



# GEMEENTE DINKELLAND

## Bestemmingsplan De Timp te Denekamp

Februari 2015

Vastgesteld



# BESTEMMINGSPLAN DE TIMP TE DENEKAMP

Plannaam: De Timp te Denekamp  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BPDENDETIMP-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HISTORIE DENEKAMP EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	HISTORIE DENEKAMP .....	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>18</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID.....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.6	ECOLOGIE.....	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSpraak.....	51
9.3	ZIENSWIJZEN.....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>52</b>	
BIJLAGE 1	ONDERBOUWING WONINGBEHOEFTE.....	52

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	52
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN.....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Tussen de Van der Heijdenstraat, Meester Mulderstraat en Weerinkstraat te Denekamp bevindt zich een voormalig schoolgebouw. Dit voormalig schoolgebouw, beter bekend als 'De Timp', kan op basis van het geldend bestemmingsplan worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke functies.

Voor het deel van het gebouw gelegen aan de zijde van de Van der Heijdenstraat is een nieuwe gebruiker gevonden in de vorm van een gezondheidscentrum. De aanbouw aan de zijde van de Meester Mulderstraat-Weerinkstraat heeft geen concrete vervolgfunctie. Deze aanbouw zal worden gesloopt en de gronden zullen worden aangewend voor de ontwikkeling van in totaal 6 grondgebonden woningen.

Het in gebruik nemen van het oorspronkelijk schoolgebouw als gezondheidscentrum is mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. De ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen op deze locatie is echter niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan, dat uitsluitend de gronden omvat die worden ontwikkeld met woningbouw, zal worden aangetoond dat de ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen in het plangebied in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Meester Mulderstraat-Weerinkstraat te Denekamp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Denekamp, sectie O, nummer 3703. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'De Timp te Denekamp' bestaat uit de volgende stukken:

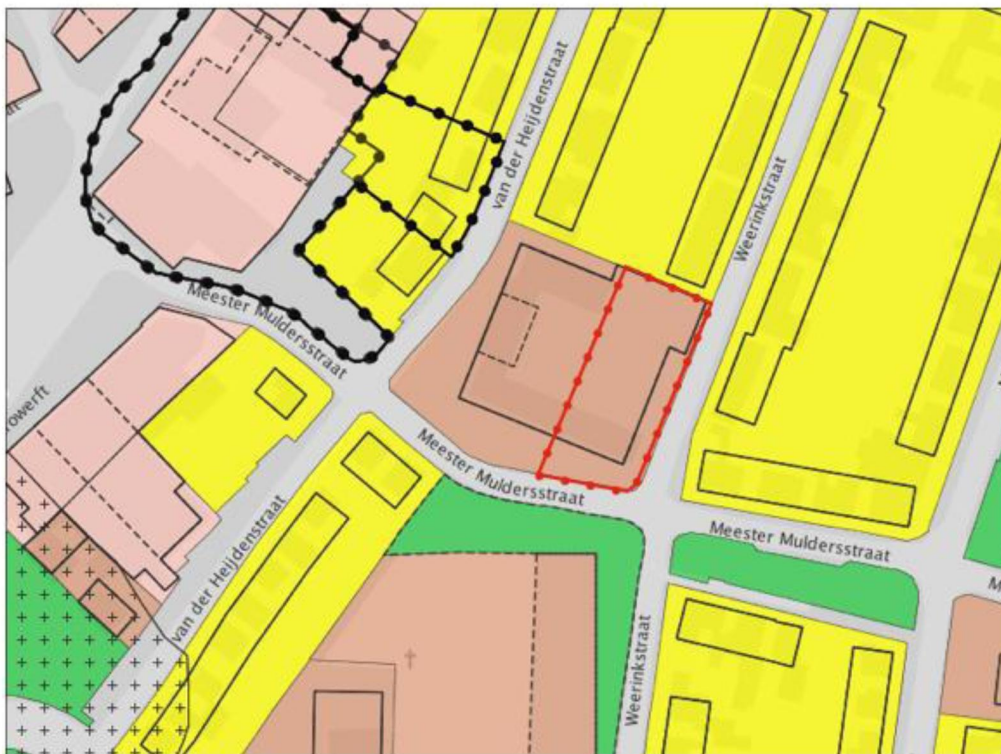
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BPDENDETIMP-0401) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Denekamp kern'. Dit bestemmingsplan is op 19 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De gronden in het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'kantoor'. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Denekamp kern' (Bron: Gemeente Dinkelland)

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Vanwege de aanduiding 'kantoor' zijn ter plaatse ook kantoren toegestaan. Gebouwen ten behoeve van deze voorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 4 en 8 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

De herontwikkeling van de gronden met in totaal 6 grondgebonden woningen is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Dit vanwege het feit dat de gebruik- en bouw mogelijkheden om reguliere woningbouw te realiseren ontbreken. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historie van Denekamp en wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema'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 van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HISTORIE DENEKAMP EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

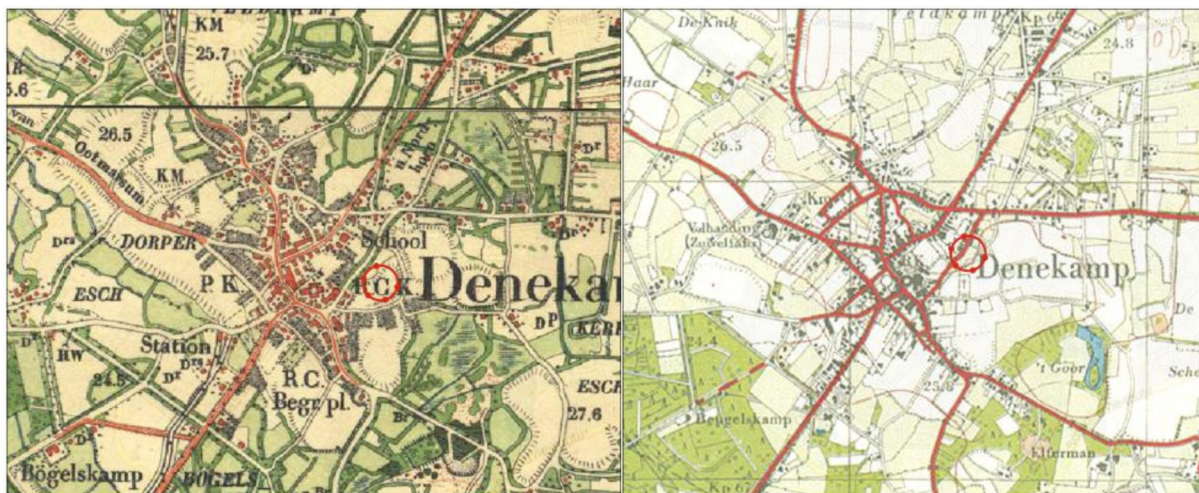
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie van Denekamp en op de huidige situatie in (de omgeving van) het plangebied.

### 2.1 Historie Denekamp

Denekamp is één van de oudste kernen in Twente. Het dorp is ontstaan op een relatief hooggelegen plek, waar men buiten bereik was van het overstromingswater van de rivier de Dinkel. In de tijden voor Christus was Denekamp een Keltische nederzetting, totdat Germaanse stammen de streek gingen bevolken. De bewoners van het dorp waren van oudsher landbouwer.

Rond 600 na Christus wordt het essenlandbouwsysteem geïntroduceerd waarbij de van nature hogere gronden worden benut als akkerbouwland en het grasland in de beekdalen dienst deed als weidegrond voor het vee. Met het organische materiaal uit de stallen werden de akkers opgehoogd, waardoor in de loop der tijd een dik esdek ontstond.

