit met garage	1,8 parkeerplaats	8	14,4 parkeerplaatsen
Lange oprit met garage	1,3 parkeerplaats	6	7,8 parkeerplaatsen
Lange oprit zonder garage	1 parkeerplaats	4	4
Parkeerplaatsen in openbaar gebied	1,0 parkeerplaats	18	18,0 parkeerplaatsen
Totaal aanwezig			44,2 parkeerplaatsen

Gelet op het vorenstaande zijn er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gepland om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

Verkeer

Uitgaande van voorgenoemde uitgangspunten is er sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Woningtype	aantal woningen	verkeersgeneratie per woning	totaal
Vrijstaand	4	8,2	32,8
Twee-onder-één-kap	10	7,8	78
Appartement, < 100 m ²	8	6,0	48
Totale verkeersgeneratie per weekday etmaal			158,8

Als gevolg van het voornemen is sprake van een verkeersgeneratie van 159 verkeersbewegingen per weekday etmaal.

Het plangebied wordt ontsloten door de realisatie van een nieuwe verkeersontsluiting op de Voortmorsstraat. Om de gevolgen van de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet inzichtelijk te maken is de te verwachten verkeersgeneratie van het plangebied op basis van ervaring toegedeeld op het omliggende wegennet. De twee mogelijk ontsluitingsroutes van verkeer zijn van Voortmorsstraat richting de Abdijweg en Bisschopstraat (N343) en van de Voortmorsstraat richting Legtenbergstraat. Gezien de situering van het plangebied zeer nabij de N343 is het aannemelijk dat nagenoeg het meeste verkeer gebruik maakt van de ontsluiting via de N343, omdat deze weg ontsluiting biedt richting Oldenzaal, Deurningen/Borne, richting Saasveld/Borne, richting Fleringen, Almelo en Tubbergen. De ontsluiting via de Legtenbergstraat gaat richting het buitengebied richting de kleine kernen Reutum en Rossum. Onderstaande afbeelding geeft het omliggende wegennet weer.



Afbeelding 5.2 Omliggende wegennet rondom het plangebied (bron: gemeente Dinkelland)

De maximale snelheid op de Voortmorsstraat is 30 km/uur. De Abdiweg en de N343 hebben een snelheidsregime van 50 km/uur.

Het Strategisch Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Dinkelland 2019 (hierna: SGVV) schrijft voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom 30 km/h wat betreft de intensiteit een voorkeurswaarde van < 4.000 – 6.000 mvt/etmaal voor. De overige wegen zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom 50 km/h waar wat betreft de verkeersintensiteit een voorkeurswaarde van 3.000 – 15.000 mvt/etmaal voor geldt.

De huidige beschikbare weg- en verkeersgegevens van deze wegen zijn afkomstig uit het Regionaal Verkeersmodel van Overijssel en zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5.3 Huidige weg- en verkeersgegevens rondom het plangebied (bron: gemeente Dinkelland)

Gezien de toename in intensiteit zijn hier geen afwikkelingsproblemen te verwachten. Gesteld wordt dat de nieuwe ontsluitingsweg en de direct omliggende (aan te leggen) infrastructuur deze verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier kunnen opvangen en verwerken.

5.11.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.12 Lichthinder

5.12.1 Onderzoek

In het kader van lichthinder heeft Lichtconsult B.V. onderzoek gedaan naar eventuele lichthinder als gevolg van koplampen afkomstig van in- en uitdraaiende auto's op de nieuw aan te leggen bestrating die de bestaande woningen aan de Voortmosstraat binnen schijnen. Voor lichthinder van voertuigverlichting zijn geen eisen opgenomen. Dit betekent echter niet dat er geen lichthinder kan ontstaan. Hierdoor is een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd van de situatie voor de woning aan de Voortmorsstraat 2. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 10 bij de toelichting.

