



Ruimtelijke Onderbouwing

Tiny houses – Denekamp Oost

December 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	10
3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	11
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland	17
3.3.2 Woonvisie 2021+ gemeente Dinkelland & woondeal twente	18
3.3.3 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'.....	20
3.3.4 Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen 2016	22
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	23
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2 Milieuzonering	23
4.3 Geur.....	24
4.4 Bodem	25
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit.....	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Water	30
4.9 Ecologie.....	31
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	34
4.11 Verkeer / parkeren.....	36
5. Belangenafweging	36



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op een onbebouwd agrarisch perceel ten zuiden van het woningbouwplan 'Denekamp Oost'. In de huidige situatie is de locatie onbebouwd en ingericht als gras- en/of akkerland.

De gemeente Dinkelland is voornemens het perceel te ontwikkelen voor tijdelijke tiny houses (max. 10 jaar), met bijbehorende infrastructuur, groenstructuren en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het plan voorziet in maximaal 15 tiny houses. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie 'Tiny Houses' van 13 november 2018 van de gemeenteraad Dinkelland.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Denekamp' en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo somt die gevallen op waarin een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een activiteit die strijdig is met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan, indien een binnenplanse afwijking niet toereikend is, worden verleend in de gevallen die zijn aangewezen bij AMvB (zgn.: buitenplanse afwijking). Deze aanwijzing is te vinden in artikel 4 van bijlage II bij het Bor. Dit artikel bevat de zogenoemde planologische kruimellijst.

Artikel 4, bijlage II, Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

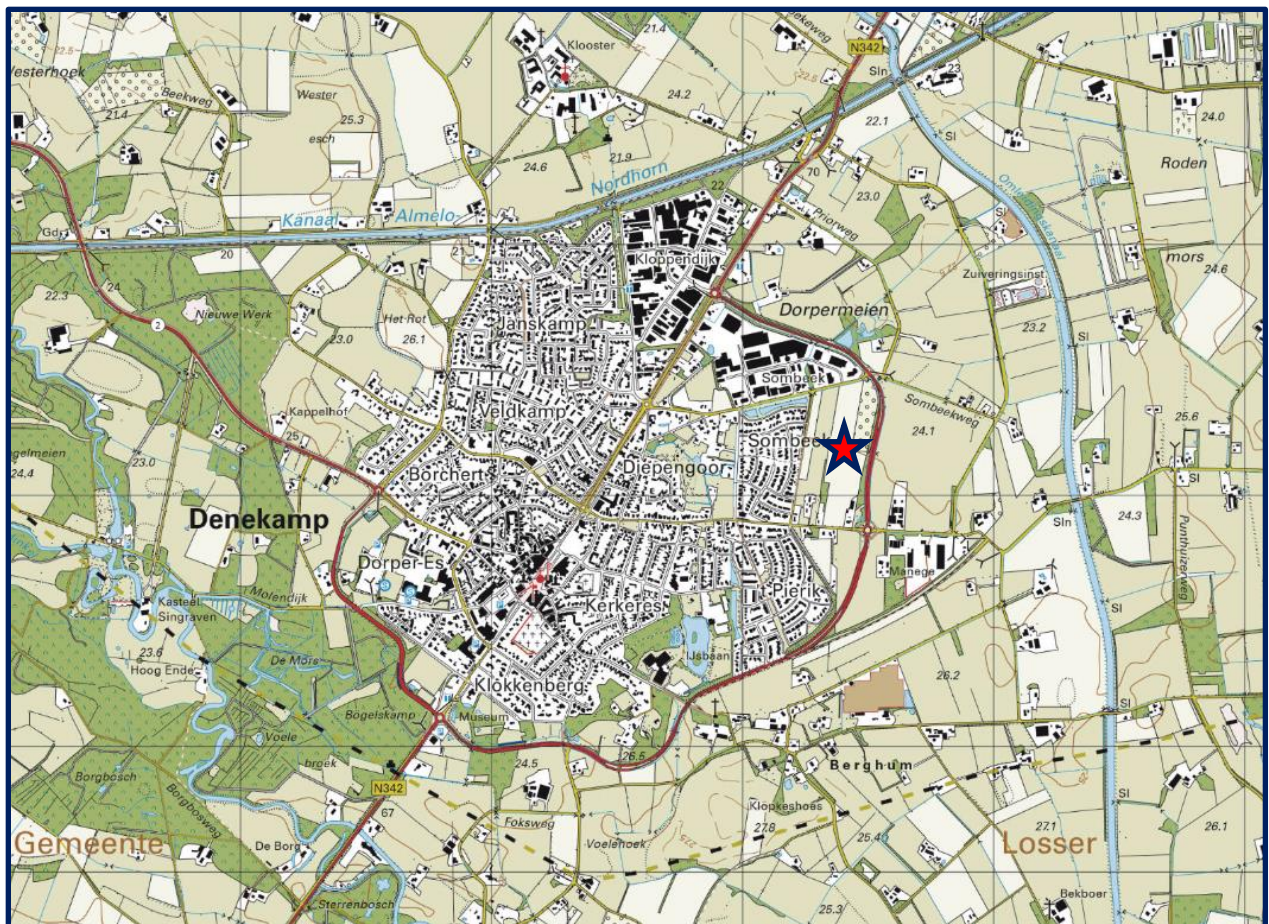
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Er is geen afzonderlijk gemeentelijk beleid vastgesteld voor de nadere invulling van artikel 4, zodat is afgewogen of het project vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Een dergelijke afweging is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. De vigerende bestemmingsplan zijn geactualiseerd en geven het actuele beleid weer. Bij een afweging of een bepaalde ontwikkeling vanuit planologisch oogpunt wenselijk wordt geacht, wordt aangesloten bij de geactualiseerde bestemmingsplannen. Bepaalde beoordelingsmarges mogen niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens zijn de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afgewogen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

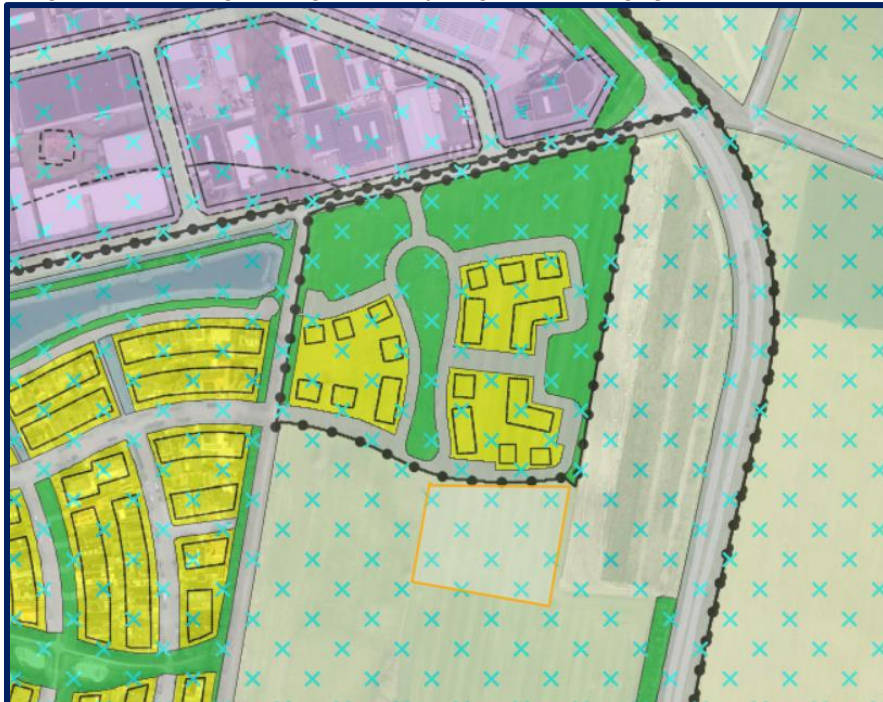
De locatie is onderdeel van een perceel aan de oostzijde van Denekamp. Het plangebied ligt nabij de Scandinavië Route en het plan Denekamp Oost. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie P perceelsnummer 2662. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.





