



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan

Buitengebied, Deurningerstraat 49, Deurningen

Maart 2015

Vastgesteld



Bestemmingsplan

Buitengebied, Deurningerstraat 49 Deurningen

Plannaam: Buitengebied, Deurningerstraat 49 Deurningen
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR49-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | AANLEIDING | 6 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 6 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 7 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK | 9 |
| 2.2 | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 11 |
| 3.1 | BEBOUWING | 11 |
| 3.2 | ERF & LANDSCHAP | 11 |
| 3.3 | VERKEER & PARKEREN | 14 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 15 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 15 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 16 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID | 22 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 27 |
| 5.1 | GELUID (WET GELUIDHINDER) | 27 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT | 28 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT | 29 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID | 30 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 32 |
| 5.6 | GEUR | 34 |
| 5.7 | ECOLOGIE | 35 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 37 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERASPECTEN | 39 |
| 6.1 | VIGEREND BELEID | 39 |
| 6.2 | WATERPARAGRAAF | 40 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 41 |
| 7.1 | INLEIDING | 41 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 41 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS | 42 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 45 |
| HOOFDSTUK 9 | VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN | 46 |
| 9.1 | VOOROVERLEG | 46 |
| 9.2 | INSpraak | 46 |
| 9.3 | ZIENSWIJZEN | 46 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | 47 | |

| | | |
|-----------|--|----|
| BIJLAGE 1 | LANDSCHAPSPLAN..... | 47 |
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK..... | 47 |
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK | 47 |
| BIJLAGE 4 | WATERTOETSRESULTAAT – STANDAARD WATERPARAGRAAF | 47 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Deurningerstraat 49 te Deurningen, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf wordt in de huidige situatie uitsluitend gebruikt als woonerf en is ook als zodanig bestemd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn qua bouwtechnische staat en indeling/vormgeving veelal niet geschikt voor het gebruik als bijgebouw bij de woning. Tevens voldoet de woning niet aan de wensen en eisen van de toekomstige bewoners.

Het concrete voornemen betreft het slopen van alle bebouwing en bijbehorende (agrarische) voorzieningen zoals de meststalo en kuilvoerplaten. Op nagenoeg dezelfde locatie van het huidige erf wordt een nieuw woonhuis met bijgebouwen gesitueerd. De nieuwe bebouwing krijgt een modernere uitstraling. Tevens wordt rondom de nieuwe woning geïnvesteerd in het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Deurningerstraat 49 te Deurningen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie N, (gedeeltelijk) de nummers 1762, 1766, 1768 en 1770. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Deurningen en Hengelo (OV) en de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Deurningerstraat 49 Deurningen” bestaat uit de volgende stukken:

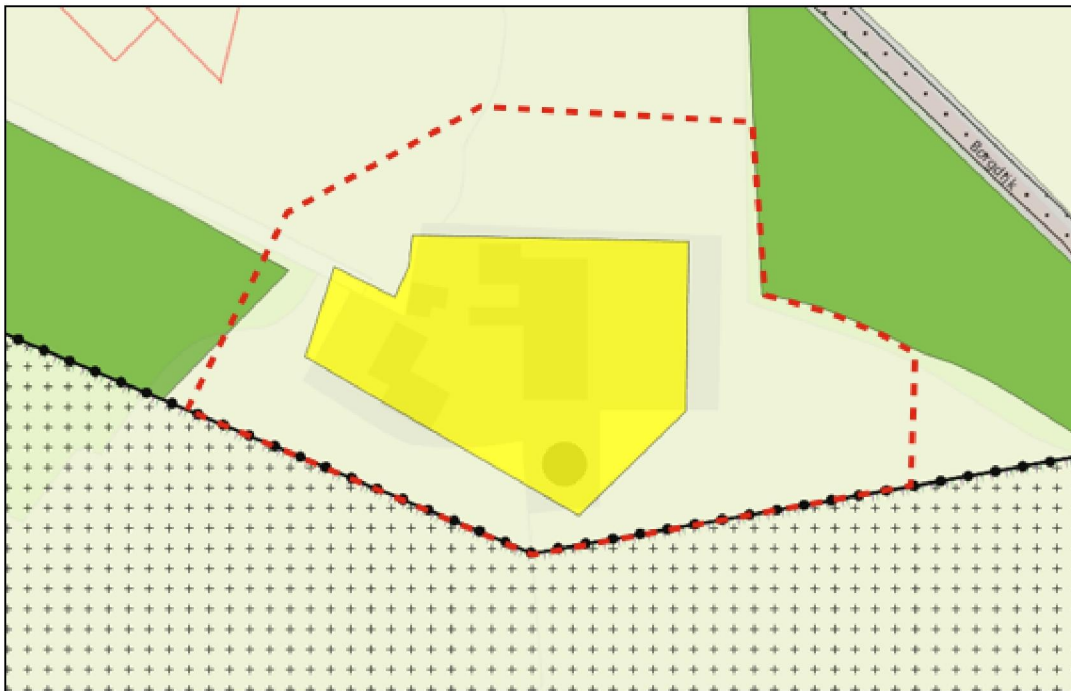
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR49-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. 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 en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en op 20 april 2012 onherroepelijk geworden. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (Bron: Gemeente Dinkelland)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch -1’ en ‘Bos’. Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bedoeld voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch -1’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

Gronden met de bestemming 'Bos' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor natuur, bosbouw, houtproductie en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het gewenste plan past het voornemen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

- een deel van de te realiseren woonbebouwing is buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' en binnen de bestemming 'Agrarisch -1' geprojecteerd;
- de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dient minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen, maar het voornemen voorziet in dakhellingen van 0°, 16° en 60°. Voor platte daken een binnenplanse afwijking mogelijk tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Hier wordt niet aan voldaan aangezien het percentage met een plat dak meer is dan 30%;
- overstek daken aan de voorzijde van het hoofdgebouw bedraagt 4,25 meter. Dit is meer dan toegestaan. (Een binnenplanse afwijking is niet toereikend m.b.t bouwen voor voorgevel omdat deze slechts tot 1,5 meter voor de voorgevel toestaat.)

Gezien voorgaande strijdigheden wordt deze bestemmingsplanherziening doorlopen.