Rond de 8<sup>e</sup> eeuw wordt Denekamp genoemd als deel van het zogenoemde kerspel Ootmarsum. In een register van de kerkelijke tienden uit het jaar 1276 komt Denekamp (Demnichem) voor het eerst voor als een zelfstandige parochie en rond de 15<sup>e</sup> eeuw is Denekamp een betrekkelijk klein dorp met amper 100 huizen. De Grotestraat, de Brinkstraat en de Vledderstraat zijn van oudsher de wegen waarlangs Denekamp zich heeft ontwikkeld. Ook in de huidige ruimtelijke structuur van Denekamp is de ontstaansgeschiedenis als historisch esdorp nog enigszins herkenbaar aan de historisch gegroeide radiale wegenstructuur, waarbij deze van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum. Eén en ander blijkt ook uit de in afbeelding 2.1. opgenomen historische topografische kaarten. Uit de vergelijking van deze historische topografische kaarten met de huidige topografische kaart (afbeelding 1.1) is ook goed af te lezen welke groei de kern Denekamp in de periode vanaf 1900 heeft meegemaakt.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

Met name in de laatste anderhalve eeuw hebben veel boerderijen in het dorp plaatsgemaakt voor woningbouw en andere stedelijke functies en na 1950 vindt een forse toename van de woonbebouwing in Denekamp plaats. In de jaren '50 is ook het voormalig schoolgebouw in het plangebied opgericht. Dit gebouw heeft in eerst instantie dienst gedaan als landbouw- en huishoudschool en later als basisschool. Op de historische kaart in afbeelding 2.1 is het plangebied nog niet bebouwd, de huidige Van der Heijdenstraat vormt in 1950 de oostelijke grens van de toenmalige kern Denekamp.

## 2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen net buiten het centrum van de kern Denekamp en maakt als het ware onderdeel uit van het direct aan het centrum grenzende (woon)gebied. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing van rond de jaren '50 waarbij ten noorden en ten oosten met name sprake is van woningbouw in de vorm van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ten westen bevindt zich centrumgerelateerde bebouwing. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich enkele volkstuinten/ moestuinen met daarachter de begraafplaats 'Rustoord' van De Protestantse Gemeente. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de omgeving van het plangebied en van de huidige situatie in het plangebied. In afbeelding 2.3 is een foto opgenomen van het te behouden gebouw gezien vanaf de kruising Van der Heijdenstraat-Meester Mulderstraat. Dit deel van het gebouw wordt aangewend ten behoeve van het gezondheidscentrum, dit gedeelte maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto (omgeving) plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Het te behouden deel van het voormalige schoolgebouw (Bron: Leferink Architecten)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de woonpercelen aan de Weerinkstraat, aan de westzijde door de Weerinkstraat, aan de zuidzijde door de Meester Mulderstraat en aan de oostzijde door de gronden die onderdeel uitmaken van De Timp en worden aangewend ten behoeve van een gezondheidscentrum.

Zoals blijkt uit afbeelding 2.2 bevindt een deel van het voormalige schoolgebouw zich binnen het plangebied. Dit deel zal worden gesloopt met de herontwikkeling van het gebied. De gronden rondom dit gebouw zijn ingericht als gazon met enkele bomen. Het noordelijke deel van het plangebied is in de huidige situatie verhard en doet dienst als parkeervoorziening. Op de noordelijke perceelgrens bevindt zich nog een bijgebouw (voormalige fietsenstalling) dat eveneens zal worden gesloopt in het kader van de herontwikkeling.

De foto in afbeelding 2.4 geeft een beeld van de gronden die momenteel zijn ingericht als gazon en parkeerplaats. Een deel van het te slopen gebouw is nog zichtbaar in de betreffende afbeelding. In afbeelding 2.5 wordt het gedeelte van het gebouw weergegeven dat wordt gesloopt ten behoeve van de woningbouw. Het betreft het gedeelte dat verspringt in hoogte ten opzichte van het aangrenzende gebouw. Het tussenlidje tussen dit te slopen gedeelte en het hoofdgebouw wordt eveneens gesloopt, maar dan ten behoeve van het gezondheidscentrum



Afbeelding 2.4: Plangebied gezien vanaf de Weerinkstraat (Bron: Leferink Architecten)



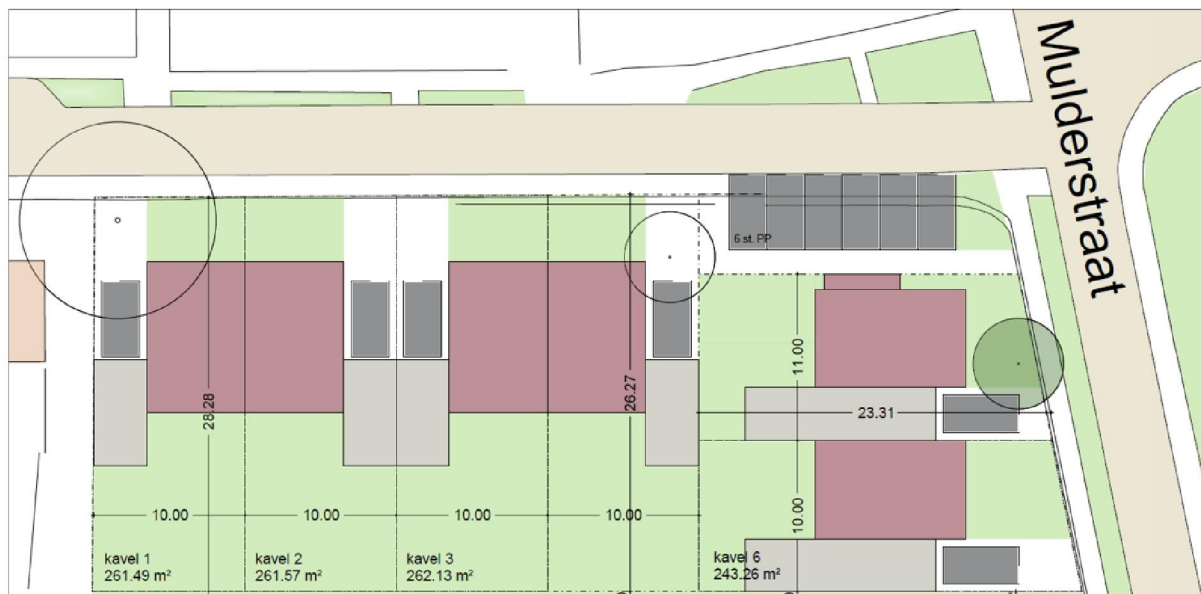
*Afbeelding 2.5: Het gedeelte van het gebouw dat wordt gesloopt*

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De concrete ontwikkeling binnen het plangebied betreft de realisatie van in totaal 6 grondgebonden woningen. Hiervan worden 2 woningen vrijstaand gebouwd en de overige woningen (4) zullen in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen gebouwd worden. Qua prijsklasse zullen de twee-onder-één-kapwoningen rond de € 250.000 - € 275.000 V.O.N. en de vrijstaande woningen rond de € 275.000 - € 300.000,- V.O.N. zitten.

In afbeelding 3.1 is een voorlopige verkavelingstekening opgenomen van de betreffende woningen.



Afbeelding 3.1: Verkavelingstekening plangebied (Bron: Leferink Architecten)

Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 zijn de vrijstaande woningen gericht op de Meester Mulderstraat. De twee-onder-één-kapwoningen zijn gericht op de Weerinkstraat en worden gebouwd in de rooilijn van de overige woningen aan deze zijde van de Weerinkstraat.