Figuur 1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Denekamp

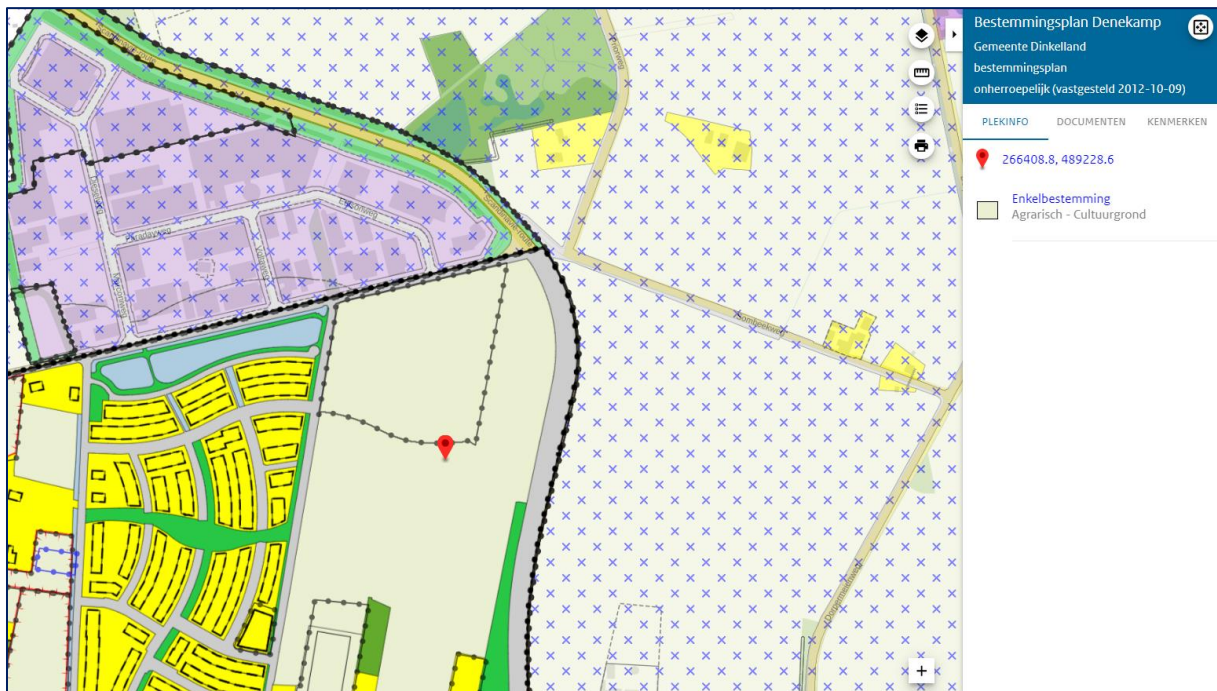
In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven met een oranje kader.



Figuur 2 begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied voor de tiny houses is gelegen binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Denekamp' en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'. De locatie voor tiny houses kent de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond'. In figuur 3 is een fragment uit de verbeeldingen van de bestemmingsplannen in en nabij het plangebied opgenomen.



Figuur 3 uitsnede verbeeldingen geldende bestemmingsplannen (ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' zijn de aangewezen gronden hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik en cultuurgrond. Het realiseren van tiny houses is op deze gronden niet toegestaan. Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden voor de voorziene ontwikkeling. Middels een vergunning met een buitenplanse afwijking, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.



Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied voor de woningbouw betreft op dit moment onbebouwde cultuurgrond in de rand van het huidige Denekamp, binnen de contouren van de Scandinavië Route. Aan de noordzijde is de Sombeekweg zichtbaar dat de voornaamste ontsluiting voor het bedrijventerrein betreft. Tevens is aan de westzijde van het plangebied de Gildehauserdijk gesitueerd, dat voornamelijk gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer naar en vanuit de huidige woonwijk en verder een recreatieve functie vervult. Binnen de planlocatie is sprake van een open gebied en zijn enkele verspreide bomen aanwezig. Een luchtfoto van de planlocatie uit 2019 is onderstaand weergegeven.



Figuur 4 Luchtfoto van de planlocatie uit 2023 (gemeentelijke kaarviewer)

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Scandinavië-route met daartussen nog een perceel agrarische grond.

Het gebied aan de zuidzijde kan in toekomst de woningbouw verder worden uitgebreid. Het is nu agrarisch gebied in de dorpsrand.

Aan de noordzijde van de locatie voor tiny houses is het plan 'Denekamp Oost' gelegen, de kavels zijn inmiddels grotendeels verkocht en het bouwrijp maken van de locatie is gestart (oktober 2023).

2.2 Toekomstige situatie

Het plan omvat het realiseren van een locatie waar 15 tiny houses gerealiseerd kunnen worden. De landschappelijke inpassing zoals deze in het plan 'Denekamp Oost' is gerealiseerd, wordt voortgezet in het plangebied van waar de tiny houses mogelijk gemaakt worden.

Voor de tiny houses worden binnen het plangebied 'tiny kavels' ontwikkeld, verspreid over de locatie. De kavels worden omringd door een inheemse haag zodat een groen geheel ontstaat.

De lusvormige ontsluiting zoals in fase 1 van Denekamp Oost is gerealiseerd, wordt doorgetrokken. Ook de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van Denekamp Oost, wordt doorgezet in het plangebied voor de tiny houses.





RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

1. Ruimtelijke reservering voor de voortzetting van de centrale wadizone
2. Kavelsloot met bestaande eikenbomen als natuurlijke begrenzing plangebied
3. Ruimtelijke reservering voor aan te leggen weg conform inrichtingseisen openbare ruimte
4. Groene buffer als tegenhanger van de weg
5. Droge kreek (wadi) met ondergrondse aansluiting op het noordelijke wadisysteem (aanleg gemeente)
6. Weelderige Scandinavische rand met opgaande beplanting aansluitend op beplantingsplan Denekamp Oost (aanleg gemeente)
7. Transformatorstation met verharding
8. Halfverhard vak 5x5 meter, vrijhouden voor keren vuilniswagen/noodvoertuigen
9. De basis van de openbare ruimte tussen de Tiny kavels is een kruidenrijk grasland

Figuur 5 toekomstige situatie met ruimtelijke uitgangspunten, zie ook bijlage 1 (Odin Landschapsontwerpers BV)



Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het creëren van een sterk en gezond dorp en regio en geeft hiermee invulling aan de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

De zgn. laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig wordt onderzoek gedaan naar behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van dit toetsingskader nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het benodigde overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand



stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

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

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro gedefinieerd als:

'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'.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)).

3.1.2.2 Het plan

Het plan voorziet in maximaal 15 tiny houses. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro kunnen worden aangemerkt (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).

Gelet op de locatie van het plangebied en de voorziene ontwikkeling is er sprake van een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom wordt voor deze ontwikkeling hierna de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom niet in bestaande stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

3.1.2.3 De Woonvisie 2021

De 'Woonvisie 2021+' is op 5 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Dinkelland voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Dinkelland.