Daarnaast kent het plan ook een tweetal punten die niet bij recht zijn toegestaan, maar wel op basis van een binnenplanse afwijking van het geldend bestemmingsplan kunnen worden toegestaan. Omdat deze bestemmingsplanherziening wordt doorgevoerd, wordt het hoofdgebouw bij recht en de nieuwe bijgebouwen gedeeltelijk bij recht en een ander gedeelte bij afwijking in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit betreft:

- het nieuwe hoofdgebouw wordt op een andere locatie gesitueerd dan het bestaande hoofdgebouw;
- toepassing van de saneringsregeling (art. 36.3 onder e) waarbij meer dan 350 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd tot maximaal 50% van de gesaneerde oppervlakte (boven de 350 m²). De uitwerking van en toetsing aan de saneringsregeling is opgenomen in paragraaf 4.3.1.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de landschapskarakteristiek en de huidige situatie in plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke karakteristiek

Op de historische kaart uit 1900 is duidelijk waarneembaar dat er drie hoog gelegen akkers op en rond het plangebied zijn gesitueerd. Het huidige erf ligt op de overgang van twee kleinschalige kampen. Naast deze twee kampen in ten zuidoosten van het plangebied is een vrij grote es aanwezig, die is gelegen tussen de Deurninger es en de Hasseler es.

Het is opvallend dat de voormalige boerderij niet in het verlengde van de oprijlaan is gesitueerd maar juist terzijde daarvan. Rondom de hoog gelegen akkers zijn op de historische kaart uit 1900 diverse houtwallen te zien hetgeen een zeer kleinschalige verkaveling oplevert. Deze houtwallen zijn door ruilverkaveling voor een groot deel verdwenen, zoals al waarneembaar is op de historische kaart uit 1950. Ter plaatse van het plangebied is alleen aan de noordkant van het erf nog een houtwal intact gebleven.



Figuur 2.1 Historische topografische kaarten uit 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Deurningerstraat 49 ten zuiden van de kern Deurningen en ten noorden van de wijk Hasselo te Hengelo. De functionele structuur van de omgeving tussen de kernen Deurningen en Hengelo bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen en enkele (agrarische) bedrijven.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf en aangrenzende agrarische graslanden. De bebouwing op het erf bestaat uit een hoofdgebouw (woning in het voorhuis en een achterhuis), twee oude schuren, een kapschuur en een moderne ligboxenstal. Daarnaast is er nog een mestsilo aanwezig. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Voor de woning is een tuin behorende bij de woning aanwezig. Het overige deel van het plangebied, rondom het plangebied, is ingericht als grasperceel.

Vanaf de Deurningerstraat is het plangebied bereikbaar middels een oprijlaan met oude eiken. De luchtfoto's in figuur 2.2 geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving van het plangebied. Daarnaast is in figuur 2.3 een overzicht weergegeven van de bestaande bebouwing in het plangebied met de bijbehorende oppervlakten per (gedeelte van een) gebouw.



Figuur 2.2 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



| Bebouwingstype | Oppervlakte / inhoud |
|---------------------------|----------------------|
| <i>Woning</i> | 1291 m ³ |
| A: Voorhuis | 1270 m ³ |
| B: Aangebouwde badkamer | 21 m ³ |
| <i>Bijgebouwen</i> | 1757 m ² |
| C: Achterhuis | 275 m ² |
| D: Schuur | 126 m ² |
| E: Kapschuur | 196 m ² |
| F: Schuur | 180 m ² |
| G: Ligboxenstal | 980 m ² |
| <i>Overige bouwwerken</i> | (n.v.t.) |
| H: Mestsilo | |
| I: Kuilvoerplaten | |

Figuur 2.3 Bestaande bebouwing in het plangebied (Bron: Van der Linde Architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Bebouwing

De bestaande voormalige agrarische bebouwing en bijbehorende voorzieningen, zoals de mestsilo en kuilvoerplaten worden gesloopt/verwijderd. Zoals blijkt uit figuur 2.3 is er in de huidige situatie een woning aanwezig met een inhoudsmaat van 1.291 m³. Op basis van het geldende bestemmingsplan zal deze bestaande inhoudsmaat teruggebouwd mogen worden. Daarnaast wordt het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de saneringsregeling, teruggebouwd. Zoals blijkt uit figuur 2.3 is er in de huidige situatie een oppervlakte van 1.757 m² aan bijgebouwen aanwezig. Met toepassing van de saneringsregeling, zoals uitgewerkt in paragraaf 4.3.1, bedraagt het terug te bouwen oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 1.053 m². Per saldo neemt het oppervlakte aan bebouwing -het hoofdgebouw buiten beschouwing latende- af met 704 m².

De woning bestaat uit een hoofdgebouw en aan de zuidzijde bijgebouw aangebouwd met overkappingen die onderling met elkaar verbonden zijn. Tevens wordt aan de noordzijde één bijgebouw met overkappingen gesitueerd, die vergunningsvrij wordt aangebouwd aan de hoofdgebouw. Door de uitstraling van één gebouw met meerdere kappen/ platte daken te combineren ontstaat er een ensemble van gebouwen passend in het landschap. Daarnaast wordt een vrijstaand bijgebouw op het erf gesitueerd. De nieuwe bebouwing zal, op basis van het voorlopig planontwerp, een moderne uitstraling krijgen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de situering van de bebouwing en de te nemen landschapsmaatregelen.

3.2 Erf & landschap

De gewenste ontwikkeling is door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur in samenspraak met Van der Linde Architecten uitgewerkt in een Landschapsplan. Het Landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Landschapsplan is op een hoog en een laag schaalniveau weergegeven in figuur 3.1 en 3.2 en wordt aansluitend nader toegelicht.



Figuur 3.1 Landschapsplan (Bron: Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur en Van der Linde Architecten)



Figuur 3.2 Landschapsplan (Bron: Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur en Van der Linde Architecten)

Bij het opstellen van het plan is zo rekening gehouden met de bestaande landschappelijke elementen. In de nieuwe situatie wordt het woonhuis ten noorden van de verlengde van de oprijlaan gesitueerd. Hiermee ontstaat er vanaf de Deurningerstraat, over de hoger gelegen kamp, zicht op de kap van de woning. De woning met de bijgebouwen wordt op een hoger gelegen gedeelte gebouwd. Het voorplein met de in- en uitrit in de verlengde van de oprijlaan is op lagere gronden gesitueerd.