Qua architectuur en vormgeving zullen de woningen zich voegen in het heersende bebouwingsbeeld, de welstandsnota zal hier een voorname rol in vervullen. Qua bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij het geldend bestemmingsplan en de daarin opgenomen bouw mogelijkheden voor de omliggende woonpercelen. Dit betekent dat de woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter mogen krijgen.

Elke woning krijgt de beschikking over een aan de woning gebouwde garage/ bijgebouw en krijgt een eigen in- en uitrit op de Weerinkstraat of de Meester Mulderstraat. Op elk erf wordt in elk geval ruimte gereserveerd voor 1 parkeerplaats. Zoals echter ook al blijkt uit de bovenstaande afbeelding, is er meer ruimte om te parkeren op eigen erf aanwezig. Daarnaast wordt aan de Weerinkstraat nog een parkeervoorziening (6 parkeerplaatsen) gerealiseerd en is er sprake van een bepaalde uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen met het naastgelegen gezondheidscentrum.

Dit gezondheidscentrum wordt gerealiseerd in het bestaande gebouw aan de zijde van de Van der Heijdenstraat. Daarnaast wordt dit gebouw aan de achterzijde uitgebreid. De vestiging van een gezondheidscentrum in dit gebouw en de uitbreiding van het gebouw is mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Omdat de vestiging van een gezondheidscentrum, met name op het gebied van parkeren, raakvlakken heeft met de woningbouwontwikkeling waar dit plan in voorziet is in afbeelding 3.2 een tekening opgenomen waarin de nieuwe situatie van het gebied 'De Timp' is weergegeven.



Afbeelding 3.2: Nieuwe situatie 'De Timp' (Bron: Leferink Architecten)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeer

#### 3.2.1.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad geeft de Nationale Atlas Volksgezondheid (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) aan dat ter zake van de gemeente Dinkelland sprake is van een stedelijkheidsgraad

‘weinig stedelijk’. Qua stedelijke zone wordt aangesloten bij de werkwijze zoals deze gehanteerd wordt in de beleidsnotitie ‘Bouwen & parkeren 2014’ (zie paragraaf 3.2.2) en wordt uitgegaan van ‘rest bebouwde kom’.

### 3.2.1.2 Situatie plangebied

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie die het project met zich meebrengt wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

#### **Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan**

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming is onder meer bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. In het geldend bestemmingsplan is hiervoor de volgende definitie opgenomen:

*“educatieve, sociaal-medische, museale en sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen”*

In de CROW-uitgave worden diverse voorzieningen genoemd die op basis van de omschrijving zijn toegestaan in het plangebied. In dit geval wordt uitgegaan van een gezondheidscentrum, dit ook omdat het aangrenzende gebouw als zodanig dienst gaat doen. Bij een gezondheidscentrum wordt de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van het aantal behandelkamers. Het berekenen van het aantal behandelkamers dat mogelijk gerealiseerd kan worden binnen het plangebied voert te ver, daarom wordt het aantal behandelkamers gelijkgesteld met het aantal woningen dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Dit is een reële aanname, temeer omdat er gezien de ruimte die het plangebied biedt meer dan 6 behandelkamers gerealiseerd kunnen worden.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft indien wordt uitgegaan van de vorenstaande uitgangspunten. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Gezondheidscentrum	20,1 verkeersbewegingen per behandelkamer	6	120,6 verkeersbewegingen
<b>Totale verkeersgeneratie</b>			<b>120,6 verkeersbewegingen</b>

#### **Verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling**

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van in totaal 6 grondgebonden woningen. De woningen mogen vrijstaand, geschakeld of als twee-onder-een-kap woning gebouwd. In de CROW-uitgave wordt een geschakelde woning niet expliciet genoemd.

Bij een vrijstaande woning hoort een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning. Bij twee-onder-kap-woningen hoort een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per woning. Omdat het te bouwen woningtype in dit bestemmingsplan niet expliciet is vastgelegd, uitsluitend rijenwoningen worden uitgesloten en het plangebied feitelijk niet de ruimte biedt voor 6 vrijstaande woningen, wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8 verkeersbewegingen per woning. Dit ongeacht welk woningtype daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft in de toekomstige situatie. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Wonen (vrijstaand, geschakeld, twee-onder-een-kapwoning)	8 verkeersbewegingen per woning	6	48 verkeersbewegingen
<b>Totale verkeersgeneratie</b>			<b>48 verkeersbewegingen</b>

Indien de tabellen met elkaar vergeleken worden blijkt dat de verkeersgeneratie die op basis van het geldend bestemmingsplan kan plaatsvinden, aanzienlijk hoger is dan de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een aanzienlijke verbetering.

### **Ontsluiting**

De nieuwe woningen worden ontsloten op respectievelijk de Weerinkstraat en de Meester Mulderstraat. Beide straten betreffen woonstraten die zijn ingericht om woonpercelen te ontsluiten. Het realiseren van enkele nieuwe in- en uitritten zal vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen belemmeringen opleveren.

### **3.3.2 Parkeren**

#### 3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt, samen met de gemeente Tubbergen over eigen parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2014'. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. De beleidsnotitie biedt een beleidskader bij het beoordelen van vergunningaanvragen en ruimtelijke plannen voor wat betreft het aspect parkeren. De beleidsnotitie is gebaseerd op de richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, in tegenstelling tot de CROW-publicatie, uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen 'centrum' en de 'rest bebouwde kom'. Uitsluitend de zogenaamde parkeerschijfzone wordt in Denekamp aangemerkt met het gebiedstype 'centrum'. Het overige deel van de kern wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

#### 3.2.2.2 Situatie plangebied

#### **Parkeerbehoefte**

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid dient per vrijstaande woning te worden voorzien in 2,3 parkeerplaatsen. Per woning die onderdeel uitmaakt van een twee-onder-één-kapwoning (hiertoe wordt een geschakelde woning ook gerekend) dient te worden voorzien in 2,2 parkeerplaatsen. Als onderdeel van de parkeernormen zoals hiervoor genoemd worden in beide gevallen 0,3 parkeerplaatsen toebedeeld aan bezoekers.

Omdat het plangebied niet de ruimte biedt om 6 vrijstaande woningen te bouwen wordt qua parkeren uitgegaan van 6 twee-onder-kapwoningen/geschakelde woningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in totaal dient te worden voorzien in 13,2 parkeerplaatsen (6 x 2,2).

In het gemeentelijk parkeerbeleid is een rekensystematiek (bijlage IV-3) opgenomen voor het berekenen van de beschikbare parkeercapaciteit op eigen erf. Op basis van hiervan is de volgende parkeercapaciteit beschikbaar in het plangebied:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Aant. eenheden	Parkeercapaciteit
4 lange opritten met garage	3 parkeerplaatsen per eenheid	1,3 parkeerplaatsen per eenheid	4	5,2 parkeerplaatsen
2 opritten zonder garage	1 parkeerplaatsen per eenheid	0,8 parkeerplaatsen per eenheid	2	1,6 parkeerplaatsen
6 parkeerplaatsen in openbare ruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 parkeerplaatsen
<b>Totale parkeercapaciteit</b>				<b>12,8 parkeerplaatsen</b>

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat, uitgaand van het berekeningsaantal, in vergelijking met de parkeerbehoefte er een tekort is van 1 parkeerplaats in het plangebied. Hoewel het erf mogelijk ruimte



biedt voor het realiseren van extra parkeerplaatsen, ook gezien het theoretisch aantal, wordt er voornamelijk vanuit gegaan dat er een tekort is van 1 parkeerplaats in het plangebied.