Woningbouwbehoefte

Ten aanzien van de verwachte huishoudensgroei zijn er diverse prognosemodellen zoals Primos2020, de huishoudensprognose van het CBS en de ramingen van de RWP gebruikt. Daarnaast zijn op basis van actuele, lokale cijfers twee nieuwe scenario's doorgerekend (voor een nadere toelichting, zie bijlage III, van de woonvisie). Bevolkings- en huishoudensprognoses gebruiken verschillende demografische cijfers (aantal inwoners, leeftijden, geboortes en sterftecijfers) en bijvoorbeeld verhuisgegevens en cijfers over nieuwbouw als input. Deze gegevens zijn doorgetrokken naar de toekomst. Afhankelijk van de gegevens die in prognoses zijn doorgerekend (en zelfs de periode waarover wordt teruggekeken) komen er verschillende voorspellingen uit verschillende prognoses. Daarom is niet één model leidend voor het bepalen van de huishoudensontwikkeling. Voor de komende jaren wordt in de Woonvisie uitgegaan van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Voor de Woonvisie 2021+ is uitgegaan van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2021-2030. Omdat er uitgegaan wordt dat niet alle plannen doorgang vinden wordt er uitgegaan van een plancapaciteit van 665 woningen. Dat is passend binnen de genoemde bandbreedte. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar is ook rekening gehouden met de instroom van vestigers. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

Om de behoefte te monitoren is er een woningmarktmonitor opgesteld, waarbij bijgehouden wordt hoe de woningmarkt zich ontwikkelt.



Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Dit is ook zo vastgelegd in de Nota Inbreidingslocaties 2020.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding te beperkt. Dat kan gaan omdat er behoefte aan meer woningen is dan dat er inbreidingsplekken beschikbaar zijn, maar ook omdat de gewenste woonmilieus niet op de inbreidingsplekken gerealiseerd kan worden.

Daarom zetten we ons ervoor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten indien dit voorziet in kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

Kwaliteitskader

De gemeente hanteert een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag. Dit Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook demografische trends zoals bevolkings- en huishoudensgroei worden daarin meegenomen. Het kwaliteitskader bestaat uit een woningbehoefteprofiel per doelgroep (starters, doorstromers, gezinnen, senioren) op gemeenteniveau, nader uitgewerkt naar een profiel per kern. Deze woningbehoefteprofielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave, maar zijn niet in beton gegoten. Plannen die hier enigszins van afwijken maar toch een goede onderbouwing kunnen geven van de wijze waarop zij voorzien in de lokale behoefte kunnen eveneens in aanmerking komen voor realisatie. Het kwaliteitskader is opgenomen als bijlage IV bij de woonvisie.

3.1.2.4 Toetsing van de ontwikkeling aan de ladder

In deze paragraaf is de behoefte van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling opgenomen. Het plan van de tiny houses voorziet in een lokale woonbehoefte.

Voor de grote kernen zijn in de woonvisie 275 100% en 360 130% woningen opgenomen, De woningen passen binnen kwantitatieve woonbehoefte van Dinkelland.

Kwaliteitskader

In de woonvisie is aandacht voor alternatieve woonvormen. In het kwaliteitskader wordt een beperkte behoefte aan alternatieve betaalbare woonvormen voorzien, vooral voor de doelgroep starter. De tiny houses voorzien in een deel van die behoefte. In de woonvisie is ontwikkeling van een locatie met tiny houses als pilot aangekondigd

Het project maakt maximaal 15 tiny houses mogelijk. Het zijn kleine huisjes op kleine kavels.

Voor het ontwikkelen van tiny houses is niet elke plek geschikt. De gekozen locatie sluit aan bij een nieuw te ontwikkelen woonwijk, waarbij de landschappelijke inpassing kan worden doorgezet om zo ook de locatie voor tiny houses op een juiste manier in te passen. Andere mogelijke inbreidingsplekken binnen de kern Denekamp zijn onderzocht. Op de meeste plekken zijn reeds ontwikkelingen voorzien of de locatie is niet beschikbaar of geschikt voor de ontwikkeling van 15 tijdelijke tiny houses.

3.1.2.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de



leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 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 van de provincie 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.

3.2.3 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

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 ontwikkelingsperspectieven 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.

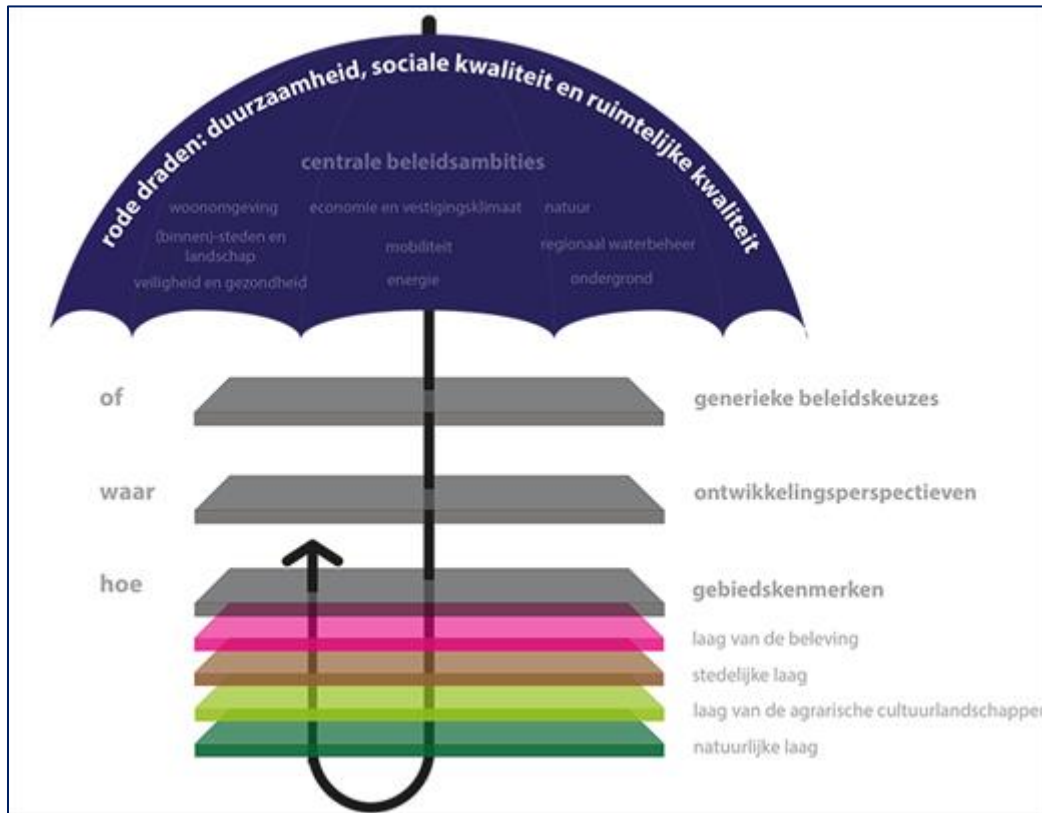
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.



Gebiedskenmerken

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

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



Figuur 6 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

Middels het principe van concentratie is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking voor voorliggend bestemmingsplan:

Dit project ziet op realisatie van maximaal 15 tiny houses, aansluitend aan een nieuwe woonwijk in Denekamp. De tiny houses geven invulling aan de woningbehoefte voor Denekamp en voorzien hiermee in een concrete lokale behoefte voor de kern Denekamp. Dit is ook getoetst aan de woonvisie zoals opgenomen in paragraaf 3.3.2. De ontwikkeling wordt zoveel mogelijk in aansluiting op de bestaande kern beoogd. Hiermee is voldaan aan het principe van concentratie.



Artikel 2.1.3, lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;

dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Op grond van de Omgevingsverordening Overijssel wordt de Groene omgeving aangemerkt als: "de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied". Onder bestaand bebouwd gebied wordt verstaan: "de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro". Een stedelijke functie wordt in de Omgevingsverordening aangemerkt als "functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen". Het voorliggende plangebied wordt niet aangemerkt als gronden met stedelijke functies omdat het plangebied in de huidige situatie een agrarische bestemming kent.

Er dient dan ook gekeken te worden of binnen de kern Denekamp voorzien kan worden in de additionele woningbehoefte. Denekamp kent meerdere inbreidingslocaties die over de afgelopen jaren invulling hebben gekregen of krijgen.