5.12.2 Conclusie

Er is sprake van een beperkt aantal auto's dat het plangebied via de T-aansluiting van het woonerf naar de Voortmorsstraat verlaat. Het lichteffect van de voertuigen bij de vier nieuwe woningen van het plangebied, kavels 1 tot en met 4 die direct aan de Voortmorsstraat liggen, kan als nihil of zeer beperkt worden beschouwd.

De begroeiing en het gunstige hoogteverschil bij de woning op de voortmorsstraat 2 zal bijdragen aan afscherming tegen licht. Mede gelet op het beperkt aantal auto's dat het woonerf verlaat, zal eventuele lichthinder in ons optiek niet significant zijn en daarmee acceptabel in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opbouw van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

6.2.2.1 Begrippen

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

6.2.2.2 Wijze van meten

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

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In de bestemmingen is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

6.2.4 Algemene regels

De volgende algemene regels zijn opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels (Artikel 7): In deze regels zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8): in deze regels is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9): in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Overige regels (Artikel 10): in dit artikel zijn regels in verband met nadere eisen en parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel is aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Artikel 3 Groen

De gronden die niet zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer' of 'Wonen' zijn voorzien van de bestemming 'Groen'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn niet toegestaan.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het overige is aangesloten op de regels van het bestemmingsplan "NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN".

Artikel 4 Verkeer

Daar waar binnen het plangebied parkeer- en verkeersvoorzieningen zijn beoogd is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Deze gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, straten en (fiets)paden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

Ter plaatse van de beoogde woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen.

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij het aantal woningen per bouwvlak is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het aantal in één bouwvlak aaneengebouwde woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangegeven.

Een hoofdgebouw wordt aaneengesloten, vrijstaand, dan wel twee aaneen gebouwd. Verder is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoning' zijn beneden- en bovenwoningen toegestaan.

Voor het overige is aangesloten op de regels van het bestemmingsplan "NL.IMRO1774.WEEBPWEERSELOKERN".

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

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

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding tot enkele aanpassingen van het plan.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 4 (onder 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel) wordt in paragraaf 4.2.4.1 ingevoegd: 'Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Overijssel in werking getreden. Dat heeft niet geleid tot een inhoudelijke beleidswijziging met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, maar wel tot een nieuwe artikelnummering. Dat betekent dat als wordt verwezen naar de artikelnummers uit de oude provinciale verordening, hier de nummers van nieuwe provinciale verordening moet worden gelezen.';
- In hoofdstuk 4 (onder 4.4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente) wordt in paragraaf 4.4.4.3 ingevoegd dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een Boomeffectanalyse is uitgevoerd om te bepalen wat het effect is van voorgenomen ontwikkeling op de bestaande landschapselementen en verwezen wordt naar het rapport in de bijlagen bij de toelichting;
- In hoofdstuk 5 (onder 5.11 Verkeer- en parkeren) worden in paragraaf 5.11.2 ingevoegd dat er gezien de toename van verkeersintensiteit geen verkeersafwikkelingsproblemen worden verwacht. Daarbij worden de verkeersgegevens rondom het plangebied toegelicht.
- In hoofdstuk 8 (Vooroverleg, inspraak en zienswijzen) wordt in paragraaf 8.2 de tekst met betrekking tot zienswijzen aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 2 het rapport van de Boomeffect-analyse toegevoegd;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 4 het rapport van het akoestisch onderzoek vanwege het extra verkeer toegevoegd.
- In de bijlagen bij de toelichting wordt bijlage 6 het rapport van de stikstofberekening geactualiseerd naar de actuele rekenmethode;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 10 het rapport van het lichthinderonderzoek toegevoegd;

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 5 van de regels wordt onder artikel 5.4.3 een voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen wordt geregeld, en

waarbij er verwezen wordt naar het landschapsplan in bijlage 2 bij de regels;

- In de bijlagen bij de regels wordt onder bijlage 2 een landschapsplan toegevoegd.

Verbeelding

In de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de woningen aan de Voortmorsstraat ter plekke van de voorgevel verkleind van 13,5 naar 12 meter diep.

Voor het overige wordt verwezen naar Bijlage 11 van deze toelichting.