### **Gecombineerd gebruik parkeerplaatsen**

Bij plannen waar sprake is van meerdere functies in een gebouw of het 'plan' kan een combi-berekening worden uitgevoerd. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met variërende aanwezigheidspercentages, afhankelijk van gebruiksfunctie en tijd. Een dergelijke berekening is zinvol als de aanwezigheid van diverse gebruiksfuncties sterk verdeeld wordt over de dag. Men kan dan dezelfde parkeerplaatsen gezamenlijk gebruiken waardoor voor een plan minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de parkeerbezettingsgraad voor woonfuncties 's avonds en in het weekend het hoogst ligt. Dat zijn de momenten waarop de parkeerbezettingsgraad van het aangrenzende gezondheidscentrum laag is. In dit geval is daarom een combi-berekening uitgevoerd. De parkeervraag, en daarmee inzicht in het benodigde aantal parkeerplaatsen, wordt berekend met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages uit de CROW-uitgave (publicatie 317, oktober 2012).

Voor een gezondheidscentrum geldt op basis van het gemeentelijk beleid een parkeernorm van 2,45 per behandelkamer. Zoals aangegeven wordt er voornamelijk voorzien in 6 behandelkamers. Dit betekent dat bij het gezondheidscentrum in totaal 14,7 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij de woningen is, zoals gebleken uit het vorenstaande, sprake van een parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van het project bedraagt hiermee 26,9 parkeerplaatsen. Dit leidt tot de volgende combi-berekening:

Functie	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Aanwezigheidspercentages						
		Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woning (duur)	13,2	50%	50%	90%	80%	60%	80%	70%
Gezondheidscentrum	14,7	100%	75%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Parkeervraag</b>		21,3	18,6	13,4	12	9,4	12	10,7

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel kan er bij het gecombineerd gebruiken van parkeerplaatsen in alle gevallen worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Daarom wordt geconcludeerd dat in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

## 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

##### 4.1.1.1 Algemeen

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.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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.

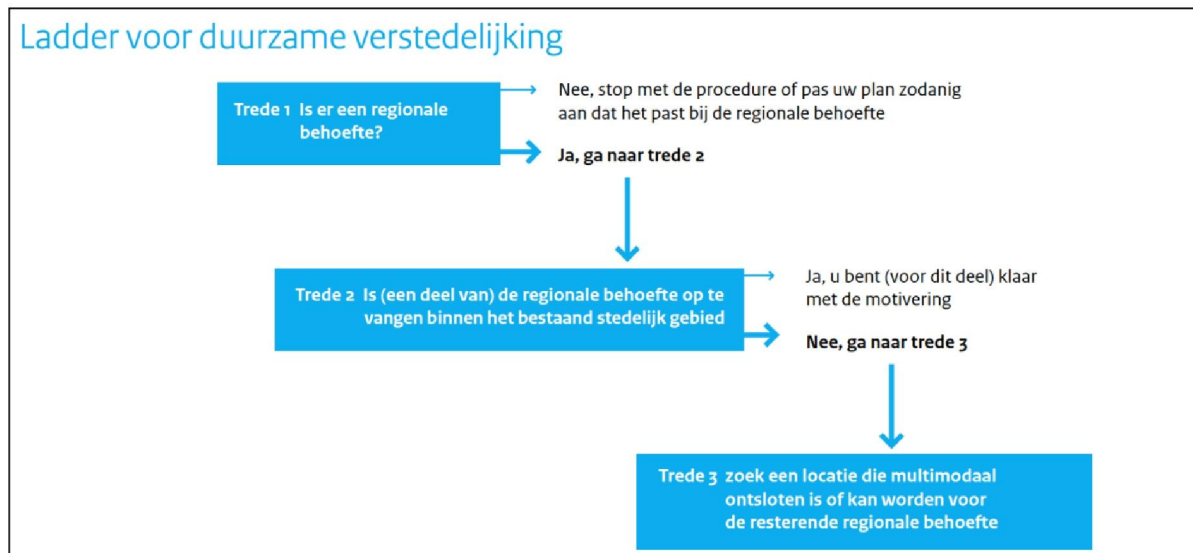
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

#### 4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

#### 2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### 2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De realisatie van 6 woningen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

**Trede 1:** Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 6 grondgebonden woningen te realiseren. In verband met deze ontwikkeling is door het bureau Companen specifiek

bekeken of er behoefte is aan de geplande woningen in het plangebied. De conclusie uit de betreffende onderbouwing is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de betreffende onderbouwing welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

**Conclusie onderbouwing woningbehoefte:**

*In Dinkelland bestaat een grote belangstelling voor een koopwoning. Uit woonwensen-onderzoek blijkt dat bijna driekwart van de verhuisgeneigden wil kopen. Ook zoekt driekwart van de verhuisgeneigden een twee-onder-een-kapwoning, een geschakelde- of een vrijstaande woning. 30% van de verhuisgeneigden zoekt een koopwoning in het prijssegment van €225.000 en €300.000. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de zes te realiseren woningen op de locatie De Timp goed aansluiten op de woonbehoefte. Ook kan worden vastgesteld dat er in dit prijssegment maar weinig woningen te koop staan in Denekamp.*

Uit de onderbouwing, opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting, blijkt dat sprake is van een behoefte aan de woningen binnen het plangebied. Daarom wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zowel in kwantitatieve zin (woningbouwaantallen) als kwalitatieve zin (doelgroep) voldoet aan trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 2:

Indien de omgeving in acht wordt genomen kan enkel worden geconcludeerd dat het plangebied, gezien de definitie uit de Bro, onderdeel uitmaakt van het *bestaand stedelijk gebied*. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Denekamp kern, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de gronden die gerekend worden tot de bebouwde kom van Denekamp;
- op basis van het provinciaal beleid (zie afbeelding 4.3 en 4.4) wordt gerekend tot het stedelijk gebied
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de kern Denekamp;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de kern Denekamp.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3:

Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 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 is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 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 de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

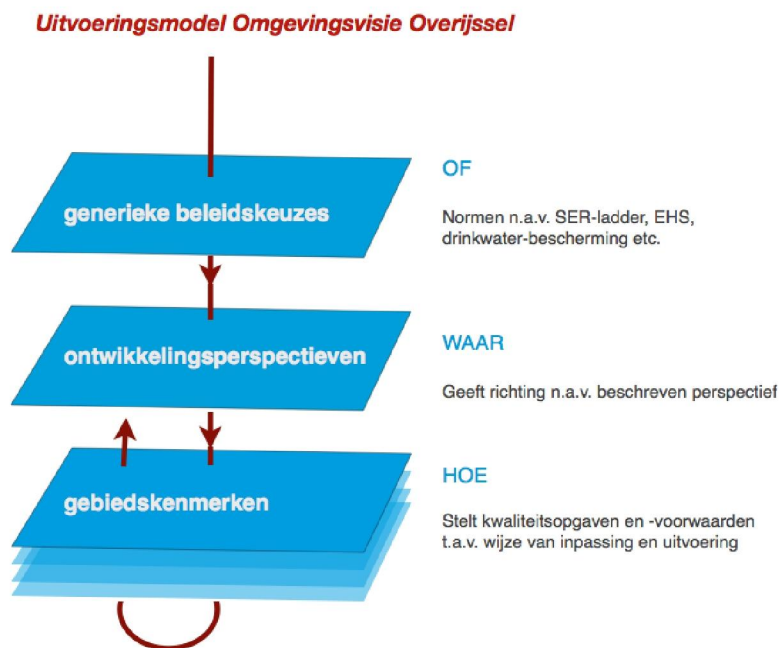
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Gebiedskkenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

#### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

### **Artikel 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie)**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Zoals blijkt uit de in bijlage 1 opgenomen onderbouwing van de woningbehoefte en uit paragraaf 4.1.2 is sprake van een lokale behoefte. Korthedshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

### **2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In het voorliggende geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Denekamp en zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' kan het daarom worden aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. Er is derhalve geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### **Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)**

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De gemeentelijke woonvisie kent een woningbouwprogramma tot en met 2014. De woningbouwontwikkeling in het plangebied zal aanvangen na 2014 en is derhalve ook niet meegenomen in het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Dinkelland is samen met de overige 13 Twentse gemeente bezig met de behandeling van een concept voor een Twentse woonvisie onder regie van de provincie Overijssel. Voor deze woonvisie is het bouwprogramma voor de gemeente Dinkelland voor de periode 2014 t/m 2024 conform het Analyserapport

woningbouwprogrammering 2014-2024 aangeleverd. De woningbouwontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet is tevens meegenomen in het hiervoor genoemde rapport en het aangeleverde woningbouwprogramma. Het aangeleverde bouwprogramma is in overeenstemming met de Prestatieafspraken Wonen zoals gesloten met de provincie Overijssel (midtermreview 31 mei 2012).