Andere locaties zijn niet beschikbaar of geschikt voor de realisatie van tiny houses. Gelet op de aanwezige functies. . Er is daardoor niet voldoende beschikbare ruimte voor de woonbehoefte in Denekamp binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is gekozen voor een woningbouwlocatie aan de oostkant van Denekamp, in directe aansluiting bij de bestaande woonwijk aan deze zijde. Op deze wijze is er sprake van een uitbreiding in de groene omgeving, maar wel in zoveel mogelijk in samenhang en aansluiting met bestaande stedelijke functies. Het extra ruimtebeslag wordt hiermee zo beperkt mogelijk gehouden. Gelet op het vorenstaande is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

- Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
- In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
- In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
- De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Regionale woondeal Twente. Binnen het afwijkgebied kunnen maximaal 15 tiny houses gerealiseerd worden. Dit aantal is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie ook paragraaf 3.3.2) en daarmee ook binnen de geldende woonafspraken, zoals deze tussen de gemeenten en provincie zijn gemaakt op basis van regionale afstemming (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In figuur 7 is een



fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 7 Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, omgevingsvisie Overijssel, locatie indicatief weergegeven met +.

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

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

De woonfunctie past binnen de 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en het gebied dat is aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het plan bestaat uit de realisatie van grondgebonden woningen voor starters- en senioren als vitalisering van de kern Denekamp. Daarbij zullen agrarische gronden die in aansluiting liggen van het bestaand stedelijk gebied van Denekamp, getransformeerd worden tot woongebied voor de lokale behoefte.

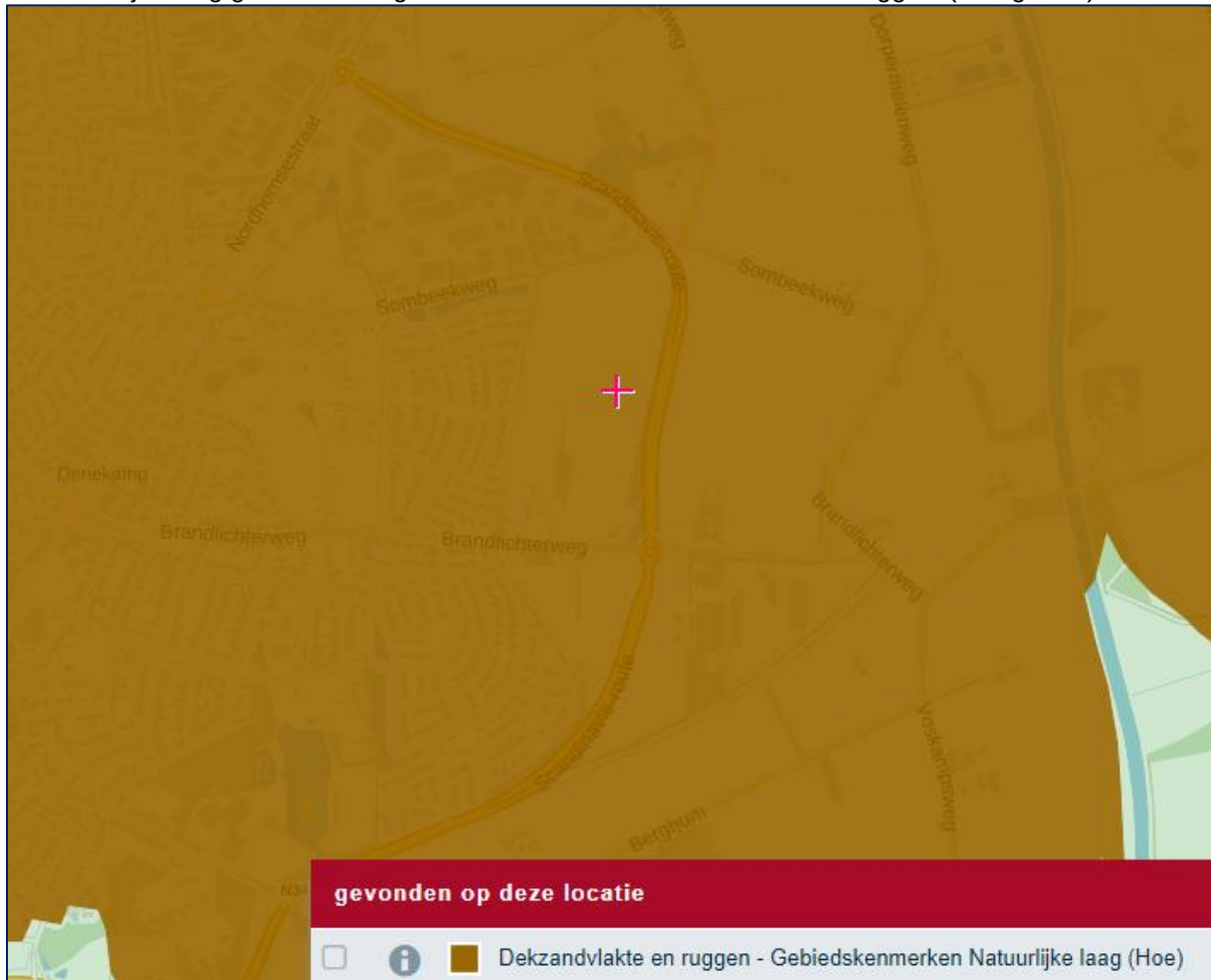
De plannen worden goed ingepast in een overgang tussen buitengebied en kern en leveren zodoende geen extra belemmeringen op voor de omgeving. De plannen geven invulling aan een ontwikkelingsperspectief voor Denekamp.



Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 8) .



Figuur 8 Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Dekzandvlakten zijn na de ijstijd door de wind gevormde zandlandschappen. Ze beslaan een groot deel van de provincie. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen met bijbehorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dienen ze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij (her)inrichting, net als (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen.

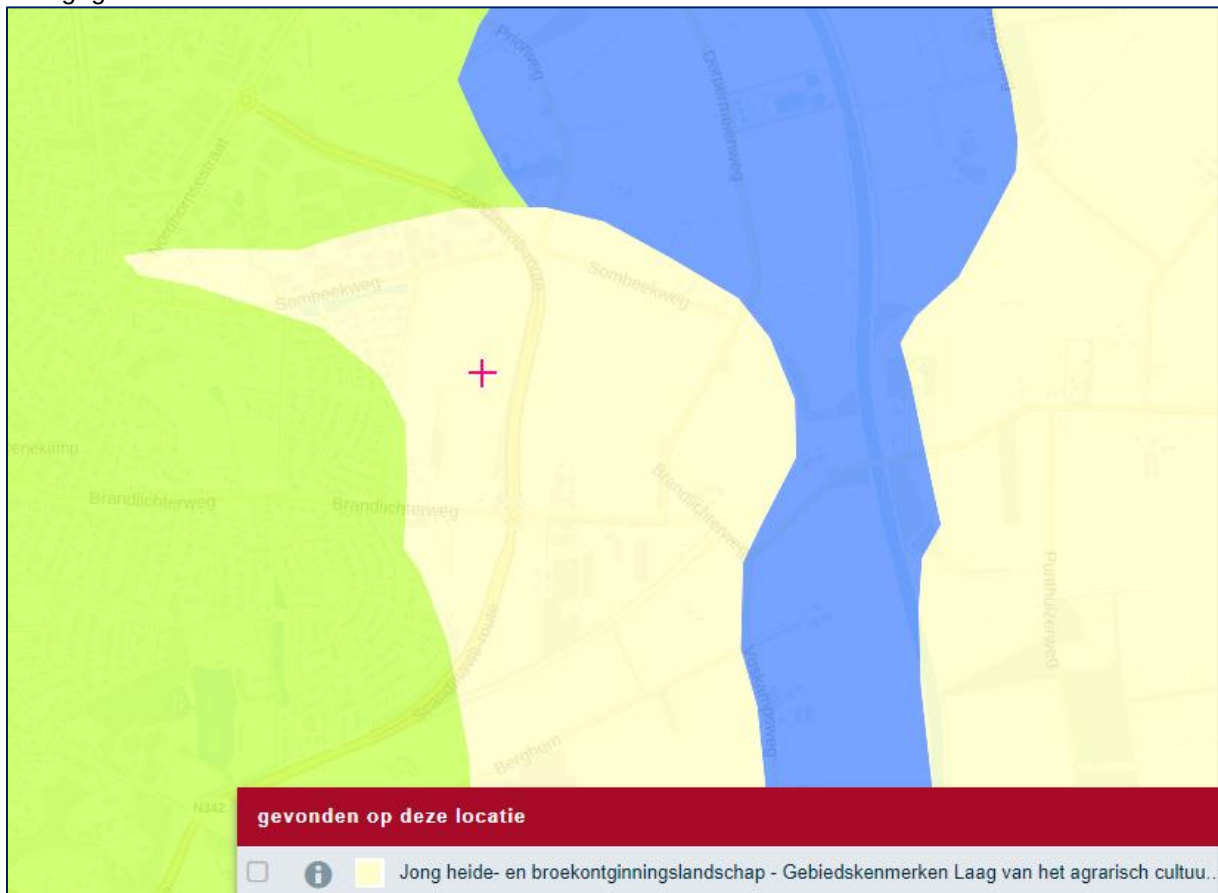
Doorwerking voor onderhavig plan:

De planlocatie maakt reeds deel uit van in cultuur gebracht gebied. Het huidig gebruik is agrarisch, waarbij de percelen op regelmatige basis bewerkt worden voor dit gebruik. De natuurlijke laag is dan ook vrijwel niet zichtbaar binnen het plangebied. Desondanks wordt binnen het plan gewerkt met hoogteverschillen, waardoor een beleefbare omgeving juist versterkt wordt. Het plan past binnen de uitgangspunten voor de natuurlijke laag.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschap' aan het gebied toe. In figuur 9 een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 9 Laag van agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Doorwerking voor onderhavig plan:

Het voorliggend woningbouwplan brengt voldoende groene ruimten aan in het plangebied. Als gevolg van dit bestemmingsplan vindt een transformatie van het gebied plaats naar een woningbouwlocatie. De rechtlijnige structuren vanuit het landschap worden hierbij gerespecteerd en versterkt door de aanleg van nieuw groen. Het plan doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag en laag van de beleving

Op voorliggende locatie is geen sprake van een stedelijke laag. Ook de laag van de beleving is niet herkenbaar op deze plek aan de rand van het dorp.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

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

De Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn de manieren van werken. De vier principes zijn:

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

Leefbare kernen

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

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

Van oudsher zijn inwoners van onze kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeven is. Het versterken van de leefbaarheid van onze kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt.

Dit willen we voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

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

Aantrekkelijk wonen

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

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

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente Dinkelland wil men graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerkgebouw of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom is de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

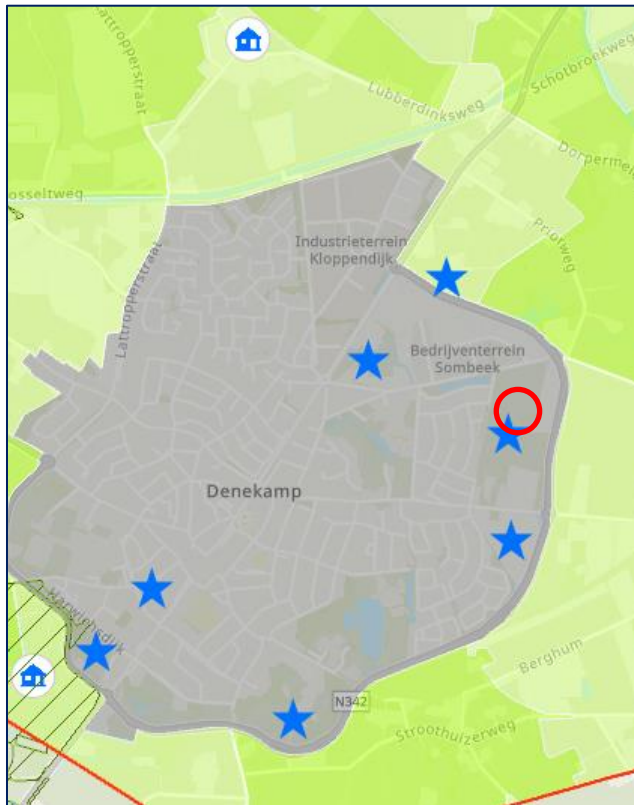
Kijken naar de toekomst

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



Toets

Bij toetsing aan de Waardenkaart valt het plangebied binnen 'kernen met een woon- en centrumfunctie'.



Figuur 10 Waardenkaart MijOmgevingsvisie Dinkelland

Eén van de speerpunten is 'Aantrekkelijk wonen'. Daarbij is het doel dat het aantal en soort woningen in een kern passen bij de vraag. De inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen.

Bij woningbouw is het motto 'inbreiden voor uitbreiden'. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de toekomst hoeveel woningen er nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is.

Het voorliggend plan geeft invulling aan de uitbreidingslocatie voor Denekamp, waarbij invulling wordt gegeven het speerpunt 'aantrekkelijk wonen'. Door dit plan wordt op een passende wijze nieuwbouw voor de kern Denekamp beoogd.

De woningbouw wordt op kwalitatief goede wijze ingepast in de omgeving, houdt rekening met omliggende functies zoals het bedrijventerrein Sombeek en geeft invulling aan huidige aandachtspunten als het gaat om woningbouw. Zo wordt onder meer rekening gehouden met klimaat adaptief en duurzaam bouwen, voldoende waterbergingscapaciteit, aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Het plan geeft hiermee invulling aan MijOmgevingsvisie Dinkelland.

3.3.2 Woonvisie 2021+ gemeente Dinkelland & woondeal twente

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld.

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

De Woonvisie gaat over:



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

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

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

Voor deze Woonvisie is uitgegaan van de middeling van deze bandbreedte. Dit betekent dat wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 515 woningen voor de periode 2020-2030. Daarbij zal het grootste deel van de vraag gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte, maar er wordt tevens rekening gehouden met instroom van vestigers.

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

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

In het Kwaliteitskader Dinkelland is aangegeven dat er voor Denekamp behoefte is aan woningen voor:

starters: goedkope koopwoningen, maar deels ook wat duurdere woningen. Daarbij ligt de nadruk op grondgebonden woningen (rij/hoekwoning). Ook enige naar (koop)appartementen en middenhuur; gezinnen/doorstromers: een beperkte kwantitatieve opgave; senioren: behoefte aan levensloopgeschikte woningen (met name koop, deels huur). Vraag naar appartementen ongeveer even groot als grondgebonden woningen.

Woondeal Twente

In december 2022 is er een woondeal gesloten tussen het rijk, de provincie en de gemeenten in Twente. In deze woondeal is afgesproken dat Twente minimaal 14100 woningen bouwt. Daarbij is afgesproken dat voor nieuwe plannen op gemeente niveau het streven is gericht op 30% sociale huur, 40% betaalbare koop (tot 355.000) en 30 % daarboven. De tiny houses vallen allen binnen de 40% betaalbare koop. Waardoor ze voldoen aan de woondeal Twente.

Toets

Het plan voorziet in 15 tiny houses

Voor de grote kernen, Denekamp, Ootmarsum en Weerselo, is een behoefte van 275 woningen. Het programma laat 130% toe, dat zijn 360 woningen. Dit vanwege het feit dat sommige plannen niet of later worden gerealiseerd. De plannen van de tiny houses passen binnen de kwantitatieve behoefte van de woonvisie.