De bestaande bospercelen, de eiken langs de oprijlaan en de houtwal tussen het erf en het naastgelegen woonperceel aan de Borgdijk 2 blijven behouden. Daarnaast worden een aantal landschapsmaatregelen getroffen. De bestaande fruitbomen aan de zuidzijde van het erf worden vervangen door een nieuwe fruitgaard. Daarnaast wordt een bosschage aangeplant aan de zuidzijde van het erf, waardoor het zicht op de uitbreidingswijk van Hengelo wordt beperkt. In het verleden was op deze locatie een houtwal gesitueerd die in zuidelijk richting doorliep tot aan de Hasselerbeek. Daarnaast worden een aantal solitaire bomen rondom de nieuwe bebouwing aangeplant.

Daarnaast wordt een nieuwe vijver aangelegd in de tuin, die in verbinding zal staan via een bestaande sloot met de Hasselerbeek. Door de vijver zal hemelwater vertraagd worden geïnfiltreerd en/of afstromen naar de Hasselerbeek.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

3.3 Verkeer & parkeren

De bestaande oprijlaan aansluitend op de Deurningerstraat blijft ongewijzigd. Tevens wordt er geen nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. De herbouw van de woning brengt geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en de aangebouwde bijgebouwen. Op het erf wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Dit is duidelijk waarneembaar in figuur 3.2.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

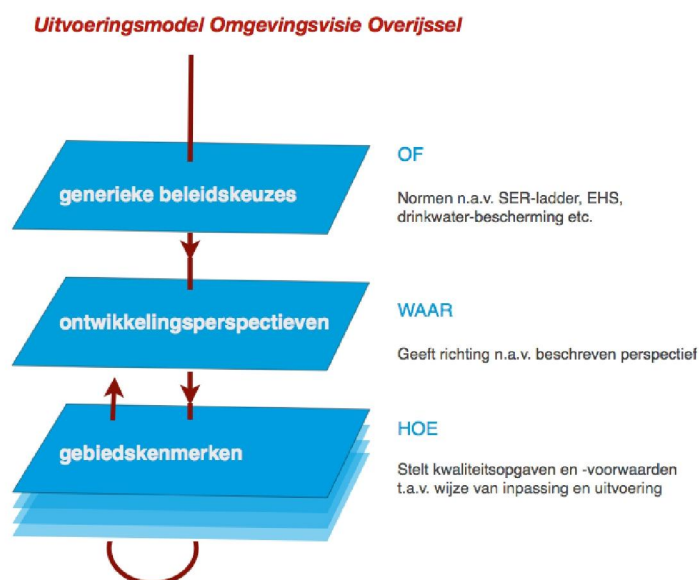
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt een kleinere oppervlakte aan bebouwing teruggebouwd dan er wordt gesloopt. Tevens wordt het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' niet groter dan het geldende bestemmingsvlak 'Wonen'.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten in de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

De locatie is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte –mixlandschap'. Tevens is op een gedeelte van het plangebied de beleidsaanduiding 'stadsrandgebied'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap’

Gebieden, aangewezen als “mixlandschap” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

‘Stadsrandgebied’

Veel stadsrandzones in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van de Groene omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De woonfunctie past binnen het ‘mixlandschap’ dat kenmerkend is binnen dit ontwikkelingsperspectief. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2. Voor wat betreft het ‘stadsrandgebied’ wordt opgemerkt dat met dit plan de woonfunctie behouden blijft, maar wordt ingezet op versterking van de landschappelijke structuur. Het plan draagt gezien de sloop van landschapsontsierend bedrijfsgebouwen en de landschapsmaatregelen substantieel bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het plan uitstekend past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

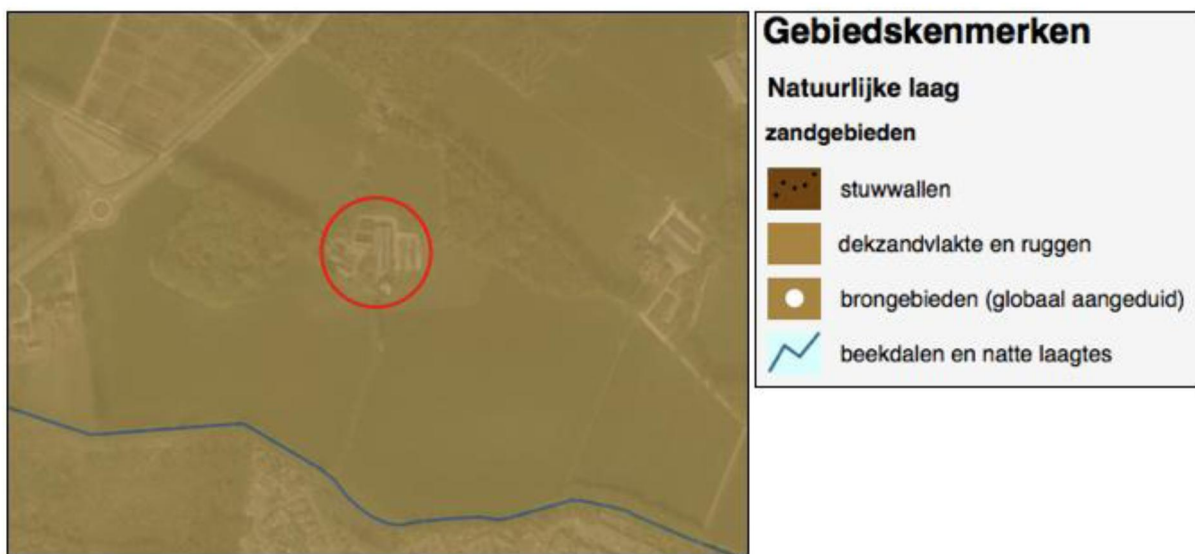
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving aanwezig zijn.