Gezien het feit dat bij de in voorbereiding zijnde woonvisie de buurgemeente zijn betrokken en de provincie Overijssel de regie voert, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eis als genoemd in artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk'. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### ***'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk'***

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als 'Woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

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

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied past uitstekend binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij een maatschappelijke bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming teneinde de realisatie van in totaal 6 grondgebonden woningen mogelijk te kunnen maken. Herstructurering van gebieden naar woonmilieus wordt voorstaan binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling goed past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'



buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

### 1. De “Stedelijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: ‘Woonwijken 1955 - nu’(Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Woonwijken 1955 - nu’

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

#### Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

In het voorliggende geval is er sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Een deel van het voormalig schoolgebouw wordt gesloopt teneinde de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De woningen aan de Weerinkstraat worden in de rooilijn van de bestaande woningen gebouwd. De woningtypen die in het plangebied worden gebouwd (vrijstaand en twee-onder-één-kapwoningen) sluit goed aan bij de woningtypen in de omgeving. Qua bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de regels die ter plaatse van de omliggende woonpercelen op basis van het geldend bestemmingsplan gelden. Deze bouwregels zijn afgestemd op de ter plaatse aanwezige bebouwing, op deze wijze is verzekerd dat de nieuwe bebouwing zich qua maat en schaal voegt in het karakter van het grotere geheel. Gezien het vorenstaande en gezien de planbeschrijving in paragraaf 3.1 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed aansluit bij het gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”.

### 2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplanplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

##### 4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De structuurvisie bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk betreft de structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

##### 4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

*“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.*

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

##### 4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is onderscheidt gemaakt in deelvisies voor de verschillende kernen, verschillende delen van het buitengebied en enkele bijzondere gebieden zoals de A1 zone en het beekdalsysteem. Het plangebied is gelegen in Denekamp, in de structuurvisie is Denekamp aangemerkt als een verzorgingskern. In de visie op hoofdlijnen voor de kern Denekamp wordt het plangebied niet specifiek benoemd. Omdat de gewenste ontwikkeling grondgebonden woningbouw betreft, wordt (mits in dit kader relevant)hierna ingegaan op de visie op hoofdlijnen voor het aspect ‘wonen’.

- *Bevorderen van de verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo:* Belangrijk is dat de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo als verzorgingskern zijn aangewezen. In deze kernen wordt gestreefd naar het concentreren van onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor ouderen.
- *Evenwichtige opbouw van de bevolking:*
  - Ten behoeve van een evenwichtige opbouw van de bevolking van Dinkelland zet de gemeente zich met name in voor speciale doelgroepen (jongeren, minder draagkrachtigen en ouderen);
  - de voorkeur gaat in eerste instantie naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaats vindt. Dit is deels vastgelegd in het woningbouwprogramma, waarin is

- opgenomen dat 40% van het maximaal aantal te bouwen woningen wordt gebouwd op inbreidingslocaties;
- De gemeente Dinkelland streeft er naar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
  - De gemeente Dinkelland kent een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing.

#### 4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Dinkelland'*

Het plangebied wordt ontwikkeld met in totaal 6 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door herstructurering, één van de speerpunten uit de gemeentelijke structuurvisie. Qua duurzaamheidseisen en energiebesparing wordt opgemerkt dat de woningen in elk geval dienen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, in dit besluit worden al hoge eisen gesteld aan het duurzaam en energiezuinig bouwen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling in het plangebied in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

### 4.3.2 **Woonvisie 2011+**

#### 4.3.2.1 Algemeen

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2009-2020 'Dinkelland: het Twentse Wonen' vastgesteld. Op hoofdlijnen staat in deze visie de gewenste koers op het gebied van het wonen beschreven. Toch bestond de behoefte om de Woonvisie te actualiseren. In korte tijd is er namelijk op het gebied van (regionaal) beleid veel veranderd. De 'Woonvisie 2009-2020' van de gemeente Dinkelland is min of meer door de provinciale Omgevingsvisie ingehaald en ligt op onderdelen niet in lijn met de door de provincie beoogde ontwikkelingen.

Op 20 maart 2012 is de geactualiseerde Woonvisie 2011+ vastgesteld. Deze visie is aan de 6 buurgemeenten en aan de provincie Overijssel toegestuurd voor afstemming. Zowel de buurgemeenten als de provincie hebben positief gereageerd.

#### 4.3.2.2 Visie en ambitie

Wonen in Dinkelland is aantrekkelijk wonen in een dynamische gemeente met een fraai landschap, karakteristieke bebouwing en een rijke historie. Deze unieke combinatie maakt Dinkelland niet alleen een uitstekende gemeente om in te wonen, maar ook om in te werken en te recreëren.

Haar ambities heeft de gemeente samengevat in een vijftal hoofdlijnen:

1. Inspelen op de demografische verandering.
2. Optimaliseren wonen-welzijn-zorg.
3. Aandacht voor leefbaarheid en sociale vitaliteit.
4. Aandacht voor duurzaamheid.
5. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

Met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied zijn in dit geval met name de hoofdlijnen *Inspelen op de demografische verandering* en *Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad* van belang.

#### ***Inspelen op de demografische verandering***

De veranderende situatie op de woningmarkt heeft een belangrijke betekenis voor de lokale woningmarkt. Zolang er de komende jaren nog een lichte groei van de woningbehoefte is, zijn er ook mogelijkheden om op deze veranderingen in te spelen en voor te sorteren op nieuwe marktomstandigheden. De gemeente legt daarbij prioriteit bij de volgende ontwikkelingen:

- Betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen;

- Maar ook mogelijkheden voor doorstroming van gezinnen met kinderen;
- Voldoende betaalbare woningen voor de huishoudens met een laag inkomen.

#### ***Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad***

Het nieuwbouwprogramma kent een bandbreedte die samenhangt met de geraamde vermindering van het aantal inwoningssituaties. De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. In dit geval is sprake van een inbreidingslocatie.

#### ***4.3.2.3 Woningbouwprogramma Denekamp***

Voor de kern Denekamp is een woningbouwprogramma tot en met 2014 geformuleerd. De in het woningbouwprogramma opgenomen woningbouwaantallen zijn al toebedeeld aan concrete projecten. De ontwikkeling waar dit plan in voorziet wordt niet benoemd als concreet project in de woonvisie. Zoals in 4.2.4.1 al verwoord vangt de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet aan na 2014.

De woningbouwaantallen waarin dit plan voorziet zijn meegenomen in de in voorbereiding zijnde Twentse woonvisie die wordt opgesteld door de 13 Twentse gemeente onder regie van de provincie Overijssel. Voor deze woonvisie is het bouwprogramma voor de gemeente Dinkelland voor de periode 2014 t/m 2024 conform het Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024 aangeleverd.