Kwaliteit

De tiny houses zijn geschikt voor zowel senioren als starters. Het zijn kleine woningen voor een betaalbare prijs. Die hoewel klein ook levensloopbestendig kunnen worden gerealiseerd. Het betreffen hier betaalbare woningen die passen binnen de uitgangspunten van zowel de woondeal als de woonvisie.

In de woonvisie is opgenomen dat er mogelijk behoefte is aan een alternatieve woonvorm, zoals tiny houses. De tiny houses zijn ook benoemd in de uitvoeringsagenda van de woonvisie. Omdat het hier gaat om een nieuwe woonvorm binnen Dinkelland, waarvan niet duidelijk is of hier op langere termijn behoefte aan blijft bestaan wordt deze uitgevoerd in de vorm van een tijdelijke pilot.

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

3.3.3 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

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

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart (figuur 11) kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Figuur 11 Fragment casco-kaart



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

Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.

Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.

Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).



Toets

Het plangebied voor de nieuwe woningen raakt geen van de elementen op de casco-kaart. De bestaande waardevolle landschapselementen blijven staan.

Realisatie van dit plan heeft geen gevolgen voor de belangrijke landschapselementen.

3.3.4 Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen 2016

De Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen 2016 bevat het welstandsbeleid voor de beide gemeenten. In de nota is het grondgebied opgedeeld in deelgebieden voor de kernen en het buitengebied. Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveaus van omgevingskwaliteit:

Basis omgeving

Midden omgeving

Bijzondere omgeving

Het niveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. De waarde is dus door de bestaande omgeving bepaald. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt apart genoemd. De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail).

Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Ambtelijk': alleen kleine bouwwerken van- en voor de voorgevel worden getoetst. Deze toets vindt ambtelijk plaats. Bouwplannen achter de voorgevel zijn toetsvrij.
- 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst.
- 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

Toets

Er is een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet opgesteld 'Tiny Houses Denekamp Oost', opgenomen in bijlage 2, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning zullen worden getoetst. Dit beeldkwaliteitsplan wordt ondergebracht onder de Nota Omgevingskwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan is onder andere het stedenbouwkundige plan en de gewenste sfeer beschreven, evenals criteria met betrekking tot het uiterlijk (massa, vorm, gevels) van de woningen en de inpassing van het plan in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met onderliggend bestemmingsplan in procedure worden gebracht.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de milieukundige uitvoerbaarheid aan te tonen. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-beoordeling plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling. De activiteit komt niet voor in het besluit Mer en hoeft derhalve niet te worden beoordeeld.

de ruimtelijke uitstraling van de tiny houses op de omgeving is relatief beperkt, gelet op de omvang, de overige bebouwing in de omgeving, waaronder bedrijven en woningen, en de ontsluiting van het perceel. Weliswaar gaat het bouwplan gepaard met een functiewijziging van agrarisch naar wonen, maar gelet op de omvang en de specifieke invulling van het bouwplan kan dit niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject.

4.2 Milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten



concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In figuur 12 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 12 Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Externe werking

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

De gewenste woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, als gevolg van het voornemen, is dan ook geen sprake.

Interne werking

Aan de noordzijde van het plangebied ligt, ten noorden van de Sombeekweg, het bedrijventerrein Sombeek III. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit de milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. De bedrijven worden niet belemmerd in de gebruiksmogelijkheden omdat alle bedrijfspercelen op meer dan 50 m van de tiny houses liggen. Dat betekent dat de benodigde richtafstand tussen de bedrijven (grens van het perceel) en de woningen gerespecteerd wordt. Er wordt hiermee voldaan aan de uitgangspunten voor bedrijven en milieuzonering.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.



Toets

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf in de nabijheid van het plangebied ligt op een afstand van 250 m tussen het agrarisch bouwvlak en de locatie waar de tiny houses gerealiseerd worden. Het gaat om het bedrijf aan de Brandlichterweg 67 in Denekamp. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij, uitgaande van de nieuwe woningen als geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, een afstand van minstens 100 m geldt.

Deze afstand wordt ruim gehaald, waardoor het aspect geur op basis van de Wgv geen belemmering voor het planvoornemen vormt. Evenmin wordt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.4 Bodem

Omdat er afgeweken wordt van het bestemmingsplan en in de voorliggende plannen gewoonlijk wordt op agrarische gronden dient onderzocht te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek te worden verricht.

Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan van groot belang zijn voor de keuze van bepaalde functies en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin van de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

In opdracht van Gemeente Dinkelland heeft Geofoxx, als onafhankelijk adviesbureau, een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Uitleggegebied Brandlichterweg te Denekamp (projectnummer 20190797/RREK, d.d. 16 juli 2019). Dit onderzoek is voor het gehele plangebied van Denekamp Oost uitgevoerd. Door Kruse Milieu en Advies is in 2023 een vooronderzoek uitgevoerd om te bepalen of het verkennend bodemonderzoek voor de locatie nodig is. De rapportage is bijgevoegd in Bijlage 3.

De terreininspectie heeft op 17 november 2023 plaatsgevonden. Het besluitvormingsgebied is geheel onbebouwd en onverhard. De locatie is begroeid met gras en in gebruik als weiland. Tijdens de terreininspectie zijn er geen bijzonderheden opgemerkt.

Er zijn tijdens de terreininspectie geen puin of asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.

Conclusie

Het besluitvormingsgebied is op een locatie ten zuiden van bestemmingsplan "Denekamp Oost", tussen de Gildehauserdijk en de N342 Scandinavië Route in Denekamp gelegen. Het terrein is geheel onbebouwd, onverhard en begroeid met gras en in gebruik als weiland. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het terreindeel waarop de locatie voor de tiny houses wordt gerealiseerd.

Het besluitvormingsgebied is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond.

Ter plekke van - en rondom het - het besluitvormingsgebied is eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er ter plekke van het besluitvormingsgebied geen verontreinigingen in de boven- en ondergrond zijn aangetoond en dat het grondwater licht is verontreinigd met koper, naftaleen en tetrachlooretheen. Er is geen milieudossier bekend. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000). Op basis van de Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS (Tauw bv, mei 2020) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond met betrekking tot PFAS voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

Er zijn tijdens de terreininspectie ter plekke van het besluitvormingsgebied geen bijzonderheden opgemerkt. Er zijn op het maaiveld geen puin of asbestverdachte materialen waargenomen. Op



basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen realisatie van een locatie voor tiny houses. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Voor het realiseren van de locatie voor tiny houses is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van de tiny houses.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaa

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de geplande tiny houses. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Het onderzoek is noodzakelijk inzake de ruimtelijke onderbouwing. De gemeente heeft het voornemen maximaal 15 tiny houses te realiseren. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaa op de N342 en de Sombeekweg.



De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Uit de rekenresultaten ten gevolge van het wegverkeer op de N342 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden ter plaatse van de tiny houses. De hoogste geluidbelasting bedraagt 45 dB, inclusief 2 dB aftrek. Daarmee wordt ook voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- Uit de rekenresultaten ten gevolge van het wegverkeer op de Sombeekweg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden ter plaatse van de tiny houses. De hoogste geluidbelasting bedraagt 27 dB, inclusief 5 dB aftrek. Daarmee wordt ook voldaan aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid;
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, exclusief aftrek, ter plaatse van de gevels de 53 dB niet overschrijdt. Daarmee wordt ruim voldaan aan het maximale binnen niveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

Er zijn geen spoorwegen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Industrielawaai

Zie voor de motivering van dit aspect de paragraaf voor bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.2.

Conclusie

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de tiny houses. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand van de bedrijven aan de Sombeekweg zodat de nieuw te realiseren woningen hiervan geen geluidshinder ondervinden en de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Er is voor wat betreft geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.



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

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.