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 bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de 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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De kenmerkende hoogteverschillen in het plangebied blijven behouden. De nieuwe bebouwing blijft zichtbaar vanaf de Deurningerstraat over de hoger gelegen kamp. Met de landschappelijke inpassing is ook rekening gehouden met de zichtbaarheid vanaf het erf op de omliggende kampen. Met de te treffen landschapsmaatregelen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van soorten die van nature voorkomen in het gebied. De nieuwe vijver in het plangebied zorgt voor een meer natuurlijk watersysteem. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke investeringen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief goed aansluit bij de gebiedskenmerken van de “Natuurlijke laag”.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. In figuur 4.4. wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Met de uitwerking van het plan is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande landschappelijke elementen. De woning wordt op de rand van een kamp gesitueerd. Hierdoor ontstaat vanaf de Deurningerstraat over de hoger gelegen kamp zicht op de kap van de nieuwe woning. De bestaande bospercelen, houtwal en eikenlaan blijven behouden en de groenstructuur wordt versterkt door een aantal landschapsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.2. Deze landschapsmaatregelen dragen bij aan een versterking van de kleinschaligheid en de gevarieerde opbouw die kenmerkend is voor dit type landschap. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

4. De 'Lust- en leisurelaag'

De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, 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 ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'Stads- en dorpranden'. In subparagraaf 4.2.4.2 'ontwikkelingsperspectieven' zijn de beleidsuitgangspunten voor de stadsrand al beschreven en getoetst.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2010

4.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en op 20 april 2012 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij om zowel de bestaande functies, zoals wonen, landbouw en natuur als om nieuwe functies, zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende en voormalige agrarische bedrijven.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is de zogenoemde saneringsregeling opgenomen. Dit gemeentelijk beleid voorziet in de mogelijkheid tot herbouw van bestaande bijgebouwen, waardoor bestaande rechten niet onevenredig worden aangetast en een wenselijke afname van bebouwing in het buitengebied plaatsvindt.

Hierna worden de voorwaarden van de saneringsregeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen beschreven waarna het initiatief daaraan wordt getoetst.

4.3.1.2 Randvoorwaarden

Op basis van 36.2.2 onder c geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen het volgende:

de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;

Op basis van 36.3 onder e kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 36.2.2. onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:

1. bij vervanging boven de in lid 36.2.2. onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de saneringsregeling vanuit het Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Ad. 1 In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte aan bijgebouwen 1.757 m². In figuur 2.3 is weergegeven welke (delen van de) bebouwing als bijgebouw is aangemerkt. Daarbij is per (deel van een) gebouw de oppervlakte aangegeven.

Op basis van de saneringsregeling geldt dat maximaal 50% van het aantal vierkante meter boven de 350 m² mag worden teruggebouwd. Dit betekent dat van (1757 – 350 =) 1407 ten hoogste 50% mag worden teruggebouwd: (1407 / 2 =) 703. De totaal terug te bouwen oppervlakte betreft (703 + 350 =) 1.053 m². In de regels van dit bestemmingsplan (artikel 5.2.2 onder c) is opgenomen dat de oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 1.053 m² mag bedragen.

Ad. 2 De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de sloop van de landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de voorzieningen zoals de meststalo en kuilvoerplaten. Daarnaast wordt geïnvesteerd in landschapsmaatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.2 en nader onderbouwd in het Landschapsplan (bijlage 1 van deze toelichting).

Ad. 3 Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de genoemde aspecten. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar:

- hoofdstuk 5 en 6 (milieu- en woonsituatie)
- paragraaf 3.1 (bebouwingsbeeld)
- paragraaf 5.7 (natuurlijke waarden)
- paragraaf 3.2, 4.3.2 en 4.3.3 (landschappelijke waarden)
- paragraaf 5.8.2 (cultuurhistorische waarden, waaronder historische buitenplaatsen)
- paragraaf 5.5 en 5.6 (gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden)

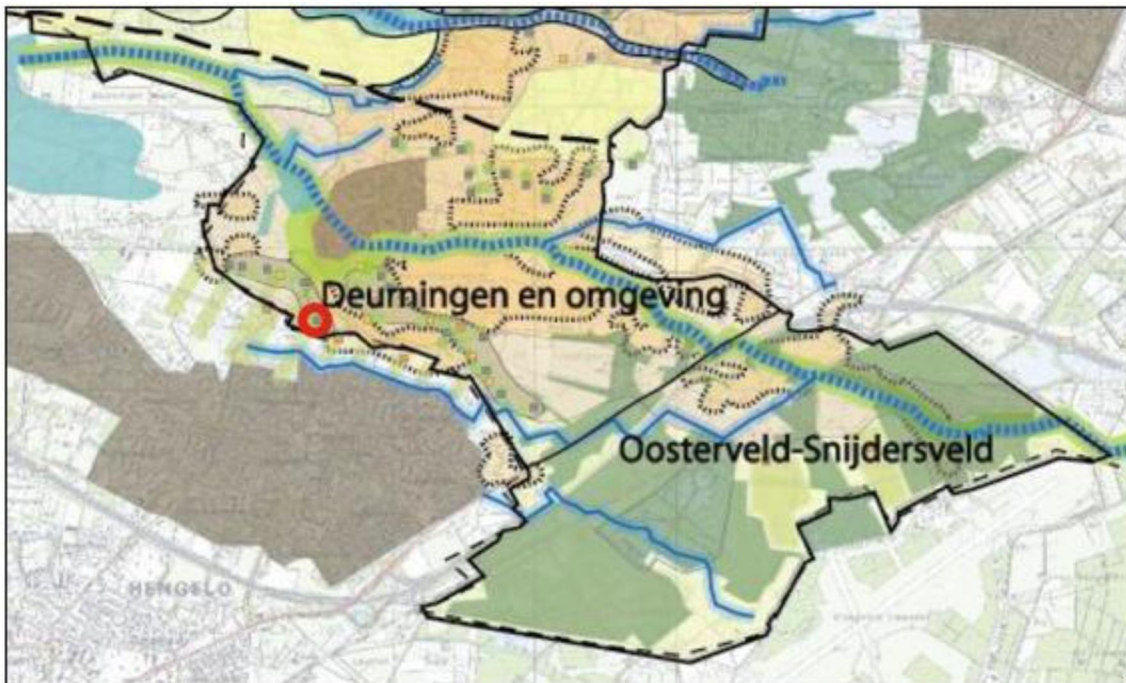
Samenvattend wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de saneringsregeling vanuit het Bestemmingsplan Buitengebied 2010. Tevens wordt op andere punten afgeweken van de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Dit betreft bijvoorbeeld de situering van het hoofdgebouw, de dakhelling van bijgebouwen en overstekende daken. In dit geval is het bouwplan in combinatie met het landschapsplan voorgelegd aan de Kwaliteitsgroep. De Kwaliteitsgroep heeft beoordeeld dat het bekend bouwplan passend is. Dit bouwplan is voor zover bij recht opgenomen in dit plan.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende jaren. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en het inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het “Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo”. Binnen dit gebied zijn de deelgebieden “Deurningen en omgeving” en “Oosterveld-Snijdersveld” te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen deelgebied “Deurningen en omgeving”. In figuur 4.5 is dat weergegeven.