#### ***4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2011+'***

Hoewel de woonvisie qua bouwprogramma slechts reikt tot 2014 en daarom qua woningbouwprogramma in het kader van dit bestemmingsplan niet meer actueel is, dient wel getoetst te worden aan de overige uitgangspunten van de woonvisie.

De ontwikkeling voorziet in totaal in de realisatie van 6 grondgebonden woningen waarvan er 2 vrijstaand worden gebouwd en 4 in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. Qua prijsklasse zullen de twee-onder-één-kapwoningen rond de € 250.000 - € 275.000 V.O.N. en de vrijstaande woningen rond de € 275.000 - € 300.000,- V.O.N. zitten. Zoals verwoord in de woonvisie wordt ook ingezet op de bouw van nieuwe woningen voor de doorstroming van gezinnen met kinderen. De woningen in het plangebied dragen mede bij aan de lokale doorstroming op de woningmarkt.

#### **4.3.3 Beleidsnota inbreidingslocaties**

De 'Beleidsnota Inbreidingslocaties' omvat beleidsregels met betrekking tot woningbouw op inbreidingslocaties. Aan de hand van de beleidsnota worden verzoeken om woningbouw op inbreidingslocaties getoetst. Naast een toetsing van de beleidsmatige en de milieu- en omgevingsaspecten omvat de beleidsnota ook richtlijnen voor stedenbouwkundige aspecten.

Qua stedenbouwkundige aspecten worden diverse richtinggevendende criteria gesteld. Belangrijke voorwaarde is dat de bebouwing op inbreidingslocaties vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, het dient iets toe te voegen aan de ruimtelijke situatie of er dient sprake te zijn van een verbetering van de bestaande situatie. Ten aanzien van de logische aansluiting wordt daarbij opgemerkt dat er sprake dient te zijn van een logische aansluiting zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Als een inbreidingslocatie een opvulling van de straatwand betreft zal deze vaak op logische wijze binnen het bestaande weefsel passen.

#### ***Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Inbreidingslocaties'***

Het gewenste plan is getoetst aan de 'Beleidsnota Inbreidingslocaties'. Gebleken is dat het verzoek in overeenstemming is met de beleidsnota. Zo sluit de nieuwe bebouwing qua volume, massa, vormgeving en situering aan bij de omliggende woonbebouwing. Daarnaast zijn er, zoals ook gebleken uit de overige paragrafen uit dit hoofdstuk, beleidsmatig geen belemmeringen. Tot slot wordt geconcludeerd dat er ook ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geen sprake is van belemmeringen, hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het volgende hoofdstuk.

#### **4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

## 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 milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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

De ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van in totaal 6 grondgebonden woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

###### **Algemeen**

In verband met ontwikkeling in het plangebied heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

###### **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Nordhornseweg en de Brandlichterweg. Vanwege de grote afstanden en afschermende gebouwen zijn deze wegen niet relevant en buiten beschouwing gelaten. De overige wegen in de omgeving betreffen 30 km/uur wegen en kennen geen wettelijke geluidszone.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Meester Mulderstraat en de Van der Heijdenstraat. Op de Weerinkstraat rijdt alleen bestemmingsverkeer met een geringe intensiteit, hier is de geluidsbelasting lager dan 48 dB.

Voor de Meester Mulderstraat en de Van der Heijdenstraat is de invallende geluidbelasting  $L_{DEN}$  bij de geplande woning berekend, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen

aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' ex art 110d van de wet geluidhinder :

- methode I : van der Heijdenstraat
- methode II : Meester Mulderstraat

De geluidbelasting incl. aftrek  $L_{DEN}$  ten gevolge van de Meester Mulderstraat en Weerinkstraat bedraagt, zo blijkt uit het onderzoek, maximaal 47 en 46 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. Het aspect railverkeerslawaai kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh buiten beschouwing worden gelaten.

In paragraaf 5.5 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

### **5.1.3 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

## **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.

### **5.2.2 Situatie plangebied**

#### 5.2.2.1 Algemeen

Door Envita Almelo B.V. is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem ter plaatse van het plangebied onderzocht. De samenvatting en conclusie is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 3 is opgenomen bij deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat het uitgevoerde onderzoek betrekking had op het gehele gebied 'De Timp, dus ook op de aangrenzende gronden buiten het plangebied.

### 5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek

#### Strategie

De locatie is onderzocht conform de onderzoekstrategie voor een onverdachte locatie (ONV). Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank is de strategie voor een verdachte locatie met één of meerdere ondergrondse opslagtanks (VEP-OO 10 m<sup>2</sup>) toegepast. Op basis van tussentijdse verkregen informatie van de gemeente over een mogelijk andere locatie van de voormalige ondergrondse tank, zijn nabij de hoofdingang van de voormalige huishoudschool tijdens de grondwaterbemonstering aanvullende boringen uitgevoerd.

#### Resultaten

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de		
	Achtergrondwaarde/ streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
<b>Bovengrond</b>			
Geen bijzonderheden/sporen puin	lood	-	-
<b>Ondergrond</b>			
Geen bijzonderheden	-	-	-
<b>Grondwater</b>			
Geen bijzonderheden	Barium	-	-

- geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

#### Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan lood;
- in de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond;
- het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium;
- hoewel op het kiwa-certificaat staat vermeld dat nabij de voormalige tank visueel een verontreiniging met minerale olieproducten aanwezig is, zijn ter plaatse van beide mogelijke locaties geen waarnemingen gedaan met betrekking tot minerale olieproducten. Op één locatie zijn ook analytisch geen olieproducten aangetoond. Daarnaast vertoont de bodemopbouw op beide locaties geen afwijking met het overig deel van de locatie.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Aangezien op de twee aangewezen mogelijke locaties van een voormalige tank geen indicatie is verkregen voor een daadwerkelijke ligging van de voormalige tank (geen verstoorde bodemopbouw) en/of een verontreiniging met minerale olieproducten, kan niet geheel uitgesloten worden dat dit niet de juiste locaties zijn. Aanbevolen wordt om bij de sloop en het bouwrijp maken van de locatie aandacht te schenken aan een mogelijke olieverontreiniging.

### 5.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorgenomen plan.



## 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

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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 6 grondgebonden woningen. In vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de realisatie van in totaal 6 woningen aan te merken als een project welke ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.2.1 ook dat er planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen en daarmee zal ook sprake zijn van een vermindering van uitlaatgassen. Dit in acht nemend kan worden geconcludeerd dat het plan een positief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het 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 ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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:

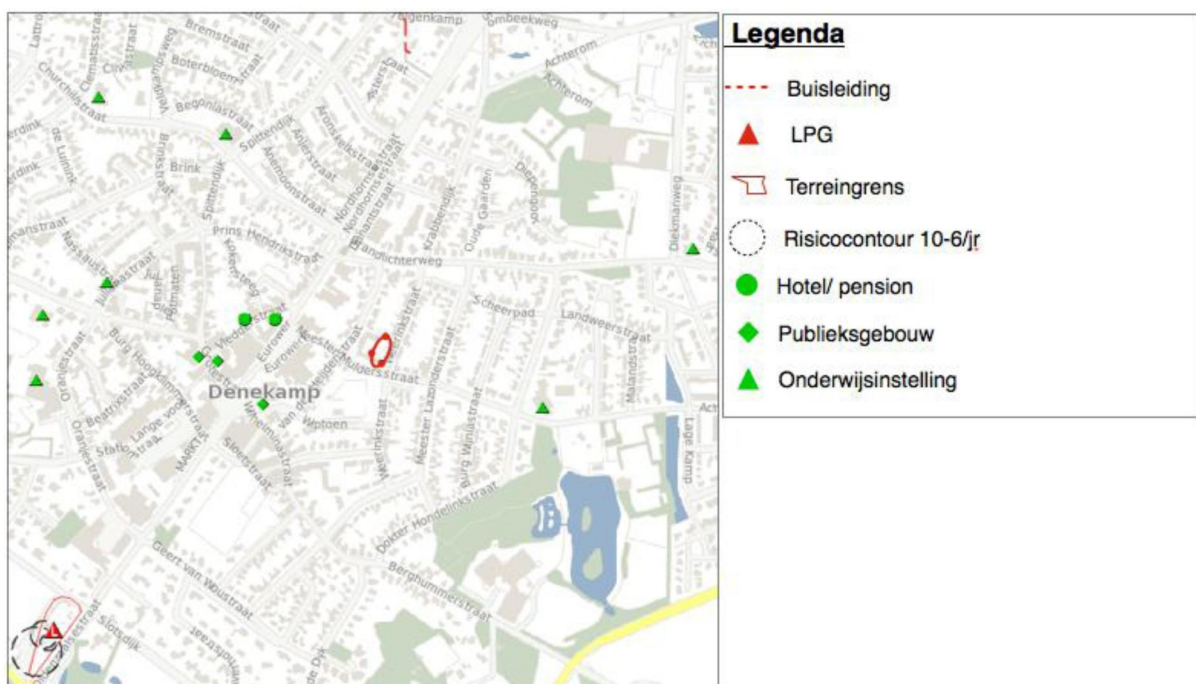
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 plangebied

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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt 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

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan 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 middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 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 lijsten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. In deze lijsten wordt onderscheid gemaakt in de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar waarbij wordt uitgegaan 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.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat

noodzakelijk is. In situaties waarin de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is er geen sprake van een rustige woonwijk maar van een 'gemengd gebied'.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-publicatie is afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Deze richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### **Gebiedstypering**

Ten oosten en ten noorden van het plangebied komen met name woningen voor. Ten zuiden is sprake van een andere functie in de vorm van volkstuinen en een begraafplaats en ten westen bevinden zich aan het centrum gerelateerde functies. Direct grenzend aan het plangebied is eveneens sprake van een andere functie dan wonen, namelijk een bestemming 'Maatschappelijk' waar in de toekomst een gezondheidscentrum wordt gevestigd. Daarnaast fungeert het plangebied, door de ligging nabij het centrum, als overloopgebied van het centrum naar de woonwijken. Binnen dit overloopgebied is, in tegenstelling tot een regulier woonwijk, sprake van een bepaalde mix van functies.

Zoals in 5.5.2 al aangegeven heeft het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Gezien de verscheidenheid aan functies in de omgeving wordt in dit geval daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### 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. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van de woningbouwontwikkeling is dan ook geen sprake.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke functies voorkomen in de nabijheid van het plangebied;
- tot welke categorie de betreffende functie behoort;
- welke grootste richtafstand, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', bij deze functie op basis van het ter plaatse geldende omgevingstype hoort;
- wat de afstand is van het bestemmingsvlak waarbinnen deze functie kan worden uitgeoefend tot aan het plangebied.

Functie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
gezondheidscentrum (Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven)	1	0 meter	> 0 meter
Begraafplaats	1	0 meter	> 20 meter
Overige maatschappelijke functies (dichtstbijzijnde functie gelegen aan de Mr. Mulderstraat 20)	Max. 2	Max. 10 meter	> 100 meter
Diverse centrumfuncties	Max. 2	Max. 10 meter	> 45 meter

Gezien het feit dat in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een goed woon- leefklimaat valt te realiseren.

### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Algemeen

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 in het plangebied een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de Quickscan Natuurwaardenonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

#### 5.6.2.1 Algemeen

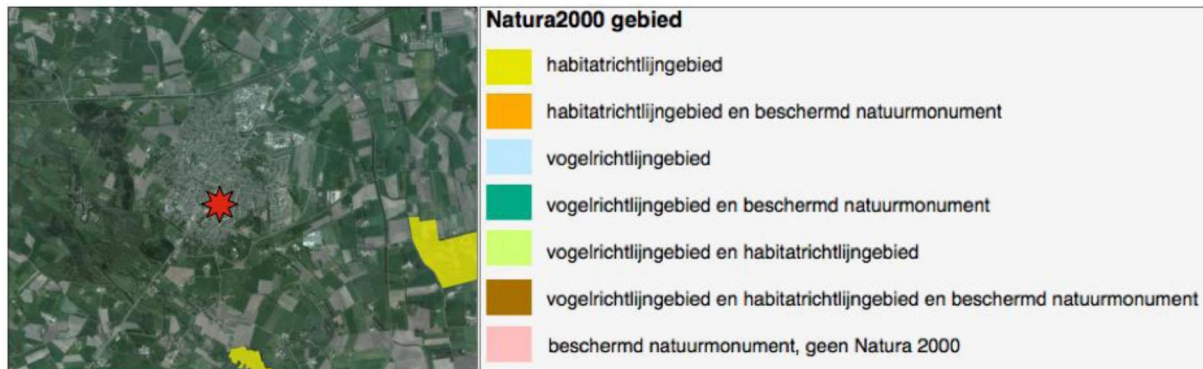
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies 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.

### 5.6.2.2 *Situatie plangebied*

#### **Natura 2000-gebied**

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Dinkelland' is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.2.

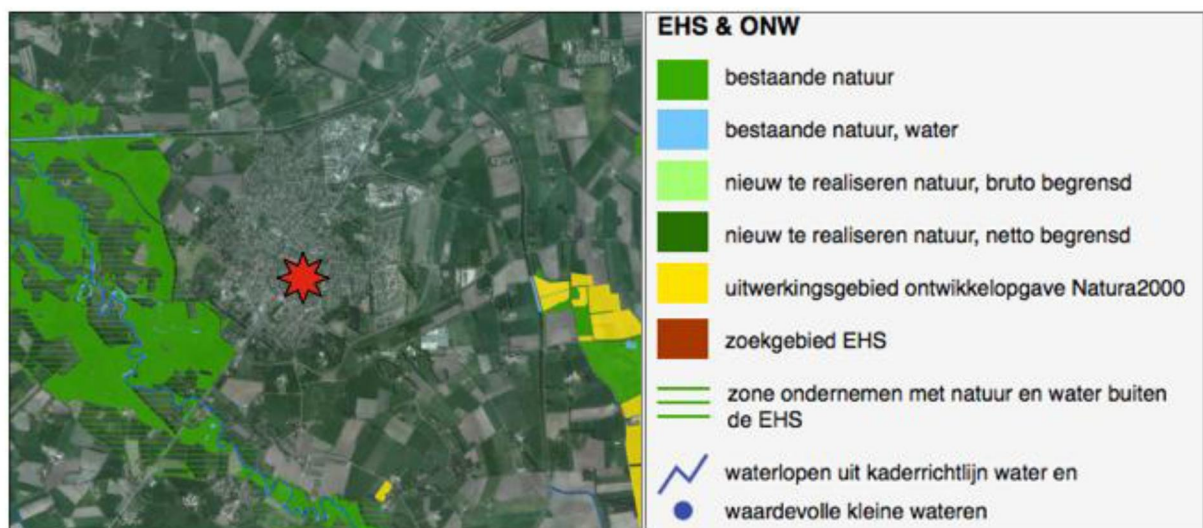


Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### **Ecologische hoofdstructuur**

Het plangebied ligt buiten de EHS. De EHS grenst aan de zuidrand van het dorp Denekamp. De afstand tussen de concreet begrensde EHS en het plangebied bedraagt 750 meter. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het onderzoeksgebied ligt niet in de EHS en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 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.

#### 5.6.3.2 Situatie plangebied

In het onderzoeksgebied staat een oud schoolgebouw dat gedeeltelijk gesloopt zal gaan worden om ruimte te maken voor woningbouw. Het te slopen gebouw wordt mogelijk benut als broedplaats door sommige vogelsoorten en vormt mogelijk een verblijfplaats voor vleermuizen. Beide functies zijn volgens de Flora- en Faunawet beschermd en mogen zonder ontheffing van de Flora- en Faunawet niet verstoord en/of vernield worden.

Mogelijk wordt het gebouw door de Huismus en Gierzwaluw benut als broedplaats. De bouwstijl, omvang en solitaire ligging in de kern van Denekamp maakt dit gebouw potentieel geschikt voor deze soorten als broedplaats. Op basis van de uitgevoerde visuele inspectie in oktober kan geen zekerheid gegeven worden over de mogelijke functie van het gebouw voor deze soorten. Een inspectie van de holle ruimte onder de dakpannen kan nadere informatie verschaffen over de aanwezigheid van (oude) nesten van de Huismus, maar niet over de aanwezigheid van (oude) nesten van de Gierzwaluw. Deze soort maakt namelijk geen nesten, maar benut holle ruimte onder pannen of gevelbetimmeringen om te nestelen.

Hetzelfde probleem is er met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Op basis van een visuele inspectie kan in dit geval niet met zekerheid gezegd worden of het gebouw gebruikt wordt als verblijfplaats voor vleermuizen, laat staan dat onderzocht kan worden hoeveel vleermuizen in het gebouw huizen, om welke soorten het gaat en welke functie het gebouw voor vleermuizen heeft. Het gebouw lijkt een holle spouw te hebben en mogelijk een toegankelijke zolder.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren naar de functie van het gebouw voor de hiervoor genoemde soorten. Voor onderzoek naar deze soorten zijn zogenaamde protocollen opgesteld. Geadviseerd wordt om het vervolgonderzoek uit te voeren conform deze protocollen. De eventuele aanwezigheid van deze soorten in het gebouw vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteit. Het gebouw mag echter niet verbouwd/gesloopt worden voordat deze functies onderzocht zijn en de eventueel daaruit voortvloeiende mitigerende maatregelen uitgevoerd zijn. Uitzonderd de voorgenomen sloop, hebben de andere activiteiten geen wettelijke consequenties met betrekking tot de Flora- en Faunawet.

### 5.6.4 Conclusie

Voor de sloop van het gebouw zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal moeten uitwijzen of het gebouw een functie heeft voor één van de hiervoor genoemde soorten. Afhankelijk hiervan kunnen mitigerende maatregelen en een ontheffingsaanvraag noodzakelijk zijn. Dit aanvullende onderzoek, eventueel daaruit voortvloeiende mitigerende maatregelen of een eventuele ontheffingsaanvraag vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te

houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. 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.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Dinkelland beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is aangemerkt als 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van een zogenaamde 'bufferzone rond een erf, adelijk huis of watermolen'.

In de bovengenoemde gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter. De totale oppervlakte van de gronden binnen het plangebied is kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, 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.

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden, waaronder monumenten, aanwezig zijn. Het plangebied is gelegen buiten de als zodanig op de archeologische verwachtings- en advieskaart aangeduide historische kern.

De te slopen aanbouw binnen het plangebied is niet karakteristiek en kent geen cultuurhistorische waarden.



### 5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Door de afwezigheid van cultuurhistorische waarden in of in de nabijheid van het plangebied, vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Besluit Milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Dinkelland', is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### **5.8.3 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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.

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.

#### 6.1.2 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.

#### 6.1.3 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 & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Het waterschap heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de stroomgebieden van de waterschappen en omvat 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 Watertoets

#### 6.3.2.2 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).

#### 6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### 6.3.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

##### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie al bebouwingmogelijkheden biedt binnen het gehele plangebied. Op basis van het geldend bestemmingsplan mogen de gronden in het plangebied al volledig verhard worden.

##### **Grondwater**

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in of rondom het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

##### **Oppervlaktewater**

Naar aanleiding van dit plan zal dan ook geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

### ***Afval en hemelwater***

In de huidige situatie is ter plaatse een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het hemel- en afvalwater wordt via dit stelsel afgevoerd. De nieuwe woningen zullen op dit bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten. Dit temeer omdat de mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater ter plekke beperkt zijn. Waar mogelijk zal het hemelwater wel geïnfiltreerd worden, bijvoorbeeld in de groenstrook grenzend aan de parkeervoorziening op de hoek Meester Mulderstraat-Weerinkstraat.

Het planvoornemen zal wel een beperkte toename qua hoeveelheden afvalwater met zich meebrengen. Deze beperkte toename kan echter goed worden opgevangen door het bestaande rioleringsstelsel.

## 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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd 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:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

Dit artikel omvat een algemene bouwregel die bepaalt dat enkele ondergeschikte bouwdelen bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing worden gelaten indien de overschrijding van de bouw c.q bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,00 meter.

- *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)*

Dit artikel bevat een bepaling in verband met het uitsluiten van de aanvullende werking van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard. De onderwerpen waarop deze uitsluiting geen betrekking heeft worden in dit artikel genoemd.

### 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 slotregels 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### Verkeer - Parkeerterrein (Artikel 4)

De parkeerplaatsen op de hoek Weerinkstraat - Meester Mulderstraat zijn ook als zodanig bestemd door aan deze gronden de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' toe te kennen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor parkeervoorzieningen en in- en uitritten. Hieraan ongeschikt worden binnen deze bestemming onder andere groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en verkeersvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht.

### Wonen (Artikel 4)

Conform de ter plekke van de omliggende woonpercelen geldende bestemmingen zijn de gronden in het plangebied die onderdeel uit gaan maken van de woonpercelen bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met daaraan ongeschikt groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, en nutsvoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak waarbij de op de verbeelding weergegeven aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden. Hoofdgebouwen worden vrijstaand of twee aaneen gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6, dit aantal wordt op de verbeelding weergegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen. Eén en ander wel verbonden aan nadere voorwaarden.

#### Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. Ook hiervoor geldt een maximale maatvoering voor wat betreft goot- en bouwhoogte. Daarnaast is buiten het bouwvlak een maximale oppervlaktemaat bepaald en dient een afstand van 3 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw in acht te worden genomen. Uitsluitend carports en overkappingen mogen op een minimale afstand van 1



meter van de voorgevel worden gebouwd. Voor hoekpercelen is een aanvullende regeling opgenomen omdat in dat geval veelal sprake is van twee naar de weg gekeerde gevels.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen het gehele bestemmingsvlak worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten of speeltoestellen, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de voorgevel en tot een afstand van 3 meter achter de voorgevel mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen, voor het overige mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen. De bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 meter bedragen, de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 6 meter (per hoofdgebouw is 1 vlaggenmast toegestaan) en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

## 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 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat 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

### 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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan 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 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 dergelijke lijst opgesteld. Voor wat betreft woningbouw in stedelijk gebied wordt in deze lijst aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is voor: *'Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.'*

De in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling is, zoals ook in 4.2.4.1 verwoord, in overeenstemming met de tussen de gemeente en de provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft niet gereageerd op het bestemmingsplan.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1      Onderbouwing woningbehoefte**
- Bijlage 2      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
- Bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 4      Quickscan Natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 5      Uitgangspuntennotitie waterschap Vechtstromen**