Toets

Deze planontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 15 tiny houses op een gronden die nog onderdeel zijn van het buitengebied. Per tiny house worden een verkeersgeneratie van 2 bewegingen per weekdag etmaal gerekend.

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 30 per dag gesteld worden. Er zal weinig sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0% gezet kan worden. In figuur 13 is de worst-case berekening weergegeven met 321 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: Infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.7 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);



- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

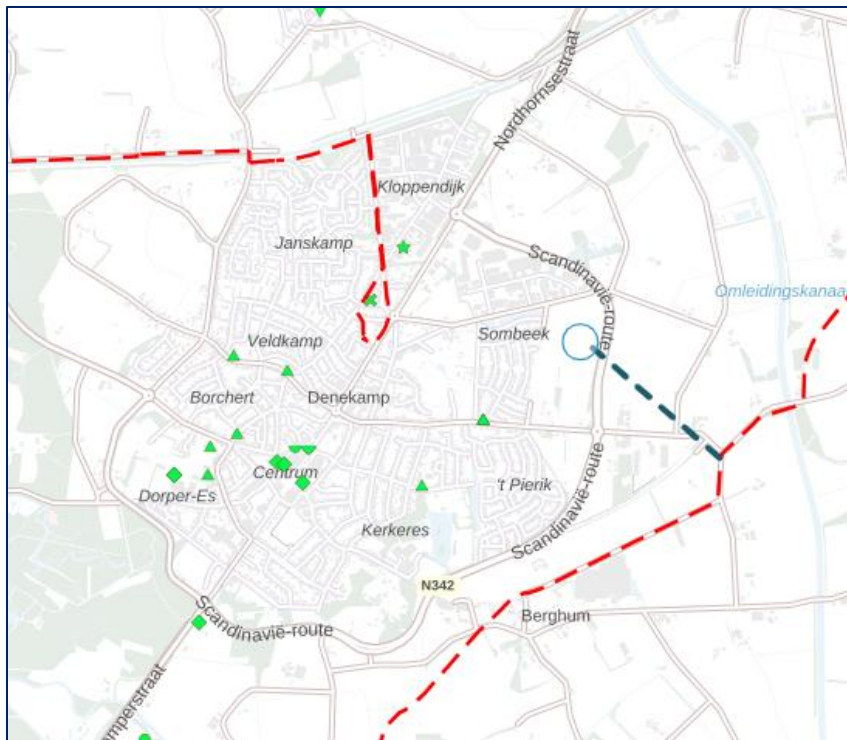
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Toets

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.



Figuur 14 uitsnede risicokaart nabij plangebied (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van circa 700 m van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. Deze dichtstbijzijnde risicobron betreft een buisleiding van de gasunie, met een invloedsgebied dat niet tot het plangebied reikt. Derhalve geldt 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.

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

4.8 Water

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

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

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

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2022-2027

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het



effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Waterhuishouding

Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater over het maaiveld te laten afstromen naar wadi's.

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 1000 m² verharding aanwezig. De gemeente hanteert in overeenstemming met het waterschap bij een 'nieuw uitleggebied' een bergingseis van 37mm. In lijn met de beringseis is binnen het plangebied 37 m³ bergingscapaciteit benodigd. De wadi heeft een totale inhoud van 180 m³ waarmee aan deze eis wordt voldaan.

Daarnaast is voorzien in de realisatie van een tweetal waterpartijen aan de noordzijde van 'Denekamp Oost' (parallel aan de Sombeekweg). Voor het huidige plangebied zullen deze wadi's vooralsnog fungeren als overcapaciteit, en mogelijk een definitieve bergingsfunctie krijgen als zuidelijk van onderhavig plangebied, extra bebouwing gerealiseerd zal worden. Qua hoogtes en inrichting is het mogelijk overtollig hemelwater uit (toekomstige) uitbreidingen aan de zuidzijde, naar het huidige watersysteem te leiden. Het hoofdleiding in het vuilwaterstelsel is relatief diep gelegen, waardoor toekomstige uitbreidingen onder vrij verval kunnen worden aangesloten.

Watertoetsproces

In dit kader van de watertoets is het van belang om in de planvormingsfase na te denken over de waterhuishoudkundige aspecten op de locatie. Voor de eerste fase van 'Denekamp Oost' is de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat van de watertoets is de normale procedure. In de volgende fase van Denekamp Oost zal ook het plangebied voor de tiny houses worden meegenomen in de watertoets. Zoals hierboven beschreven is bekeken welke oppervlakte verharding wordt toegevoegd en welke waterberging daarvoor benodigd is. Voor het plangebied van de tiny houses is voldoende bergingscapaciteit aanwezig. Op basis van het voorgaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening aangaande het aspect water.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

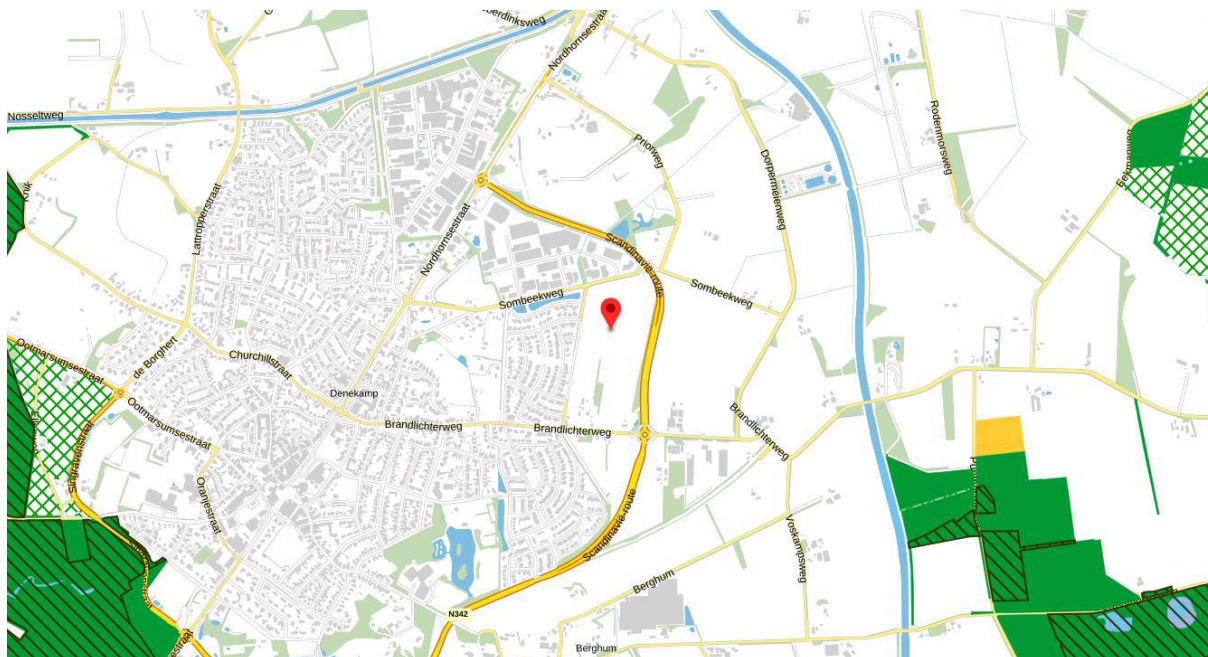
Bij deze vergunning wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden (Natuurbank Overijssel, 8 november 2023), zie Bijlage 5. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))

Het plangebied ligt op minimaal 1,13 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.





Figuur 3 ligging plangebied t.o.v. gebieden uit Natuurnetwerk Nederland



Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kernmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied.

Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking in Overijssel.

Wettelijke consequenties

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt op minimaal 1,48 kilometer afstand van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Dinkelland. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven. (zie figuur 16).