Figuur 4.5 LOP, deelgebied van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.2.2 Deelgebied: ‘Deurningen en omgeving’

In het oude cultuurlandschap rond Deurningen liggen de boerderijen in onregelmatige groepen langs grote essen. In het stadsrandgebied tussen Deurningen en Hengelo wordt een (collectief) landschap voorgestaan. Het halfopen landschap tussen Deurningen en de stedelijke uitbreidingen van Hengelo wordt versterkt met nieuwe bospercelen en houtwallen die als coulissen worden aangeplant. Dit landschap biedt in de toekomst ruimte aan nieuwe villaachtige woningbouw, die duidelijk ingebed is in een landschappelijk groen-blauw raamwerk. Bovendien heeft het hoge recreatieve waarden en een uitgebreide recreatieve infrastructuur als verbinding tussen stad en land. Er wordt op deze manier een geleidelijke overgang gevormd tussen stedelijk en landelijk gebied. Het is wenselijk dat deze overgangszone op Hengelo’s grondgebied wordt gerealiseerd.

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is: *Herstel en versterking landschapswaarden*. Aandachtspunten en kansen, met inachtneming van vigerend beleid voor dit deelgebied zijn:

- Aansluiten bij Integrale visie Stadsrand Hengelo-Noord/Borne/Dinkelland;
- Ontwikkelen van een groene buffer tussen Deurningen en Hengelo, zodat het Deurningen zijn karakter blijft behouden.
- Herinrichting van de Deurningerbeek als ecologische verbinding en als landschappelijk raamwerk, met beekbegeleidende stroken.
- Rekening houden met de kwaliteiten van de Deurninger es (openheid, bolling, steilranden).
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen van woonlandschappen in combinatie met grootschalige groene en blauwe ontwikkelingen en ontwikkeling van nieuwe architectuur.
- Realiseren van voorstellen uit werkboek ‘Deurningen, dorp met karakter’.
- Gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van Deurningen.

4.3.2.3 Integrale visie Stadsrand Hengelo-Noord/Borne/Dinkelland

De visie behandelt het gebied dat op de overgang ligt van de steden Hengelo en Borne naar het landelijk gebied van de gemeente Dinkelland. Het laat in hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting tot 2030 zien. De

integrale visie bestempelt de Deurningerbeek tot de dragende oost-west lijn in de stadsrand van Hengelo en Borne. Door de landschappelijke versterking van de Deurningerbeek wordt niet alleen een ecologische verbinding gemaakt, maar wordt ook meer samenhang in de stadsrand gebracht. De landschappelijke versterking speelt in op het gevarieerde Twentse landschap. Tevens worden in het landschap rondom de beek en het beekdal wandel- en fietspaden voorgesteld.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de "Landschapsontwikkelingsplan"

In dit geval is het plangebied tussen de kern Deurningen en Hengelo gelegen. De ontwikkeling voorziet in de versterking van de landschappelijke structuur door de landschapsmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.2. Hiermee wordt een 'groene buffer' gecreëerd tussen Deurningen en Hengelo, waardoor de overgang van de uitbreidingswijk van Hengelo naar het buitengebied wordt verzacht.

De woonfunctie is een passende functie in combinatie met de landschapsmaatregelen en de aanleg van een vijver. Het plan zorgt niet voor belemmering van ontwikkeling van woonlandschappen in de omgeving.

Op basis van het voorlopig planontwerp van de nieuwe bebouwing wordt moderne architectuur nagestreefd. Opgemerkt wordt dat het plangebied niet direct op of naast de Deurninger es of de Deurningerbeek. Geconcludeerd wordt dat het plan uitstekend past binnen de uitgangspunten vanuit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 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 casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

4.3.3.2 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 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

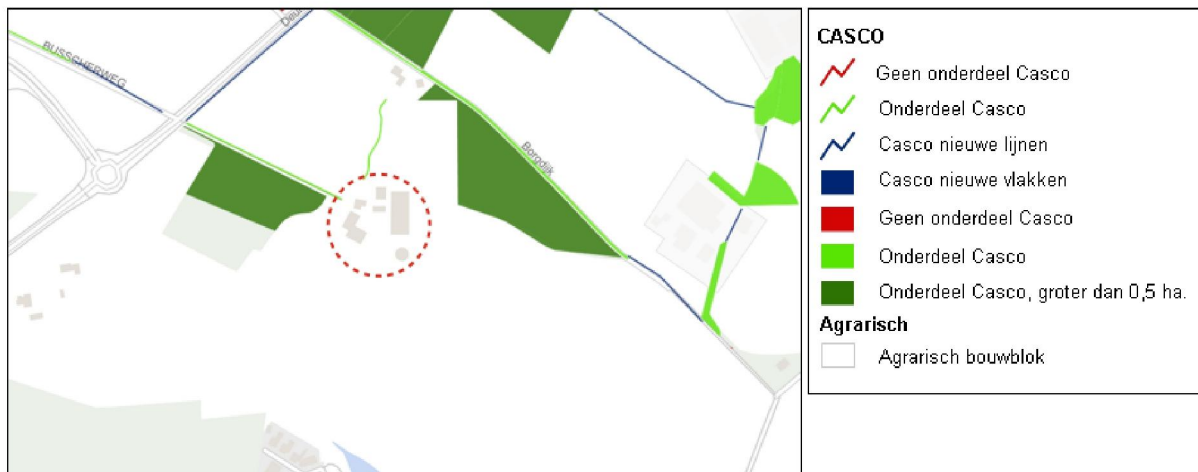
Te compenseren elementen

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:

1. *Regulier casco:* het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie:* het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. *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).

Zoals ook blijkt uit de in figuur 4.6 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele bestaande groenstructuren in en rond het plangebied tot het Casco. Het plangebied is globaal weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

Bij het uitwerken van het plan is rekening gehouden met de aanwezige landschapswaarden. Een nadere beschrijving van de aanwezige landschapswaarden is opgenomen in het Landschapsplan (Bijlage 1).

Specifiek wordt aangegeven dat er geen aanpassingen worden verricht ten aanzien van eikenbomen en het bosperceel langs de oprijlaan en de houtwal in het plangebied tot aan het woonperceel aan de Borgdijk 2. Beide onderdelen maken onderdeel uit van het casco, zoals weergegeven in figuur 4.6, en blijven behouden. Met dit plan wordt de nieuwe bebouwing verder landschappelijk ingepast, dit in aansluiting op de onderdelen die zijn aangemerkt als onderdeel van het casco. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de onderdelen die tot het casco behoren behouden blijven en de landschapswaarden worden versterkt.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

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, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Het initiatief voorziet in de vervangende nieuwbouw van een geluidsgevoelige object, namelijk de woning.

5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezonde bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid. Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woning is geprojecteerd binnen de zones (250 meter) van de Deurningerstraat en de Borgdijk. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk). De in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De geluidsbelasting van 48 dB betreft de voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing.

Op basis van de gemeentelijke verkeersmilieukaart is gebleken dat de locatie van de te realiseren woning nog ruim buiten de 48 dB contour is gelegen als gevolg van de N738 (Deurningerstraat). Gesteld wordt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. In figuur 5.1 is de 'Gemeentelijke Verkeersmilieukaart' weergegeven.



Figuur 5.1 Gemeentelijke Verkeersmilieukaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond BG I niet verontreinigd is;
- de bovengrond BG II zeer licht verontreinigd is met kwik;
- de ondergrond niet verontreinigd is;
- het grondwater (zeer) licht verontreinigd is met barium en zink;

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond. Nader onderzoek naar aanleiding van de zeer lichte verontreinigingen wordt niet nodig geacht, aangezien de tussenwaarden niet wordt overschreden.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte of bodemvreemde materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

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 ondermeer de 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 luchtkwaliteit 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

Het plan is gericht op vervangende nieuwbouw van de woning en bijbehorende bijgebouwen. De woonfunctie wijzigt hiermee niet. Gelet op de aard van de wijziging, wordt het project aangemerkt als project die ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder 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 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

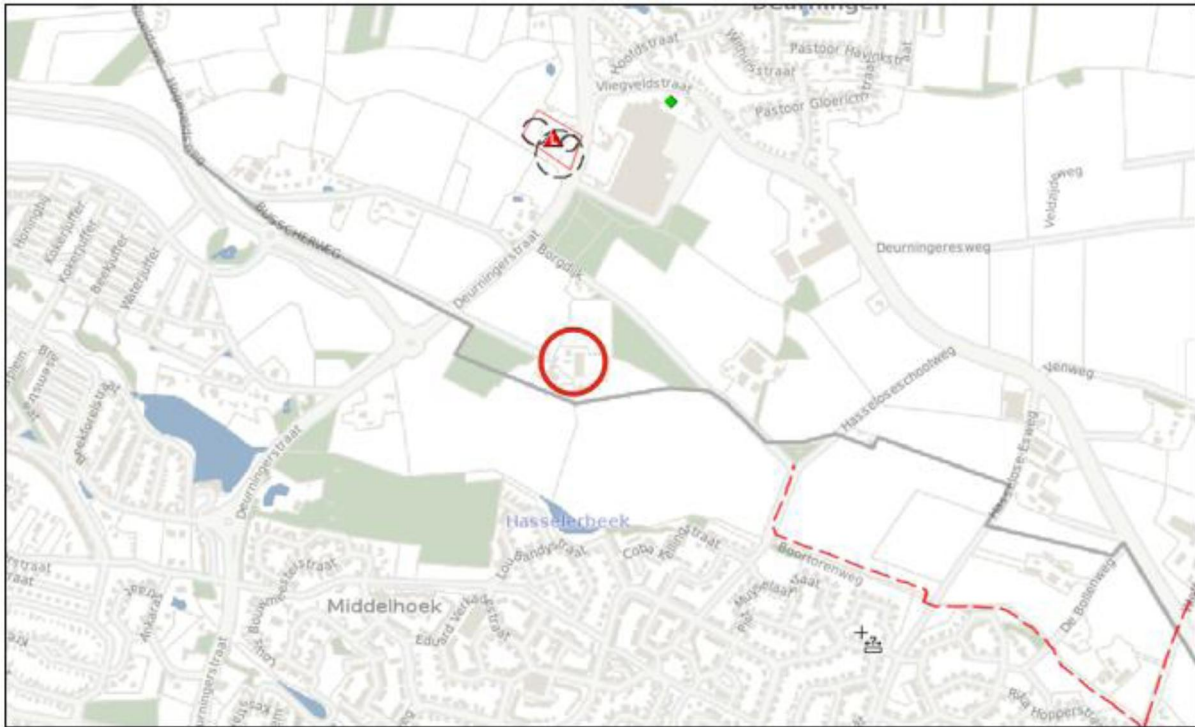
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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 in en bij het plangebied

5.4.2.1 Risicokaart

Aan 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 figuur 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Hierna wordt ingegaan op de risicobronnen in de omgeving zoals weergegeven in figuur 5.2.

5.4.2.2 LPG-tankstation (Deurningerstraat 62)

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation zijn duidelijk weergegeven in figuur 5.2. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen.

Op basis van het Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. Het bestemmingsvlak 'Wonen' in het plangebied ligt op circa 275 meter van de inrichting van het LPG-tankstation. Aangezien het bestemmingsvlak 'Wonen' ruim buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt, is het uitvoeren van een berekening van het groepsrisico en/of een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast is sprake van vervangende nieuwbouw, hierdoor neemt het aantal personen niet toe.

5.4.2.3 Aardgasleiding (N-528-72)

Opgemerkt wordt dat op ruim 400 meter afstand van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (N-557-27) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Zoals weergegeven in figuur 5.2 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 70 meter. Het plangebied is gelegen ruim buiten dit groepsrisico-aandachtsgebied. Het nader verantwoorden van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

5.4.2.4 Samenvatting

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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 binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen 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 ter zake van externe veiligheid.

5.5 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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied aan de Deurningerstraat is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

| 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

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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 ontwikkeling. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Het wijzigen van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ brengt dan ook geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

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. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies, namelijk een LPG-tankstation, een niet-agrarisch bedrijf, een aannemersbedrijf en tuincentrum.

In de onderstaande tabel zijn milieubelastende functies met bijbehorende categorieën weergegeven. Tevens zijn de richtafstanden en de werkelijke afstand ten opzichte van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ in het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden die ten opzichte van deze milieubelastende functies aangehouden moeten worden.

| Functie en adres | Categorie | Richtafstand | Afstand t.o.v. het plangebied |
|--|-----------|--------------|-------------------------------|
| LPG-tankstation (LPG < 1000 m ³ /jaar) (Deurningerstraat 62) | 3.1 | 50 m | 275 m |
| Aannemersbedrijf (Deurningerstraat 66) | 3.1 | 50 m | 190 m |
| Tuincentrum (Vliegveldstraat 2) | 2 | 30 m | 250 m |
| Grondgebonden agrarisch bedrijf (Borgdijk 1) | 3.2 | 30 m* | 220 m |

**Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven 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 derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.*

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 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.

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Borgdijk 1) betreft een grondgebonden veehouderij. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter. De veehouderij is gelegen op circa 220 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseisen uit de Wgv.

Overige veehouderijen zijn op een afstand van meer dan 350 meter van woonbestemming gelegen. Gezien de ruime afstand tot de agrarische bedrijven mag er ook vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven wordt als gevolg van dit bestemmingsplan niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 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. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.1 Gebiedsbescherming

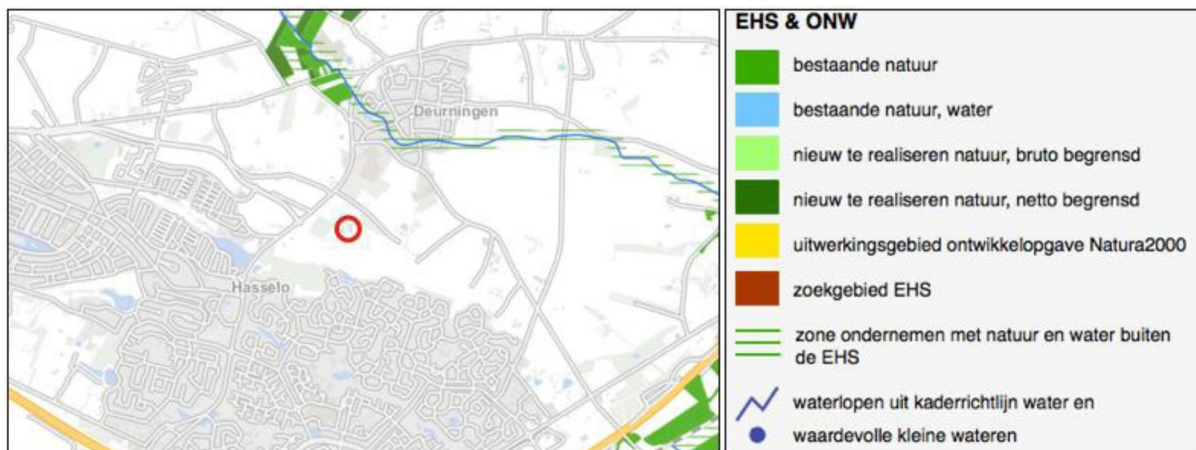
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lonnekermeer" is gelegen op circa 2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 700 meter van de EHS. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de EHS wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Planten

Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

Broedvogels

De gebouwen en beplanting in het onderzoeksgebied worden door vogels gebruikt als nestplaats. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn en niet de oude nesten en/of de nestplaats. Om de gebouwen te mogen slopen en beplanting te mogen rooien in overeenstemming met de Ff-wet dienen de gebouwen en de beplanting buiten de voortplantingstijd gesloopt/gerooid te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen en de beplanting te rooien is augustus-februari.

Vleermuizen

Er zijn in het gebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen sporen gevonden die op de aanwezigheid van groepen vleermuizen duiden. Op de boerderij na, vormen de gebouwen een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen. De boerderij heeft een beschoten kap van dunne asbestplaten onder een pannendak. De zolder is niet geïsoleerd. Tijdens de visuele inspectie van de zolder zijn geen sporen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen duiden.

De betekenis van het gebied als foerageergebied is beperkt vanwege de geringe oppervlakte, de inrichting en het gevoerde beheer. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van soorten niet aantoonbaar aangetast. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen maar mogelijk behoort het gebied tot het functionele leefgebied van sommige soorten die vermeld staan in tabel 1 en mogelijk in tabel 2 (steenmarter). Deze soorten benutten het gebied als foerageergebied. Deze soorten zijn mobiel en worden niet verwond of gedood tijdens de voorgenomen activiteit. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig in het kader van de algemene zorgplicht.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Van significant negatieve effecten op de EHS of de Natura 2000 is geen sprake. Daarnaast is er geen sprake van significant negatieve effecten op de flora en fauna.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

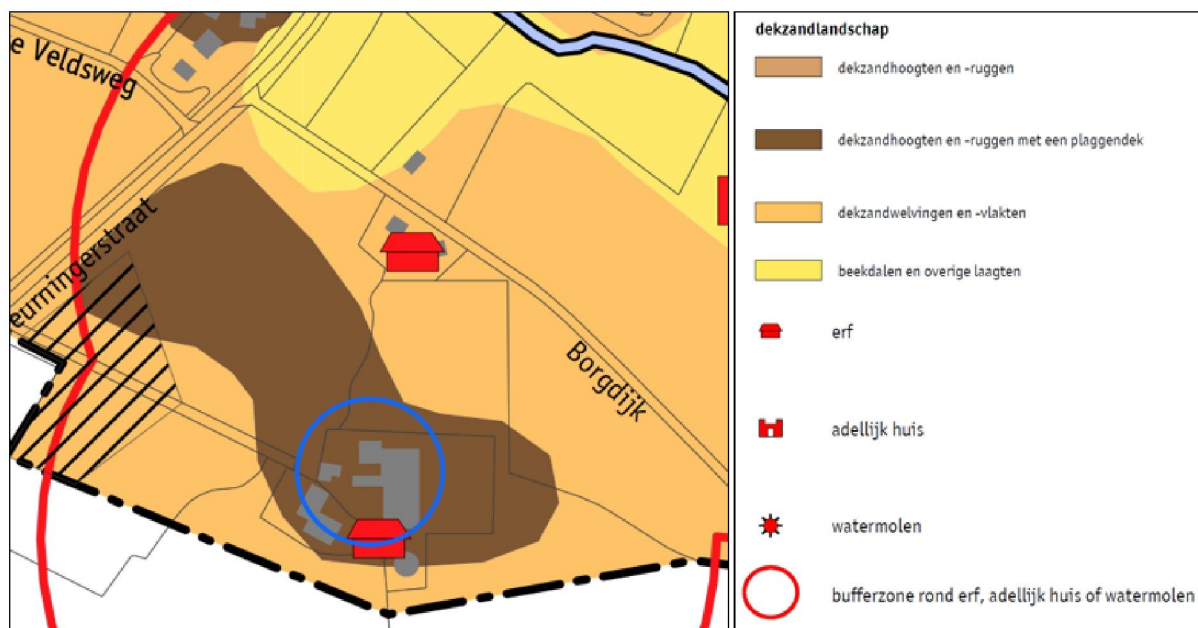
5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Het plangebied is grotendeels gelegen in gebiedstype “Dekzandhoogten en –ruggen met een plaggendek”. Tevens is het plangebied gelegen binnen de bufferzones van het erf in het plangebied (Deurningerstraat 49) en het erf aan de Borgdijk 2. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 4.2. Het plangebied is weergegeven middels de blauwe cirkel.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Voor Het gebiedstype “Dekzandhoogten en –ruggen met een plaggendek” geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Voor gronden binnen de “bufferzone” geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het oppervlakte van de bodemingrepen blijft ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Daarom is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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, tweede 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, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het plangebied op de Cultuurhistorische waardenkaart is aangemerkt als ‘bouwlandkampenlandschap’. Met het plan is rekening gehouden met de zichtbaarheid over de kampen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het Landschapsplan (bijlage 1 van de toelichting). Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. In paragraaf 3.2 is al ingegaan op de wijze waarop hemelwater in het plangebied wordt opgevangen. Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd middels de gescheiden riolering.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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. 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.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouw- en gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken en werkzaamheden een vergunning noodzakelijk is.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan in op de aanvullende werking van welstandscriteria en de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

7.2.5 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 wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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. Het bestemmingsplan is 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.

Agrarisch (Artikel 3)

Gronden die worden gebruikt als grasland en/of landschappelijk worden ingepast, worden bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. Daaraan ondergeschikt is ook het volgende gebruik toegestaan: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer, cultuurgrond, openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of –partijen.

Gebouwen en overkappingen zijn in dit geval niet toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 1,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Tevens is er een vergunningstelsel opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden binnen deze bestemming. Voor de werkzaamheden die behoren tot het Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels) is een uitzondering van de vergunningsplicht gemaakt.

Bos (Artikel 4)

Gronden in het plangebied die op basis van het geldend bestemmingsplan bestemd zijn als 'Bos en natuur' zijn ook met dit plan bestemd als 'Bos'.

Gronden met de bestemming 'Bos' zijn bedoeld voor natuur, bosbouw, houtproductie, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden, beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of –partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging. Daaraan ondergeschikt is ook het volgende gebruik toegestaan: het extensief agrarisch medegebruik, het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik, wegen en paden, openbare nutsvoorzieningen en terreinen voor evenementen.

Gebouwen en overkappingen zijn in dit geval niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor vogelobservatie zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Tevens is er een vergunningstelsel opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden binnen deze bestemming. Voor de werkzaamheden die behoren tot het Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels) is een uitzondering van de vergunningsplicht gemaakt.

Wonen (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van het nieuwe woonerf zijn bestemd als 'Wonen'. Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan is de situering van het bestemmingsvlak 'Wonen' gewijzigd en is de oppervlakte verkleind.

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg. Daarnaast zijn tuinen, erven, terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor het hoofdgebouw geldt een maximale inhoudsmaat van 1.291 m³, conform de bestaande inhoudsmaat van de woning. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,5 en 9 meter. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Naast het hoofdgebouw is bij recht 440 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een dakhelling van minimaal 30° en ten hoogste 60°. Voor een deel (440 m²) mag de dakhelling minder dan 30° of 0° bedragen. De bouwhoogte is ten minste 1 meter lager dan het hoofdgebouw.

Bij afwijking kan het oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder voorwaarden worden vergroot tot maximaal 1.053 m² conform de saneringsregeling. Alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en achter de voorgevel van het

hoofdgebouw toegestaan. Het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevel en tot maximaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter.

In de bestemming zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen van de gebruiksregels. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels).

HOOFDSTUK 8 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is opgenomen dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in de groene omgeving/ buitengebied is in deze lijst onder B, lid 1 opgenomen:

Plannen/projectbesluiten voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning.

In dit geval gaat het om de wijziging van het bestemmingsvlak 'Wonen' ten behoeve van de herbouw van de woning en bijbehorende bijgebouwen. Hoewel de nieuwe woning op een grotere afstand dan 10 meter van de bestaande woning wordt herbouwd, wordt voor een dergelijke voornemen geen vooroverleg meer noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat – standaard waterparagraaf