Figuur 16 ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebied

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en toename van stikstofemissie in de ontwikkelfase kan een negatief effect op Natura-2000 gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de



voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het onderzoeksgebied neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en het feit dat er een toename van verkeersbewegingen plaatsvindt, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van emissie van stikstofoxiden tijdens de gebruiksfase, niet op voorhand worden uitgesloten. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

AERIUS Calculator

Om de effecten van stikstofdepositie in beeld te brengen is een berekening opgesteld met AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie. In bijlage 6 zijn de rekenresultaten van de Aeries Calculator opgenomen.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en functioneel leefgebied voor amfibieën. Vogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast. Dit leidt dan ook niet tot wettelijke consequenties..

Resumerend

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten 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.

Archeologie

Hamaland Advies heeft in opdracht een archeologisch bureauonderzoek conform de BRL 4002 en een verkennend booronderzoek conform de BRL 4003 uitgevoerd voor het plangebied Denekamp Oost te Denekamp, gemeente Dinkelland. Het betreft de ontwikkeling van woningen ten oosten van Denekamp. De diepte van de geplande verstoringen zijn nog onbekend, maar de werkzaamheden zullen tot in de natuurlijke ondergrond reiken. Het archeologisch onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 7.

Op de verwachtings- en beleidsadvieskaart 1 van de gemeente ligt het plangebied in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Dat betekent dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het



door Hamaland Advies uitgevoerde onderzoek bestaat uit een KNA conform bureauonderzoek (protocol BRL SIKB 4002) en een verkennend booronderzoek (protocol BRL SIKB 4003).

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er binnen het plangebied archeologische vindplaatsen uit alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd kunnen voorkomen. Het plangebied ligt in een dekzandvlakte. Dekzandvlakten en -laagten komen met name voor in de lagere delen van de gemeente Dinkelland. Ze worden gekenmerkt door lage grondwatertrappen (III, IV en V) en bodems die kenmerkend zijn voor natte omstandigheden zoals beekkeerdgronden en vlakvaaggronden. Op de overgang naar hogere terreinen komen gooreerdgronden voor. Dekzandvlakten en -laagten zijn de nattere en laaggelegen gebieden die in het verleden ongeschikt of minder geschikt waren voor bewoning. De kans op het voorkomen van archeologische resten is in deze gebieden gering. Het merendeel van de bekende archeologische vindplaatsen in de laagten dateert uit de Late Middeleeuwen en/ of Nieuwe tijd. Voor archeologische resten tot de Late Middeleeuwen geldt derhalve een middelmatige verwachting en vanaf de Late Middeleeuwen geldt een lage verwachting i.v.m. de ligging van het plangebied in landschappelijke en agrarische context.

Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied lang een heideveld is geweest. Dit is in de loop van de 19 e en 20 e eeuw na ontginning veranderd in wei- en bouwland. De agrarische bewerking van het gebied heeft mogelijk voor een bodemverstoring gezorgd tot een diepte van 50 cm-mv. Onbekend is echter of en tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. De kans is dus aannemelijk dat er nog intacte archeologische lagen en resten aanwezig zijn binnen het plangebied.

Booronderzoek

In het plangebied is sprake van een tweedeling in de bodemopbouw. In circa de helft van het plangebied (24 boringen) is sprake van een intacte veldpodzol (boring 1,2,3,6, 10, 14 ,15 ,16 ,17 ,18 ,19 ,21 ,31 ,32 ,39 ,43 ,45 ,47 ,49 ,50 ,53 ,54 ,58 en 59). In twee van deze boringen (boring 1 en 6) is boven de B-horizont nog een intacte E-horizont aanwezig bestaande uit lichtgrijs uitgelooft fijn zand (zie Tabel 3). In vier boringen (boring 5,37,41 en 46) is de oorspronkelijke podzol door grondbewerking vermengd met de top van het dekzand. In alle overige boringen (30 stuks) is sprake van A/C-profielen, waarbij de oorspronkelijke podzolbodem door grondbewerking opgenomen is in de subrecente bouwvoor (zie Tabel 4). De bouwvoor is met uitzondering van boring 55 en 58 nergens dikker dan 40 cm. Van een eerdlaag is formeel pas sprake als de afdekkende laag dikker is dan 50 cm. In boring 7 en 42 is onder de bouwvoor een moerige slootvulling aangetroffen (zie Tabel 5). De basis van het bodemprofiel bestaat uit fijn dekzand met uitzondering van boring 51, 53, 54, 57 en 59 waar matig grof zand met grindjes voorkomen (sneeuwsmeltwaterafzettingen). Zowel het dekzandpakket als de aangetroffen sneeuwsmeltwaterafzettingen behoren tot de Formatie van Bostel.

Selectieadvies

Vanwege de grootschalige bodemverstoring tot in de natuurlijke ondergrond door de jonge heideontginning en het landbouwkundig gebruik vanaf circa 1935 wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De kans dat er in het plangebied nog intacte vindplaatsen aanwezig zijn is nihil. Omdat verspreid over het plangebied nog wel losse vuursteenvondsten aanwezig kunnen zijn, adviseren wij om het plangebied na het verwijderen van de subrecente bouwvoor nog een keer na te laten lopen door amateurarcheologen, om eventuele toevallige vondsten te kunnen documenteren.

Selectiebesluit

Het conceptrapport en het selectieadvies zijn op 21 december 2020 namens gemeente Dinkelland beoordeeld door de Regioarcheoloog. Behoudens enkele opmerkingen die in deze definitieve rapportage zijn verwerkt onderschrijft de Regioarcheoloog de conclusies van Hamaland Advies. Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek kunnen de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vrijgegeven worden.

Cultuurhistorie

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Overijssel kan worden afgeleid dat het plangebied ligt in het "Dinkelland", maar er zijn geen waardevolle elementen aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

De tiny houses wordt ontsloten via de infrastructuur in het plan 'Denekamp Oost' welke uit komt op de Sombeekweg (50 km/u-weg).

Om te bepalen of de bestaande infrastructuur is berekend op de eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen, kan het toekomstige gebruik worden afgezet tegen het huidige gebruik. De berekening kan gebaseerd worden op "Toekomstbestendig parkeren", brochure 381 CROW. Voor het plangebied is uitgegaan van een 'weinig stedelijk gebied'.

Op dit moment worden de gronden in het plangebied voor agrarische doeleinden gebruikt. Het agrarische gebruik wordt niet aangegeven in de brochure. De nieuwe woningen zullen meer verkeersbewegingen met zich meebrengen dan het huidige gebruik.

Op basis van de brochure is de verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie berekend op:

15 tiny houses: 2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. → $15 \times 2 = 30$ extra verkeersbewegingen

Het meeste verkeer zal via de nieuwe ontsluitingsweg naar de Sombeekweg rijden en daar zal het zich splitsen richting het centrum of naar de Scandinavië-route. De nieuwe ontsluiting zal worden ingericht op het kunnen afwikkelen van het verkeer. De Sombeekweg is een weg die de extra verkeersbewegingen kan verwerken.

De toename van het aantal verkeersbewegingen voor deze 15 tiny houses kan op een goede manier en op aanvaardbare wijze via deze weg worden afgewikkeld.

Het aspect 'verkeer' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De gemeente Dinkelland heeft een haar parkeerbeleid vastgelegd in de Beleidsnotitie "Bouwen en parkeren 2018".

Tiny houses zijn hierin niet opgenomen in de beleidsnotitie. Er is onderzoek gedaan naar de parkeernormen die in andere gemeenten gebruikt worden voor tiny houses. Omdat Denekamp qua openbaar vervoer enkel een busverbinding naar Oldenzaal heeft is gekozen voor een parkeernorm van 1 parkeerplaats per tiny house. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen.

Voor elke tiny house wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd in het plangebied. De parkeerplaatsen worden in groepjes gerealiseerd zodat niet bij elke huisje een auto staat.

Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

5. Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het mogelijk maken van



maximaal 15 tiny houses voor 10 jaar levert, gelet op het voorgaande, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.



Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl