



Bestemmingsplan Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSE58HER1-VG01

Auteur(s):

Bornsestraat 58 Saasveld, 1e herziening

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Vaststellingsbesluit | 5 |
| Toelichting | 7 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 9 |
| 1.1 Aanleiding | 9 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 9 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 10 |
| 1.4 De bij het plan behorende stukken | 12 |
| 1.5 Leeswijzer | 12 |
| Hoofdstuk 2 Het plan | 13 |
| 2.1 Huidige situatie | 13 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 14 |
| Hoofdstuk 3 Beleid | 17 |
| 3.1 Rijksbeleid | 17 |
| 3.2 Provinciaal beleid Overijssel | 18 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 24 |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten | 29 |
| 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 29 |
| 4.2 Milieuzonering | 30 |
| 4.3 Geur | 31 |
| 4.4 Bodem | 31 |
| 4.5 Geluid | 32 |
| 4.6 Luchtkwaliteit | 32 |
| 4.7 Externe veiligheid | 33 |
| 4.8 Water | 35 |
| 4.9 Ecologie | 36 |
| 4.10 Verkeer en parkeren | 36 |
| 4.11 Archeologie en Cultuurhistorie | 36 |
| 4.12 Licht | 38 |
| Hoofdstuk 5 Juridische toelichting | 39 |
| 5.1 Inleiding | 39 |
| 5.2 Opbouw van de regels | 39 |
| 5.3 Bestemmingen | 40 |
| Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid | 43 |
| Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 45 |
| 7.1 Vooroverleg | 45 |
| 7.2 Zienswijzen | 45 |
| Bijlage bij toelichting | 47 |
| Bijlage 1 Inrichtings- en beheerplan | 48 |
| Bijlage 2 Inrichtingsschets | 60 |

| | | |
|------------------------|--|------------|
| Bijlage 3 | Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO | 63 |
| Bijlage 4 | Digitale watertoets | 66 |
| Regels | | 71 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 73 |
| Artikel 1 | Begrippen | 73 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 77 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 79 |
| Artikel 3 | Agrarisch | 79 |
| Artikel 4 | Bedrijf | 82 |
| Artikel 5 | Bos - natuur | 85 |
| Artikel 6 | Sport | 87 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 89 |
| Artikel 7 | Anti-dubbelregel | 89 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 90 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 91 |
| Artikel 10 | Algemene aanduidingsregels | 92 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 93 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 94 |
| Artikel 13 | Overige regels | 95 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 97 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 97 |
| Artikel 15 | Slotregel | 98 |
| Bijlagen regels | | 99 |
| Bijlage 1 | Ruimtelijke kwaliteitsplan KGO | 100 |
| Bijlage 2 | Molenbeschermingszone per molen | 103 |

Vaststellingsbesluit

RAADSBESLUIT

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lesscher Installatietechniek is gevestigd aan de Bornsestraat 58 in Saasveld. In verband met een gewenste uitbreiding van het bedrijf is in 2019 het bestemmingsplan 'Buitengebied Bornsestraat 58 te Saasveld' vastgesteld. Middels dat bestemmingsplan is een uitbreiding van het bedrijfsperceel en bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding heeft plaatsgevonden middels toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er is onder meer een opslagruimte bijgebouwd en er is extra parkeer- en manoeuvreerruimte gerealiseerd. Daarbij is eveneens geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Tussen de Bornsestraat en het meest recente bedrijfsgebouw is een sportveld ingericht waar sportactiviteiten worden gehouden voor de werknemers van het bedrijf. Hierbij is sprake van een gebruikswijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, in een sportveld.

Deze ontwikkeling past niet binnen het KGO-plan dat onderdeel is van het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is de bestaande kantoorruimte niet voldoende en Lesscher wenst deze uit te breiden. De uitbreiding past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, mits het dak wordt uitgevoerd met een minimale dakhelling. Het betreft een uitbreiding van 400 m² op de verdieping aansluitend aan de achterzijde van de bestaande kantoorruimte in het bestaande bedrijfsgebouw. De wens is een plat dak overeenkomstig de bestaande situatie en tevens passend bij de bestaande kantoorruimte, dat niet in het huidige bestemmingsplan wordt gefaciliteerd.

Het sportveld is een wenselijke ontwikkeling voor het bedrijf door de werknemers sportactiviteiten aan te bieden op het bedrijfsperceel. Dit draagt bij aan het welzijn van de werknemers.

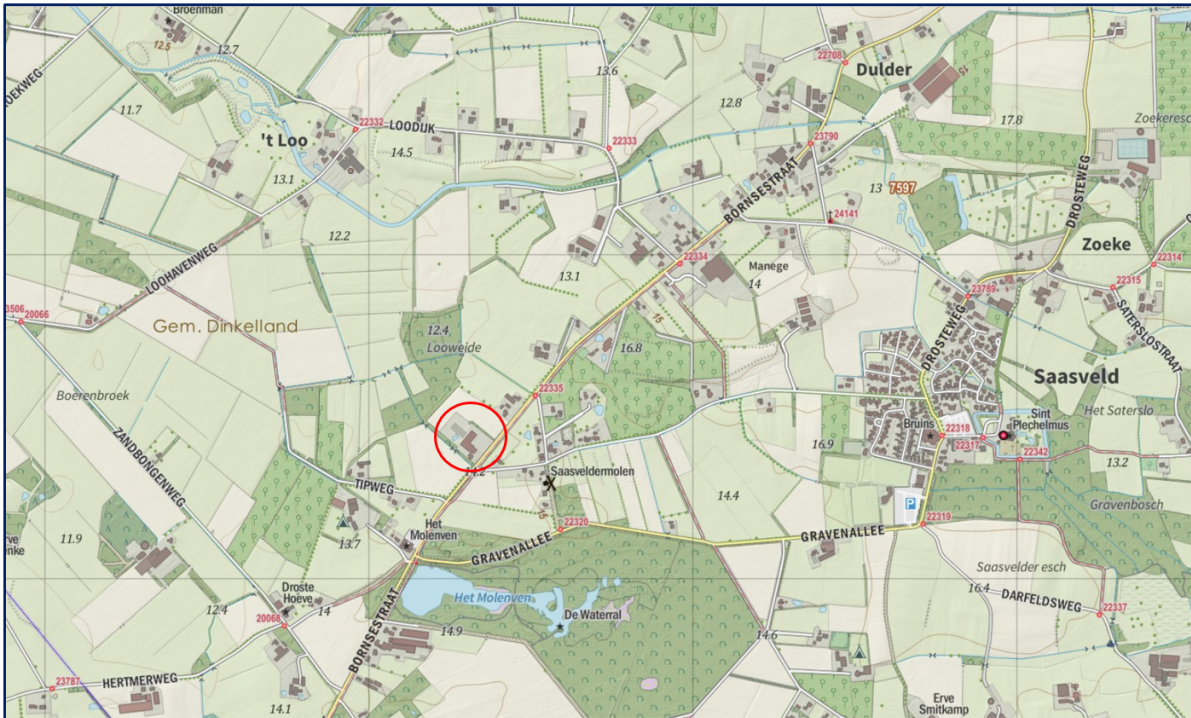
Hiervoor is het noodzakelijk dat de bestemmingen binnen het bestemmingsplan, worden aangepast.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de wijziging van het bedrijfsperceel van Lesscher Installatietechniek mogelijk gemaakt en aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Bornsestraat 58 te Saasveld. Het plangebied ligt op ca. 1 kilometer ten westen van de kern Saasveld, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, perceel nummers 1459, 1972, 1973, 1975, 1976, 1977, 1823 (gedeeltelijk). In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied aan de Bornsestraat 58 nabij Saasveld (bron: opentopo.nl)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 globaal weergegeven (rood kader). In deze figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het plangebied rood omkaderd is weergegeven. In dit bestemmingsplan is tevens het perceel meegenomen waarop de compensatie vanuit de KGO kan worden gerealiseerd. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



1.2: begrenzing plangebied (bron: Topotijdreis.nl)

Figuur

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Bornsestraat 58 in Saasveld geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsestraat 58 Saasveld'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Dinkelland op 9 juli 2019 vastgesteld. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het noordelijke perceel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" (vastgesteld 18-2-2010) en heeft dit perceel daarin de bestemming 'Agrarisch-1'.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Uitbreiding Bornsestraat 58 te Saasveld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan de huidige percelen zijn de bestemming 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Bos-Natuur' toegekend met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotop'.

De gronden met de bedrijfsbestemming zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een 'installatiebedrijf', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf. Daarnaast voor bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

De gronden voor Bos-natuur zijn in hoofdzaak bedoeld voor:

- natuur, bosbouw en houtproductie,
- behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijk en landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
- beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen-/partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

Het planologisch regelen van het sportveld past niet binnen de geldende regels. Het sportveld ligt in de bestemming 'Bos-natuur'. De uitbreiding van de kantoorruimte past niet binnen de regels vanwege de minimale dakhelling die is vereist.

Om dit alles planologisch te regelen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is vanwege de KGO-verplichting gekoppeld aan het geldende bestemmingsplan uit 2019,

hetzelfde plangebied als plangrens gehanteerd. In de ruimtelijke onderbouwing en aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, wordt alleen ingegaan op de wijzigingen die deze planherziening noodzakelijk maken.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e herziening' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (identificatie NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSE58HER1-VG01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Initiatiefnemer is sinds eind jaren '60 van de vorige eeuw op het perceel gevestigd met het bedrijf. Op dat moment is een smederij annex installatiebedrijf opgericht. In 2005 is het bedrijf door Lesscher ingrijpend verbouwd en is de intrek genomen in het huidige bedrijfspand. Initiatiefnemer biedt met het bedrijf een geheel aan installaties op het gebied van electro, sanitair, warmte, telecom en infra, zowel voor particulieren, als (agrarische) bedrijven. Door uitbreiding van werkzaamheden en groei van haar klantenportefeuille heeft het bedrijf verschillende verbouwingen en uitbreidingen doorgevoerd. Het bedrijfsperceel geniet sindsdien een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Er zijn verschillende overnames van installatiebedrijven geweest sinds 2005. De bedrijven werden na de noodzakelijke aanpassingen getransformeerd, waarmee het bedrijf nu beschikt over 2 vestigingen in Oost-Nederland. Daarmee is het bedrijf uitgegroeid tot één van de grotere totaalinstallateurs van Oost-Nederland. In 2015 is een installatiegroep uit Borculo over genomen. De groei heeft zich de afgelopen jaren onverminderd doorgezet.

De bebouwing is door de jaren heen uitgebreid naar achteren toe. De laatste uitbreiding is planologisch geregeld via het meest recente bestemmingsplan uit 2019.

Aan dit bestemmingsplan uit 2019 was tevens een KGO-plan gekoppeld. Hieraan is uitvoering gegeven, alleen niet geheel op de vastgelegde wijze. Het gedeelte vóór het nieuwste bedrijfsgebouw is niet geheel ingericht met beplanting maar is in gebruik als sportveld t.b.v. de werknemers. Het KGO-plan behorende bij het bestemmingsplan uit 2019 blijft grotendeels van toepassing en wordt in dit bestemmingsplan aangepast om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

De uitbreiding van de kantoorruimte is aangegeven in figuur 2.1. Beide plekken zijn geel omcirkeld.



Figuur 2.1: Bornsestraat 58 luchtfoto 2022 (bron: Topotijdreis.nl)

In figuur 2.2 is de bestaande kantoormuimte te zien met één van de bedrijfsgebouwen van Lesscher installatietechniek.



Figuur

2.2 Straatbeeld vanaf Bornsestraat (bron: GoogleStreetView)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het ingerichte sportveld planologisch mogelijk te maken. In figuur 2.3 is op de luchtfoto het sportveld te zien.

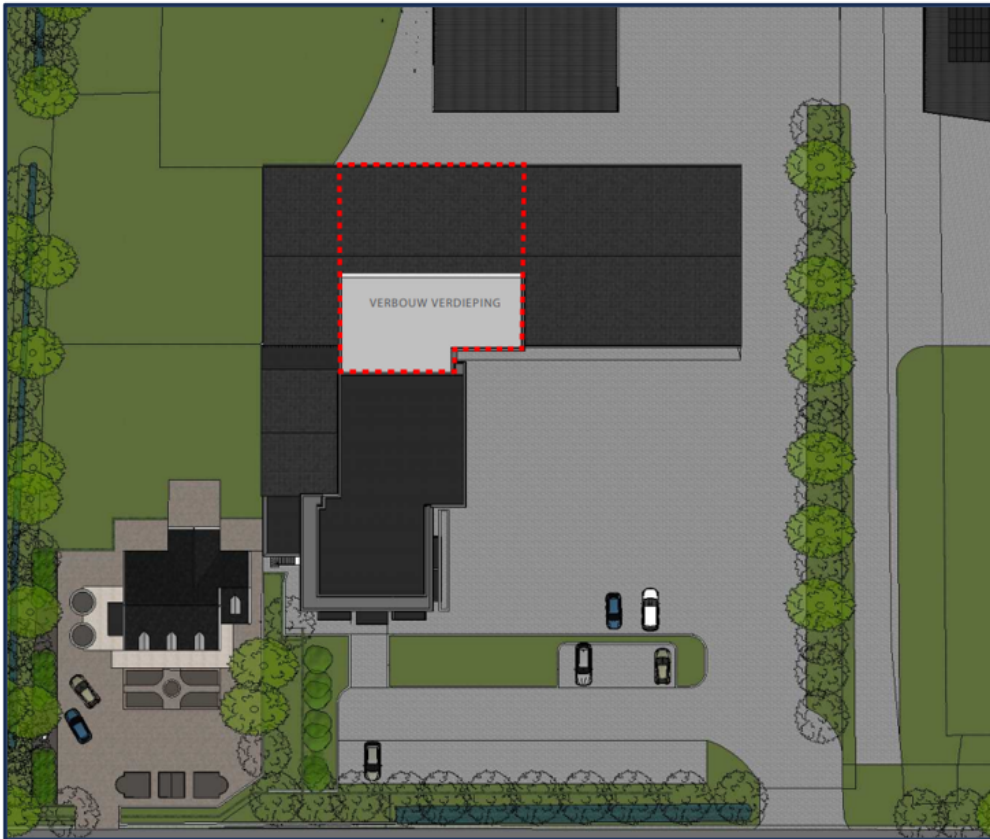
Het sportveld wordt gebruikt voor bedrijfssport ten behoeve van de werknemers van het installatiebedrijf. Deze mogelijkheid voor het aanbieden van sport draagt bij aan het welzijn van de werknemers.



Figuur 2.3: sportveld t.b.v. werknemers (bron: Topotijdreis)

De uitbreiding van de kantoorruimte vindt plaats aansluitend aan de achterzijde van het pand dat in gebruik is als kantoor en wordt onderdeel van het achterliggende bedrijfsgebouw. Het betreft een uitbreiding van circa 400 m². Aan de straatzijde sluit de gevel aan op de bestaande gevel en aan de achterzijde blijft het dak gehandhaafd. In het bedrijfsgebouw wordt voor een deel een verdieping ten behoeve van kantoorruimte gecreëerd.

In figuur 2.4 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2.4: nieuwe situatie uitbreiding kantoorruimte (bron: Building Design Architectuur)

In de figuren 2.5 en 2.6 is een impressie van de nieuwe situatie te zien.



Figuur 2.5: Impressie straatbeeld uitbreiding kantoorruimte (bron: Building Design Architectuur)



Figuur 2.6: Impressie uitbreiding kantoorruimte vanuit vogelvlucht (bron: Building Design Architectuur)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Nationale Omgevingsvisie. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder voor duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

Onderhavig plan

Onderhavig bestemmingsplan maakt het aanwezige sportveld planologisch mogelijk. Dit sportveld heeft een oppervlakte van circa 820 m². Tevens maakt dit bestemmingsplan een wijziging van de minimale dakhelling mogelijk ten behoeve van de uitbreiding van de kantooruimte op de verdieping. De uitbreiding op zich past binnen de geldende regels en wordt daarom buiten beschouwing gelaten bij de toetsing aan de Ladder.

Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een harde ondergrens ten aanzien van toenames van oppervlakte aan bebouwing/verharding bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie kan worden gedestilleerd dat de bovengrens voor de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel rond een oppervlakte van 500 m² ook voor een functiewijziging.

Het betreft hier een functiewijziging die meer dan de genoemde 500 m² bedraagt en vindt er toetsing plaats aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten eerste moet worden beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Daarbij moet de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) in ogenschouw worden genomen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Bij aanbod elders kan worden gedacht aan al geplande woningbouw- of werklocaties, een binnenstedelijke herstructurering, of bijvoorbeeld leegstand.

Bestaand stedelijk gebied, kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Er moet worden beoordeeld of, indien er een behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaande 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.

Het voornemen voorziet in een specifieke behoefte van het bedrijf. Het betreft het planologisch mogelijk maken van het sportveld voor werknemers. Het sportveld omvat een terrein van circa 820 m² en het gehele bedrijfsperceel beslaat 30.000 m². Het betreft een terrein die reeds onderdeel zijn van het bedrijfsperceel. Het terrein had echter een bestemming Bos-Natuur-bestemming en is nu in gebruik als sportveld. De betreffende oppervlakte aan bos c.q. natuur dat daardoor is komen te vervallen, wordt elders in het plangebied gecompenseerd.

Daarbij wordt geconstateerd dat er in de directe omgeving van het bedrijf geen braakliggend terrein aanwezig is die kan voorzien in deze behoefte.

Zoals aangegeven is het sportveld bedoeld en in gebruik ten behoeve van de werknemers van het bestaande bedrijf en daarmee van belang dat deze zich in de directe nabijheid van het bedrijf bevindt. Voor de mogelijkheid voor deelname aan de bedrijfsport is het van belang dat dit in de nabijheid van het bedrijf plaatsvindt. Het sporten kan tijdens pauzes plaatsvinden of aansluitend aan de werkdag waarbij gebruik kan worden gemaakt van de kleedruimtes van het bedrijf.

Het betreffende terrein ligt tussen de parkeerplaats en een van de bedrijfsgebouwen. Elke andere locatie direct aansluitend aan het bedrijfsgebouwen heeft ook een bos-natuurbestemming dan wel een agrarische bestemming.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de specifieke behoefte van het bedrijf Lesscher niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 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 in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

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

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

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 2017. 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.

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Het Uitvoeringsmodel is ontwikkeld om te sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden.

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 nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het 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), landbouwontwikkelingsgebieden 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

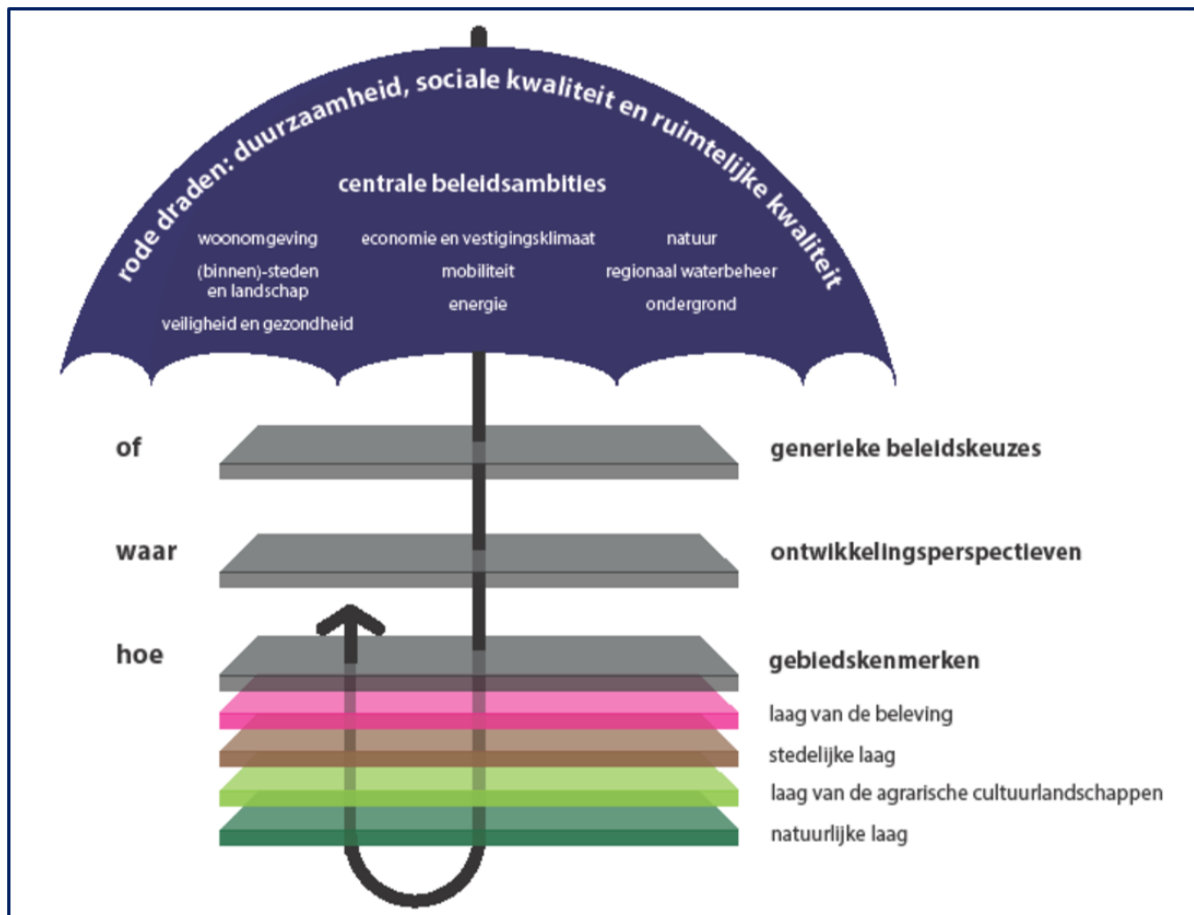
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: 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.

In artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. 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;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat het sportveld niet binnen bestaand bebouwd gebied en stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Bij de keuze van de situering van het sportveld is een zo'n compact mogelijke opzet gekozen. Het sportveld ligt tussen de Bornsestraat, parkeerplaats en één van de bedrijfsgebouwen. De uitbreiding in de groene omgeving is hiermee zo beperkt mogelijk gehouden.

In dit geval is sprake van de uitbreiding van een bestaande functie op terrein dat was bestemd voor bos-natuur, maar wel onderdeel was van het bedrijfsperceel.

Het sportveld voorziet in een behoefte die het welzijn van de werknemers bevordert, een sociale kwaliteit dus.

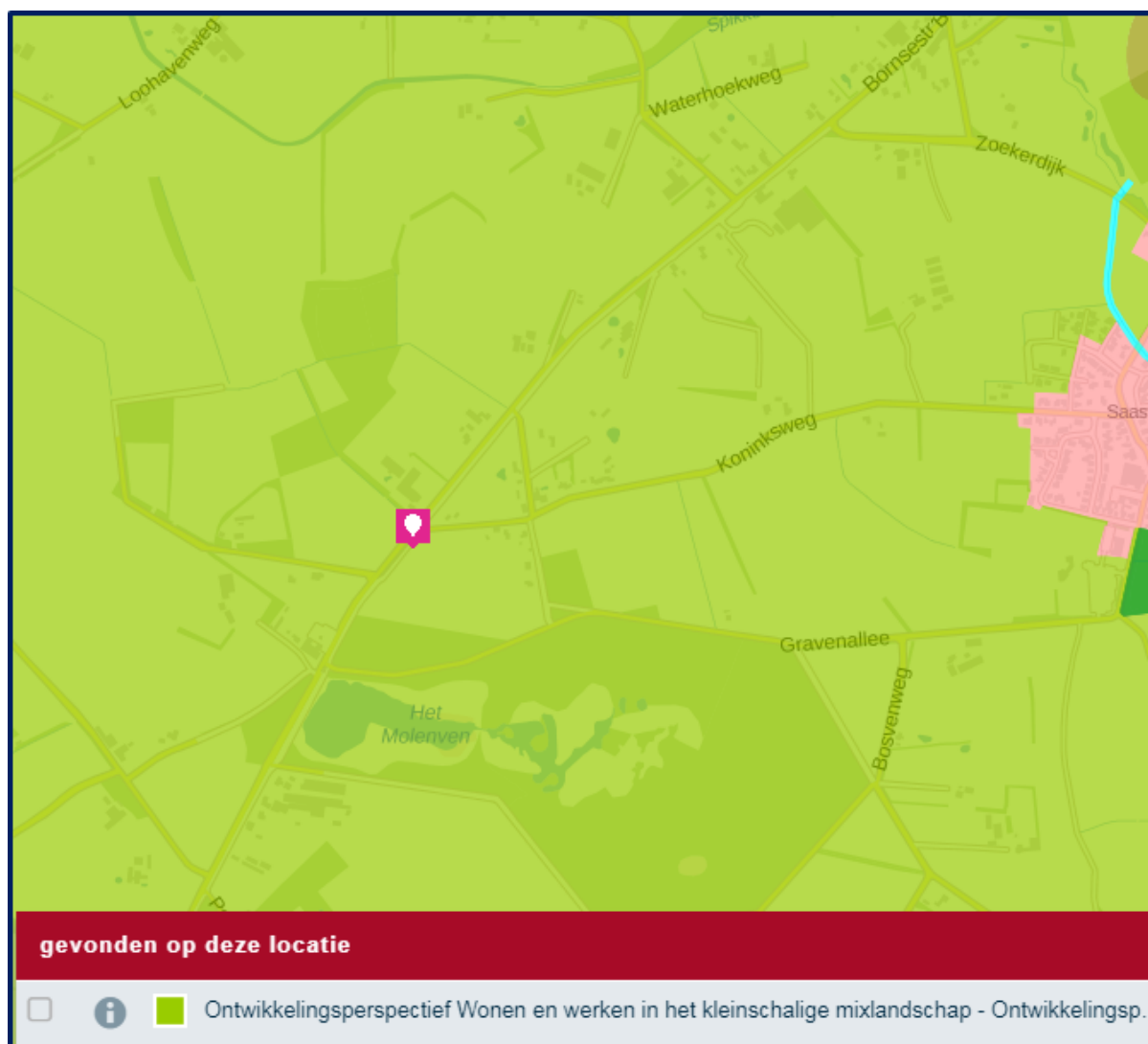
In artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening is bepaald dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De oppervlakte aan bos c.q. natuur die vanwege het sportveld is komen te vervallen, wordt elders binnen het plangebied gecompenseerd.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing c.q. verantwoording behoeven.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is gearceerd (bron: provincie Overijssel)

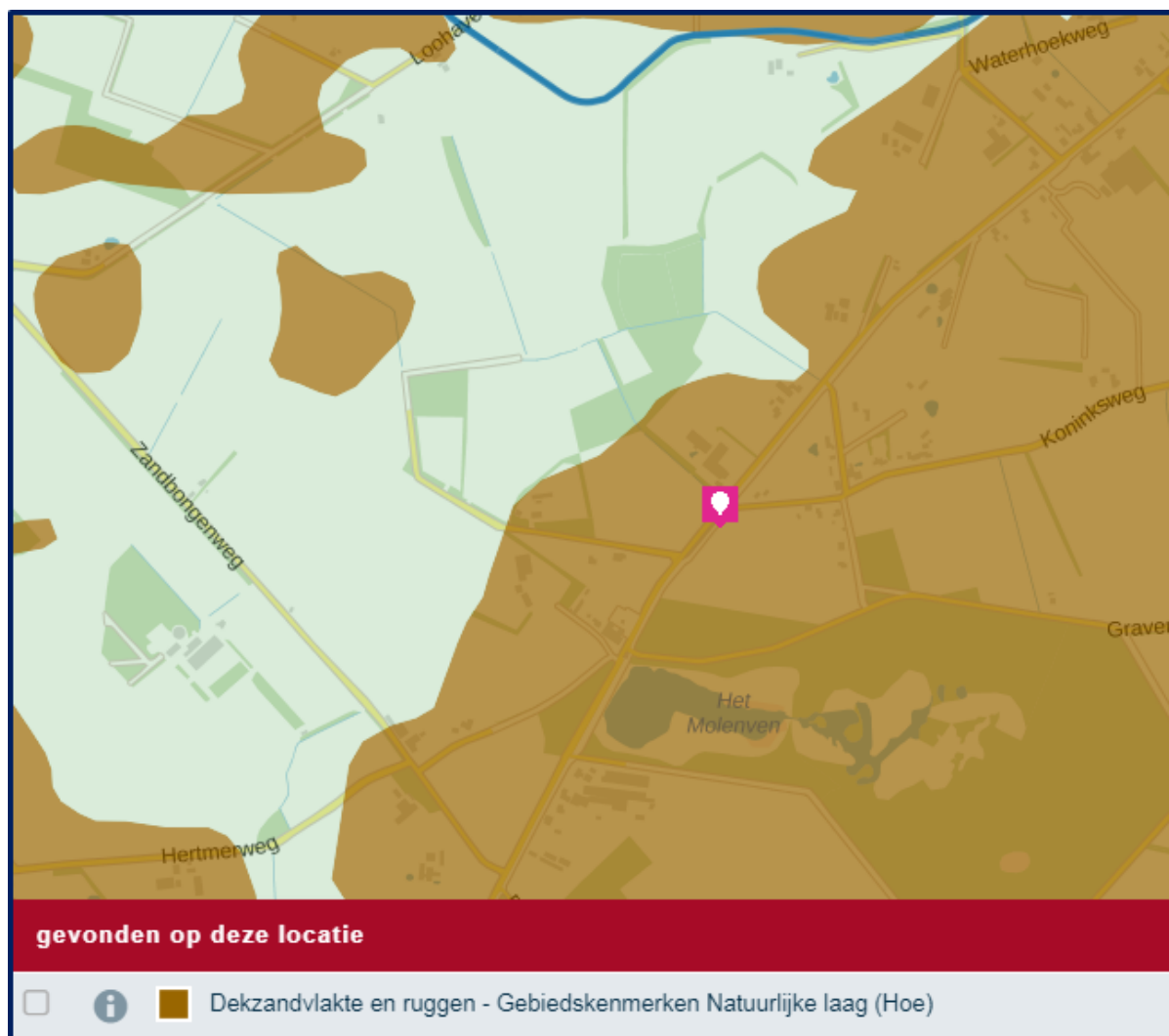
Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie ook figuur 3.2). In het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het plangebied is gelegen in een gebied waarin sprake is van een verweving van functies. Agrarisch gebruik, wonen, recreatie en bedrijvigheid zijn functies die in de omgeving aanwezig zijn. De ontwikkeling van het bedrijfsperceel past binnen dit ontwikkelingsperspectief en draagt bij aan de diversiteit van functies binnen het perspectief.

De plannen van initiatiefnemer voor het planologisch mogelijk maken van het sportveld doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor gebruikers in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Natuurlijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De kenmerken van deze aanduiding luiden als volgt:

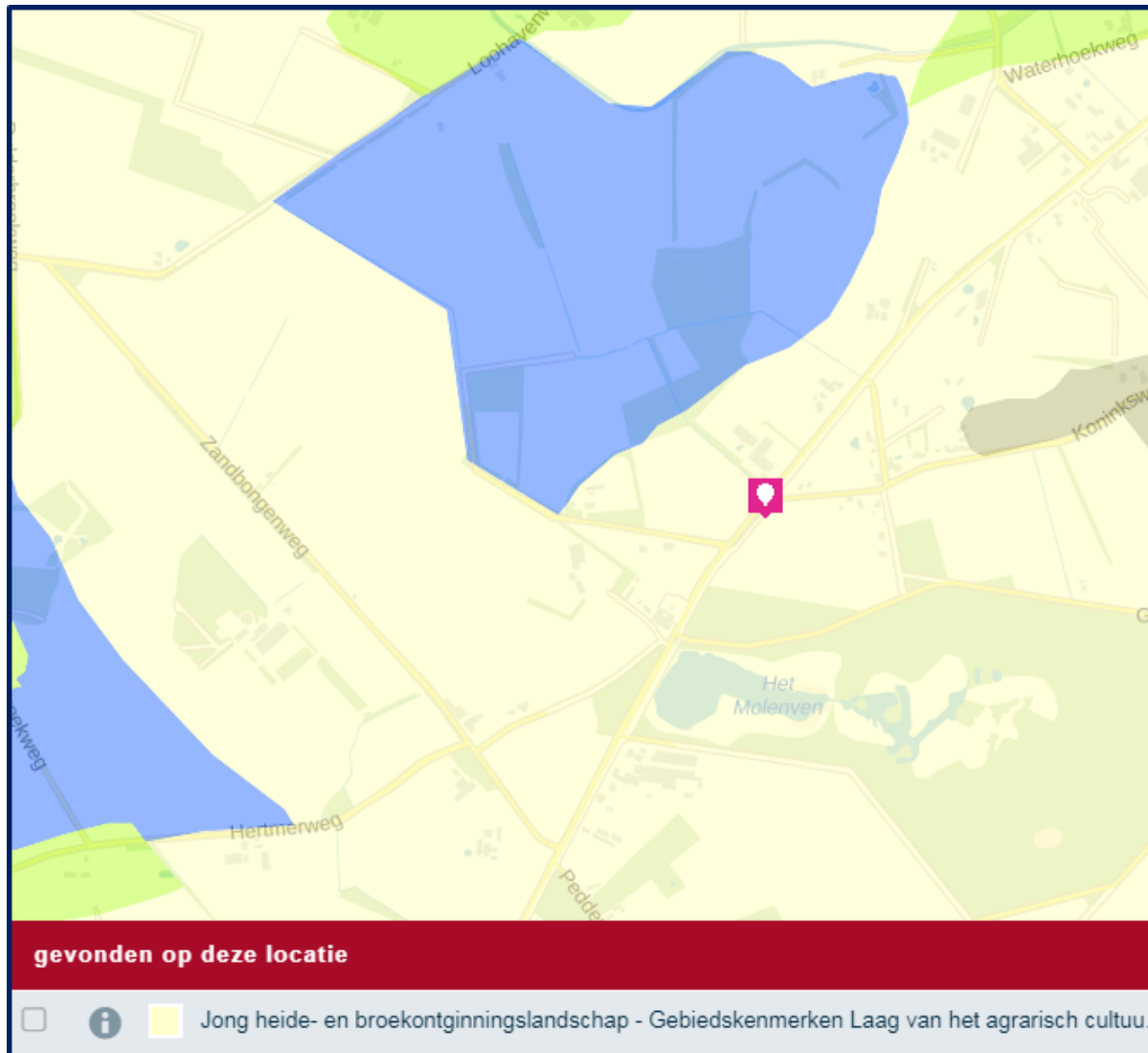
De gebieden met dekzandvlakten en -ruggen kenmerken zich met een afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De omvang van het sportterrein en de ligging daarvan, is dermate gering dat deze geen afbreuk doet aan de kenmerken van deze aanduiding.

Geconcludeerd wordt dat dit plan geen afbreuk doet aan 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 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

In de feitelijke situatie gaat het landschapstype direct ten noorden van het plangebied over in het broekontginningslandschap en het kampenlandschap verder noordelijk. De landschapstypen in en rond het plangebied wisselen elkaar op korte afstand van elkaar af, zodat in en rond het plangebied geen sprake is van een uitgesproken kenmerkend landschapstype met bijbehorende landschapskenmerken. De uitgevoerde ruilverkaveling(en) in de 20e eeuw en opvolgende kavelverbeteringswerkzaamheden hebben veel karakteristieken van het traditionele landschap verder aangetast. Naast het verwijderen van houtsingels zijn ook bossen gerealiseerd die er vroeger niet waren.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door bos. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidingslandschappen' met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Bij voorliggend plan is sprake van het planologisch mogelijk maken van het reeds aanwezige sportveld. Gezien de ligging tussen de Bornsestraat, de parkeerplaats en een van de bedrijfsgebouwen, is er geen sprake van

afbreuk aan de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag en laag van de beleving

De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen specifieke kenmerken die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling en blijven daarom verder buiten beschouwing.

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

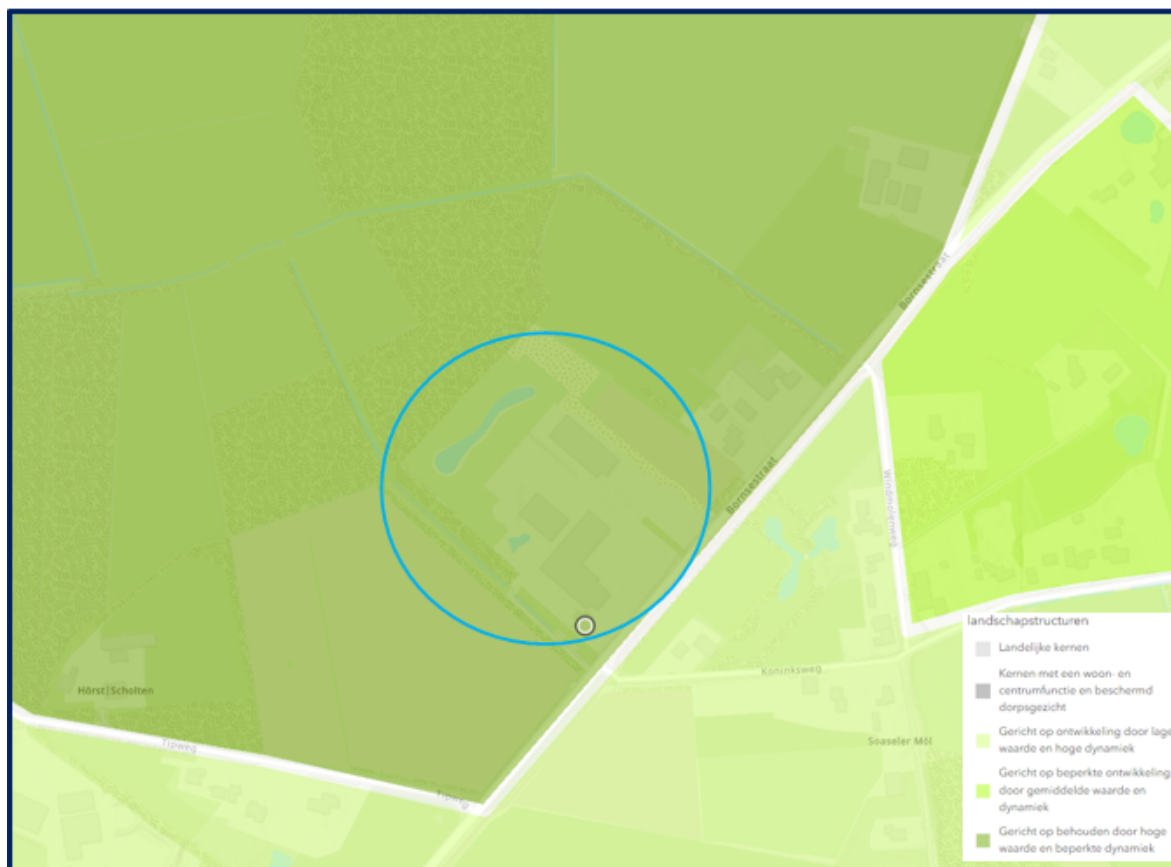
3.3.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

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, wat er versterkt moet worden en wat er ontwikkeld moet worden.

MijnOmgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. De kernprincipes zijn manieren van werken, werkwijzen die altijd gelden. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen; de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- We geven het goede voorbeeld; wat we belangrijk vinden, laten we zien in de praktijk;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt;
- We wentelen geen problemen af op volgende generaties.

In figuur 3.6 is een fragment van de Waardenkaart weergegeven met daarop het bedrijfsperceel met een blauwe cirkel aangeduid.



Figuur 3.6: Fragment Waardenkaart MijnoMgevingsvisie Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Toets

Het plangebied valt in het gebied dat is gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek. Hier wordt aangegeven om in te spelen op de oorspronkelijke schaal van het landschap, het versterken van de natuurwaarden, inrichting die gebruikelijk is in de directe omgeving.

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden aan een niet-agrarisch bedrijf om, onder voorwaarde van forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, uit te breiden. Dit om de bedrijfsvoering te optimaliseren van een bedrijf dat jarenlang gevestigd is op deze locatie. Met de gekozen inrichting en planologisch vastleggen van de situatie wordt een efficiënt ingedeeld bedrijfsperceel gecreëerd.

Eén van de speerpunten van de Omgevingsvisie is 'Wij werken aan een gezonde leefomgeving'. Daarbij wordt gekeken of bij ontwikkelingen of de omgeving 'uitnodigt tot ontmoeten en ontspannen, uitnodigt om (buiten) te bewegen, te sporten en te spelen en ons niet ziek maakt of ons stress bezorgt'.

Het sportveld biedt de werknemers de mogelijkheid om op een laagdrempelige wijze te sporten en wel te sporten in de buitenlucht. Dit draagt bij aan het welzijn van de werknemers en past binnen dit speerpunt. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid uit MijnOmgevingsvisie Dinkelland.

3.3.2 Buitengebied met kwaliteit

De gemeenteraad van Dinkelland heeft "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld op 25 januari 2022.

Het buitengebied van Dinkelland kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Dinkelland streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in MijnOmgevingsvisie Dinkelland.

De beleidsnota kent algemene randvoorwaarden indien deze beleidsregel wordt toegepast, waaraan voldaan moet worden:

1. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand);
3. De geboden ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap;
5. De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer. Indien een aanpassing van de infrastructuur benodigd en aanvaardbaar is, komen de kosten hiervoor voor rekening van aanvrager;
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
8. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
9. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden;
10. Indien dit nodig wordt geacht, kan een bedrijfsplan worden gevraagd ter onderbouwing van een verzoek;
11. In het bestemmingsplan/ het omgevingsplan/ de omgevingsvergunning worden verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de verplichte landschappelijke inpassing. Daarnaast worden in een overeenkomst aanvullende voorwaarden opgenomen die van belang zijn voor de gemeentelijke juridische borging;
12. Een gecombineerde toepassing van de in deze beleidsregel opgenomen onderdelen is mogelijk, mits hierbij voldaan wordt aan de daarbij behorende voorwaarden;
13. Vergunningen die niet meer actueel zijn of die nog niet zijn benut, kunnen niet ingezet worden ter compensatie voor (extra) ontwikkelingsruimte en worden onherroepelijk ingetrokken.

Toets

De planontwikkeling betreft het planologisch mogelijk maken van het bestaande sportveld en het aanpassen van de dakhelling ten behoeve van uitbreiding van de kantoorruimte.

Toetsing aan de algemene eisen leidt tot het volgende.

Het reeds aanwezige sportveld is ingepast in haar omgeving en is rondom het veld voorzien van groen die passend is in de omgeving. Het veld is hierdoor aan alle zijden afgeschermd en niet zichtbaar voor de omgeving. Het groen (bos/natuur) dat door het sportveld is komen te vervallen, wordt elders binnen het plangebied gecompenseerd.

Het planologisch mogelijk maken van het sportveld leidt niet tot beperkingen van omliggende bedrijven c.q. leidt niet tot onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De uitbreiding vindt niet plaats aan de zijden van de dichtstbijzijnde woningen (Bornsestraat 56 en Koninksweg 32). Het woon- en leefklimaat voor deze woningen wijzigt hierdoor niet. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten.

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 3.4) kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Figuur

3.4: Fragment casco-kaart (bron: www.overijssel.nl/cascokaart)

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

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

de cascokaart.

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

Toets

In figuur 3.4 is te zien dat de casco-onderdelen zich wel bevinden op de gronden van het bedrijf. Tussen het sportveld en de Bornsestraat bevindt zich een groenstrook dat als casco is opgenomen op de kaart. Deze groenstrook blijft gehandhaafd.

Er vinden geen wijzigingen ten aanzien van het casco plaats.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. 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

Dit bestemmingsplan maakt het sportveld bij het bedrijfsperceel planologisch mogelijk en maakt de uitbreiding van kantoorruimte zonder minimale dakhelling mogelijk.

In het geldende bestemmingsplan is het veld bestemd voor bos-natuur en waarbij het tevens (ondergeschikt) is toegestaan, onder andere agrarisch extensief medegebruik, wegen en paden en extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik.

Met betrekking tot de uitbreiding van de kantoorruimte geldt dat de uitbreiding wel mogelijk is, mits het dak een minimale dakhelling kent. In het voorliggende bestemmingsplan is voorzien in een plat dak voor de kantoorruimte.

Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. De aanleg van een (bedrijfs)sportveld wordt niet expliciet benoemd in het Besluit milieueffectrapportage, maar de meest logische aansluiting kan worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

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

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met het onderhavig plan sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft,

lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Gelet op het feit dat er geen sprake is van toename van de bebouwde oppervlakte kan aansluiting worden gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel het plan betrekking heeft op de toevoeging van het planologisch mogelijk maken van een sportveld op bedrijfsperceel met de bos-natuur-bestemming, kan gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag plaatsvindt op gronden die reeds onderdeel zijn van het bedrijf, geen bebouwing toestaat en het terrein planologisch ook voor recreatief medegebruik is bestemd. De uitbreiding van kantoorruimte betreft evenmin vergroting van oppervlakte ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Het gaat uitsluitend om een wijziging van de dakhelling.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

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 figuur 4.1 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 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

De omgeving is te beschouwen als 'gemengd gebied' vanwege de diverse functies in de omgeving: bedrijfsfuncties, agrarische bedrijven, verkeer en woonbestemmingen. Dat betekent dat de richtafstanden voor 'gemengd gebied' kunnen worden aangehouden en daarmee één stap worden verlaagd.

Voor het veld dat wordt gebruikt voor de bedrijfssport is geen specifieke categorie voor opgenomen. De categorie 'veldsportcomplex (met verlichting)' komt het dichtste bij. Daar hoort een richtafstand bij van 50 meter en in het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat minimaal 30 meter. Het bepalende aspect is geluid. Het veldje van circa 820 m² dat wordt gebruikt voor de werknemers in de pauze en (direct) na werktijd, is veel kleiner van omvang en wordt dus minder intensief gebruikt, waarmee de eventuele gevolgen voor de omgeving veel minder zijn.

De dichtstbijzijnde woning (Bornsestraat 56) ligt op een afstand van minimaal 47,5 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt.

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

Dit bestemmingsplan laat geen geurgevoelige objecten toe en evenmin functies die geuroverlast kunnen veroorzaken. Het aspect 'geur' is daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. 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 de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Een bodemonderzoek is nodig indien er voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen verblijven. Voor het sportveld geldt dat deze beperkt wordt gebruikt, in de pauzes en 's avonds beperkt.

De uitbreiding van de kantoorruimte vindt op de verdieping plaats, er is dus geen contact met de grond waarmee het aspect bodem geen rol speelt.

Een bodemonderzoek is in deze situatie niet vereist.

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

Wegverkeerslawaaai

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).

De Bornsestraat betreft een 60 km/uur weg. Deze weg heeft een zone van 250 meter. Het (bedrijfs)sportveld is geen geluidgevoelig object. Een nadere beschouwing ten aanzien van wegverkeerslawaaai is derhalve niet nodig.

Industrielawaai en railverkeerslawaaai zijn niet van toepassing.

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

betekende 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

Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 35 per dag gesteld worden. In paragraaf 4.10 is een nadere toelichting gegeven op het aantal verkeersbewegingen. Er zal geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 35 extra voertuigbewegingen.

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit | | |
|--|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie | | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde) | | 35 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,02 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Figuur 4.2: 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.

Risicokaart

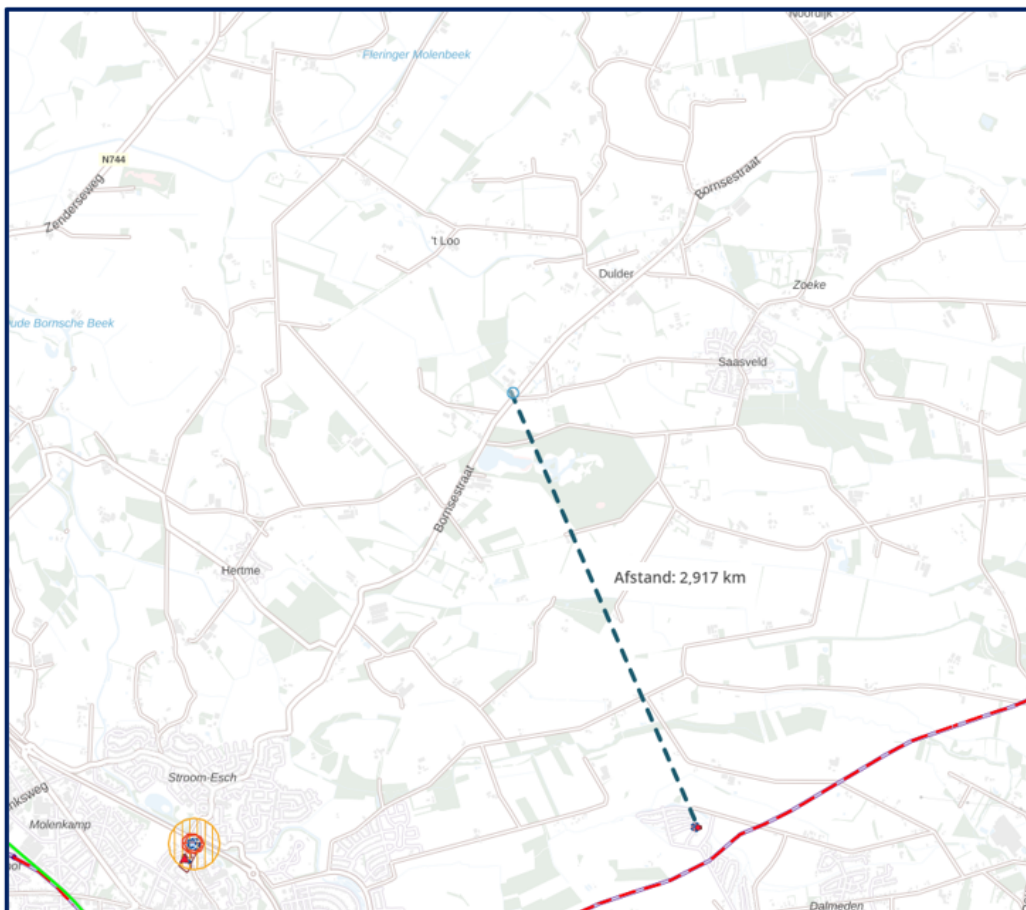
Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart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

Toets

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van kantoorruimte en bedrijfssportveld mogelijk. De kantoorruimte en het sportveld vallen onder de definitie van beperkt kwetsbaar objecten. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde risicobron is minimaal 2,9 kilometer. De risicobron betreft de opslag van propaantank bij een particulier.

De bij de propaantank behorende risicocontour (PR-6) en het brandaandachtsgebied liggen relatief dichtbij de propaantank. Het brandaandachtsgebied kent hier een cirkel van 20 m en de risicocontour een cirkel van 25 meter.

Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van deze risicobron. Andere risicobronnen bevinden zich op grotere afstand.



Figuur 4.3 uitsnede risicokaart, plangebied met rode marker aangegeven (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van circa 2,9 kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, 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 2016-2021. 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 2016-2021

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.

Watertoetsproces

Op 22 september 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Uitkomst is dat het Waterschap Vechtstromen aangeeft geen belang te hebben bij een procedure.

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

Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of gronden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied (bestaande natuur) ligt op een afstand circa 1,4 km. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Lemselermaten', is gelegen op meer dan 5 kilometer afstand.

Uit vergelijkbare projecten die in de periode 2019 tot en met 2021 zijn uitgevoerd, en beoordeeld door de ODT, is gebleken dat bij veel bouwprojecten of bestemmingsplannen de aanleg- en gebruiksfase geen stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Het sportveld zal geen extra verkeersbewegingen veroorzaken vanwege het feit dat deze wordt benut door de werknemers van het bedrijf.

Gezien de omvang van het project, waarbij kantoorruimte wordt uitgebreid en de afstand van 1,4 kilometer tot het dichtbijgelegen Natura 2000-gebied is het aannemelijk dat voorliggend project geen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zal veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Een gedetailleerd onderzoek naar stikstofdepositie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De grond voor het sportveld is reeds als zodanig in gebruik. De beplanting die rondom het sportveld aanwezig is, blijft behouden.

De kantoorruimte wordt op de verdieping gerealiseerd

De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Gelet op voorgaande kan worden aangenomen dat van aantasting van het leefgebied voor beschermde flora en fauna in het kader ten behoeve van het sportveld en de uitbreiding van kantoorruimte geen sprake zal zijn. Nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het aspect verkeer wordt voor het aantal verkeersbewegingen de CROW-richtlijn 'Toekomstbestendig parkeren' aangehouden. Voor deze locatie gelden de kenmerken 'niet-stedelijk' en 'buitengebied'.

Voor het sportveld kan worden aangenomen dat deze geen extra verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben, aangezien het een sportveld betreft voor de werknemers. Deze zijn dan reeds aanwezig.

De uitbreiding van de kantoorruimte is circa 400 m². Dat leidt op basis van de genoemde kenmerken tot extra verkeersbewegingen met een gemiddelde van 8,75 per 100 m² bvo. De uitbreiding levert dan 35 extra verkeersbewegingen.

Het bedrijf wordt ontsloten via de Bornsestraat, de verbindingsweg tussen Borne, Saasveld en Weerselo. Dit is een weg met een snelheidsregime van 60 km/uur. Het aantal extra verkeersbewegingen is mede gelet op de maximumsnelheid goed af te wikkelen via de Bornsestraat.

Parkeren

Het veld voor de bedrijfssport behoeft zal geen parkeerruimte vragen. Degene die gebruik maakt van het sportveld, is werkzaam voor het bedrijf en daardoor al aanwezig, hetgeen geen extra parkeerruimte vergt. De kantoorruimte is reeds mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarmee is er voor deze uitbreiding geen extra parkeerruimte nodig.

4.11 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.

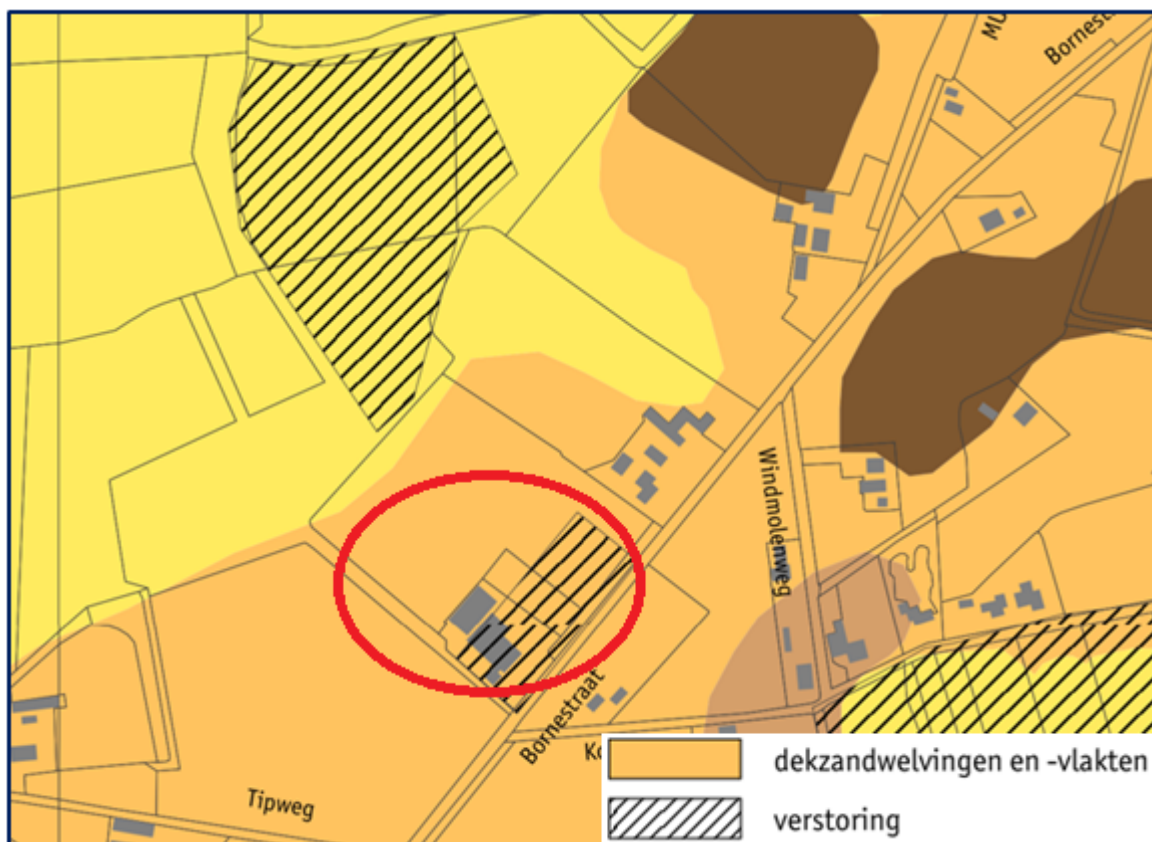
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van

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 naar verwachting in 2021 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 relict 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

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. De locatie is daarin aangemerkt als 'dekzandwelingen en -vlakten'. De verwachting is middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Een verhoogde kans is er op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendeek. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m² geldt een vrijstelling voor onderzoek.



Figuur 4.4 uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Dinkelland

Toets

Het sportveld heeft een oppervlakte van circa 820 m². Dit betekent dat er sprake is van een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Daarnaast is een deel van het plangebied ook reeds verstoord. De uitbreiding van de kantoorruimte vindt plaats op de eerste verdieping en heeft dus geen gevolgen voor de bodem.

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 er geen monumenten gelegen zijn in of in de directe omgeving van het plangebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat

voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.12 Licht

Voor het aspect verlichting c.q. lichthinder geeft het Activiteitenbesluit voorschriften voor de tijden wanneer verlicht mag worden. Daarvoor geldt dat de verlichting moet zijn uitgeschakeld tussen 23.00 en 7.00 uur, als er geen sport wordt beoefend en er geen onderhoud plaatsvindt.

Toets

Langs het sportveld bevinden zich enkele lichtarmaturen met een maximale hoogte van 6 meter. Deze verlichting wordt alleen gebruikt ten tijde van de sport. De sportavonden zijn op dinsdag- en donderdagavond en gezamenlijk maximaal 2,5 uur per week.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'licht' geen belemmering vormt.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Opbouw van de regels

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);
- nadere eisen: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;
- Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan;
- Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing): in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing): in dit onderdeel is aangegeven dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via deze afwijkingsmogelijkheid kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid

5.2.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een

bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Algemene bouwregels: deze bepaling bevat algemene regels omtrent bouwhoogtes en ondergronds bouwen;
- Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan en is een regeling ten aanzien van evenementen opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van de op de verbeelding opgenomen geluidszones en veiligheidszones;
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Algemene wijzigingsregels: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Algemene procedureregels: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen en het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.
- Overige regels: in dit artikel zijn onder meer voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid; Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro; Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- Slotregel: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie, een agrarisch bouwvlak is niet op de betreffende gronden aanwezig. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. De bescherming van het landschap is nevens geschikt aan het agrarisch gebruik. In het gebied zijn geen waardevolle landschapselementen, zoals de houtwallen en bosjes, die door middel van een dubbelbestemming moeten worden beschermd. De nieuwe natuur die in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in dit plan zijn vastgelegd, zijn bestemd als 'Bos - natuur'. Voor een aantal werkzaamheden is een vergunningenstelsel opgenomen om structurele veranderingen op het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen. De werkzaamheden die in het kader van het kgo-plan worden uitgevoerd zijn van vergunningplicht uitgezonderd. Landschappelijke elementen, die niet zijn aangeduid, kunnen worden verwijderd wanneer daar een landbouwkundige noodzaak voor is. Een criterium daarbij is wel dat de structuur van het landschap niet wordt aangetast. Dit kan betekenen dat het element elders gecompenseerd moet worden.

Bedrijf

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. In beginsel zijn de bedrijven bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf. De bestemming biedt de bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden. De oppervlakte is in dit plan vastgelegd en is hetzelfde gebleven dan in de bestaande situatie.

De tabel waarin de maatvoering is opgenomen is aangepast vanwege het feit dat een aantal maatvoeringen in de verkeerde kolom waren geplaatst en daarmee deze omissie wordt hersteld. Tevens is de minimale dakhelling verlaagd, zodat de uitbreiding van de kantoorruimte mogelijk is.

Binnen de bestemming zijn de bedrijfssoorten toegestaan die passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals beschreven in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering. De bedrijven zijn onderling uitwisselbaar indien ze naar aard en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar zijn.

Bos - natuur

De bestemming 'Bos - natuur' betreft in dit plan de bestaande gebieden met een ecologische functie, namelijk de bestaande natuurgebieden (zoals aangegeven in de omgevingsvisie), de gebieden die reeds in eigendom zijn van de natuurbeherende instanties en aangewezen als nieuwe natuur en de gebieden die in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn aangelegd dan wel zijn versterkt en daarom de genoemde bestemming dienen te krijgen. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden van deze gebieden staan voorop.

De gemeente wil de activiteiten ook nog in een breder kader afwegen, zodat een aantal activiteiten, ook in en rond dit gebied, onder een gemeentelijke vergunning zijn gebracht. Daar waar maatregelen vallen onder uitvoering van het kgo-plan zoals is opgenomen in de bijlage van de regels is geen vergunning vereist, aangezien de aanvaardbaarheid daarvan al vast staat.

Sport

In de systematiek van bestemmen binnen de gemeente Dinkelland is het sportveld bestemd als 'Sport'. Binnen deze bestemming worden sportterreinen toegestaan.

Het oprichten van gebouwen ten behoeve van deze bestemming is niet toegestaan.

Vrijwaringszone molenbiotop

De molenbeschermingszone is opgenomen rond molens die als zodanig in bedrijf zijn (ook ten behoeve van een recreatieve functie). Het betreft een zone die er voor zorgt dat een optimale windvang voor de molen aanwezig blijft. Dit houdt in dat er eisen worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken en beplanting.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid zal het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie.

Waterschap Vechtstromen

Op 22 september 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap geen belang heeft bij een procedure. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Inrichtings- en beheerplan

Inrichting- en beheerplan Lesscher

Bornsestraat 58 Saasveld

Colofon

Inrichting- en beheerplan Lesscher

Bornsestraat 58 Saasveld

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Ad Fontem
Contactpersoon: I. Scharenborg
 Stationsstraat 37
 7622 LW Borne

| | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| Projectnummer en versie: 1624, versie 1.0 | | Status: definitief |
| Projectleider: Ing. P.Leemreise | Veldmedewerker(s): P.Leemreise | Rapportdatum: 22 maart 2019 |
| Ligging projectgebied: Bornsestraat 58 te Saasveld | | |

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700



Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1 Inleiding..... | 3 |
| 1.1 Aanleiding..... | 3 |
| 1.2 Doel | 3 |
| 1.3 Leeswijzer | 3 |
| 2 Het plangebied | 4 |
| 2.1 Ligging van het plangebied..... | 4 |
| 2.2 Beschrijving van het plangebied..... | 4 |
| 2.3 Landschap..... | 5 |
| 2.4 Bodem en grondwater | 5 |
| 3 Uitgangspunten voor het ontwerp..... | 6 |
| 3.1 Algemeen | 6 |
| 3.2 Vastgesteld eindbeeld | 6 |
| 3.3 Natuurpotentie van de locatie | 6 |
| 3.4 wensen initiatiefnemer | 7 |
| 3.5 Inheemse beplanting en streekeigen beheervormen | 7 |
| 3.6 Bouwstenen voor het plan | 7 |
| 4 Inrichting en beheerplan | 8 |
| 4.1 Inleiding..... | 8 |
| 4.2 Het inrichtingsplan | 8 |
| 4.3 Beheerplan | 10 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lesscher Installatietechniek is gevestigd aan de Bornsestraat 58 te Saasveld. Vanwege groei van het bedrijf is er behoefte aan uitbreiding van bedrijfsbebouwing. Het voornemen is om een nieuwe bedrijfshal te bouwen ten noorden van de huidige locatie. De beoogde bouwlocatie bestaat uit agrarisch cultuurland en heeft een agrarische bestemming. Om de bouw van de hal mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De gemeente Dinkelland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen mits het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast en voldoet aan de spelregels van het KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; provincie Overijssel). Hannink Advies heeft een voorstel voor inrichting van het nieuwe erf en compensatie in het kader van de KGO-gedachte opgesteld. Deze is akkoord bevonden door de gemeente. Voorliggend document beschrijft de wenselijke inrichtings- en beheermaatregelen om tot het wenselijke eindbeeld en landschappelijke- en ecologische kwaliteiten te komen.

1.2 Doel

In voorliggend rapport wordt de goedgekeurde inrichtingsschets van Hannink Advies, voor landschappelijke inpassing en investering in natuur- en landschapswaarden (KGO-gedachte), uitgewerkt tot een inrichtings- en beheerplan. Voorliggend rapport gaat niet uitvoerig in op de motivatie om tot het gekozen plangebied te komen. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Er is daarom gezocht naar een inrichting (en vervolgbeheer) van het terrein met een positief effect op natuur- en landschapswaarden. Op onderstaande afbeelding wordt het inrichtingsplan van Hannink Advies weergegeven.



Presentatie van het wenselijke eindbeeld van het plangebied na realisatie (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plangebied waarbij onder andere ingegaan wordt op de aanwezige natuur- en landschapswaarden en landschappelijke kenmerken. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de bouwstenen voor het ontwerp en het wenselijke eindbeeld. In het daarop volgende hoofdstuk (hoofdstuk 4) wordt ingegaan op de nemen inrichtings- en beheermaatregelen om tot het wenselijke eindbeeld te komen.

2 Het plangebied

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt achter de bedrijfslocatie van Installatiebedrijf Lesscher aan de Bornsestraat 58 te Saasveld. Op onderstaande luchtfoto wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing van het plangebied.

2.2 Beschrijving van het plangebied

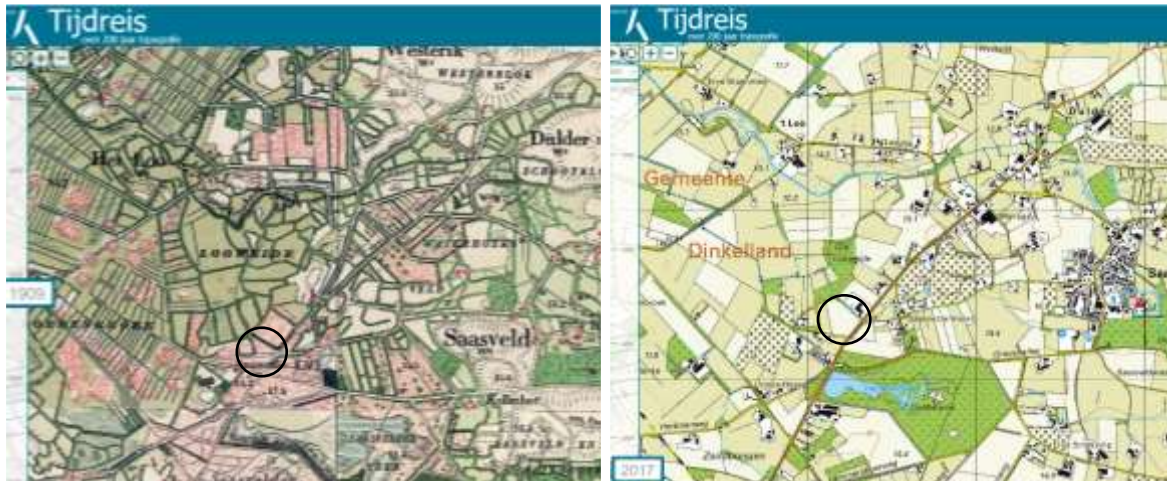
Het plangebied bestaat uit een bedrijfslocatie welke aan de noord- en noordoostzijde wordt omgeven door agrarisch cultuurland. Aan de zuidwestzijde grenst het aan een voormalige zandweg met natuurlijke opslag van bomen en struiken langs de zijden. De agrarische gronden worden intensief agrarisch gebruikt, onder andere voor de verbouw van maïs. Aan de west en noordzijde grenst het agrarisch cultuurland aan een vochtig loofbos en houtsingel met zomereiken. Op onderstaande afbeelding wordt de bestaande beplanting rond het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied, inclusief projectie van de nieuw te bouwen hal. Met de groene kleur wordt de bestaande beplanting aangeduid.

2.3 Landschap

Het plangebied ligt in het heideontginningslandschap, welke direct ten noorden van het plangebied over gaat in het broekontginningslandschap en het kampenlandschap verder noordelijk. De landschapstypen in en rond het plangebied wisselen elkaar op korte afstand van elkaar af, zodat in en rond het plangebied geen sprake is van een uitgesproken kenmerkend landschapstype met bijbehorende landschapkenmerken. De uitgevoerde ruilverkaveling(en) in de 20^e eeuw en opvolgende kavelverbeteringswerkzaamheden hebben veel karakteristieken van het traditionele landschap verder aangetast. Naast het verwijderen van houtsingels zijn ook bossen gerealiseerd die er vroeger niet waren. Op onderstaande afbeeldingen wordt het plangebied op historische topografische kaart anno 1909 (opname 1880) en de actuele topografische kaart anno 2017 weergegeven.



Ligging van het plangebied op de historische kaart anno 1880 (opnamedatum) en 2017. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (bron: kadaster).

2.4 Bodem en grondwater

In het plangebied treffen we een veldpodzol grond aan (Hn21). Deze grondsoort bestaat uit leemarm en fijn lemig zand. Deze bodem gaat ten noorden van het plangebied over in een beekerdgrond.



Uitsnede van de bodemkaart (bron: PDOK).

Er zijn geen nauwkeurige gegevens bekend over de actuele grondwaterstand in het plangebied. In het plangebied ligt een natuurlijke vijver/poel. Deze is maximaal 2,5 meter onder het maaiveld aangelegd en staat normaal gesproken het gehele jaar vol water. Vermoedelijk is de GHG in het plangebied 0,4-0,6 meter onder maaiveld en de GLG 2 meter onder maaiveld.

3 Uitgangspunten voor het ontwerp

3.1 Algemeen

Voor het opstellen van het inrichtingsplan voor het plangebied is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

1. Vastgesteld eindbeeld
2. natuurpotentie van de locatie;
3. wensen initiatiefnemer;
4. inheemse beplanting en streekeigen beheervorm;

3.2 Vastgesteld eindbeeld

Als uitgangspunt voor het opstellen van voorliggend inrichtings- en beheerplan is de inrichtingsvisie zoals opgesteld door Hannink Advies. Deze visie voorziet in de volgende maatregelen:

- inpassen nieuwe bedrijfshal door de aanleg van een gemengde houtsingel direct rond de bedrijfshal;
- ontwikkelen bloem- en faunarijk grasland, beheerd als hooiland, ten noorden van de bedrijfshal;
- aanleggen poel in bloem- en faunarijk grasland. Dit grasland mag extensief begraaasd worden door runderen of pony's;
- aanleggen bosmantel langs de bestaande bosrand;

3.3 Natuurpotentie van de locatie

Het plangebied bestaat uit een oud agrarisch cultuurlandschap dat begin vorige eeuw aansloot op een uitgestrekt broekontginningslandschap met hooilanden en hakhoutsingels. De agrarische cultuurgrond is reeds vele jaren agrarisch in gebruik, vermoedelijk eerst als hooi- en weiland, later ook als akker (maisteelt). De teeltlaag in het plangebied is vermoedelijk zeer voedselrijk vanwege de aangebrachte meststoffen in de afgelopen decennia.

Door (vermoedelijk) natuurlijke opslag is het perceel ten noorden van het plangebied tot bos omgevormd. Het is een vochtig, gemengd loofbos met elzen, wilgen en populieren en een weelderige ondergroei van grote brandnetel. Het plangebied ligt in het normale verspreidingsgebied van verschillende algemene- en weinig kritische vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier-, vleermuis-, planten- en insectensoorten. Het ligt buiten het normale verspreidingsgebied van bijzondere amfibieënsoorten als kamsalamander en boomkikker, maar binnen het normale verspreidingsgebied van bijzonder bosvlindersoorten als kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder (www.waarneming.nl).

Gelet op de ligging van het plangebied, op de overgang van het heideontginningslandschap naar het broekontginningslandschap, ten zuiden van een vochtig loofbos, liggen er kansen voor het creëren van geschikt leefgebied voor:

- voortplantingsbiotoop voor amfibieën door de aanleg van een poel;
- versterken ecologische waarde van het gebied voor (bos)vlinders, kleine zoogdieren, vleermuizen en vogels door creëren bosmantel en vergroten randlengte bos en struweel;
- vergroten areaal bloem- en faunarijk grasland door toepassen hooilandbeheer;



Links: Bosvlinders, zoals de kleine ijsvogelvlinder, profiteren van zoom- en mantelvegetatie en een kleinschalig, afwisselend landschap. Rechts: kleine watersalamander. Deze soort profiteert van nieuw voortplantingsbiotoop en kleinschalig extensief beheerd agrarisch cultuurlandschap.



Grasmus (links) en geelgors (rechts); soorten die profiteren van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen.

Conclusie

Gelet op de ligging van het plangebied in het landschap, liggen er kansen voor het versterken van de landschappelijke- en ecologische waarde van het plangebied door het aanleggen van nieuwe landschapselementen en toegepast beheer.

3.4 wensen initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft aangegeven het plangebied grotendeels te willen behouden als agrarisch cultuurland. Dit agrarisch natuurland mag wel een natuurdoelstelling hebben, zoals hooiland en extensief beheerd grasland. De aanleg van nieuwe landschapselementen behoren tot de mogelijkheden.

3.5 Inheemse beplanting en streekeigen beheervormen

Voor de aanleg van beplanting wordt uitsluitend gebruik gemaakt van inheems plantmateriaal, bij voorkeur allochtoon (te koop bij Bronnen). Passende beplanting in het plangebied bestaat uit boomvormers als els, es, fladderiep, wilg, populier en struweelvormers als sleedoorn, eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, veldesdoorn en hondsroos. Tot streekeigen beheervormen van landschapselementen behoren natuurlijk bos, hakhoutbeheer, hooiland, extensief begraasd grasland.

3.6 Bouwstenen voor het plan

Om tot een inrichtingsplan voor het plangebied te komen, kunnen de volgende elementen toegevoegd worden.

- ontwikkelen bloem- en faunarijk grasland;
- Aanleg amfibieënpoel;
- Aanleg bosmantel;

4 Inrichting en beheerplan

4.1 Inleiding

Op basis van (a)biotische omstandigheden, de wensen van de initiatiefnemer en de natuurlijke potentie van het plangebied voor het ontwikkelen van natuurwaarden, is een inrichtingsplan opgesteld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de te nemen inrichtingsmaatregelen en het vervolgbeheer dat noodzakelijk is om tot het wenselijke eindbeeld met de bijbehorende natuurwaarden te komen.

4.2 Het inrichtingsplan

Op onderstaande afbeelding wordt het inrichtingsplan van het plangebied weergegeven.



Inrichtingsplan van het plangebied.

De volgende inrichtingsmaatregelen worden genomen om tot het wenselijke eindbeeld te komen.

1. Aanleg amfibieënpool (aangeduid met 'J' op de inrichtingskaart)

De pool wordt dusdanig aangelegd dat deze tijdens (zeer) droge zomers droog mag vallen. Hierdoor verdwijnt de mogelijk aanwezige vis, die op den duur opduiken in amfibieënpoolen. Het streven is een maximale diepte van de pool in een gemiddeld voorjaar van 1 à 1,5 meter. De noord- en oostoever worden aangelegd met een talud van 1:10. De zuid- en westoever krijgen een talud van 1:4. De grond die vrij komt bij de aanleg van de pool wordt afgevoerd uit het plangebied. De oevers worden niet ingericht of ingezaaid. De definitieve inrichting, waaronder het ontgravingsplan, dient afgestemd te worden op de lokale grondwaterstand.

2. Aanleg bosmantel (aangeduid met 'I' op de inrichtingskaart)

Direct aansluitend aan het bos ten noorden van het plangebied, wordt een bosmantel van 1900m² ontwikkeld. De mantelzone wordt ingeplant met een gelijk gemengde aanplant van els, es, fladderiep, boswilg, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en hondsroos. Er wordt gebruik gemaakt van driejarig plantsoen (80-120 cm) welke in een plantverband van 1,5 x 1,5 meter geplaatst wordt. Het

plantsoen wordt geplant op een voormalige akker. Er hoeft geen grondbewerking plaats te vinden om het plantsoen te planten.



Zoom-mantelvegetatie in de overgang van een lage, grazige vegetatie naar opgaand bos.

3. Bloem- en faunarijk grasland (noordzijde) (aangeduid met 'K' op de inrichtingskaart)

De noordelijke zijde van het plangebied wordt ingericht als bloem- en faunarijk grasland. Het wordt extensief begraasd door runderen of pony's. De begrazingsdichtheid is dusdanig laag dat plaatselijk spontane opslag van bomen en struweel mogelijk is. Het huidige terrein is in gebruik als akker. Als startbeheer wordt het éénmalig ingezaaid met graszaad om de ontwikkeling van een grazige vegetatie op gang te helpen. Als zaaigoed kan gekozen worden voor mengsel van verschillende inheemse grassen en kruiden.

4. Houtsingel (aangeduid met 'H' op de inrichtingskaart)

Aanplant gemengde houtsingel. Zie voor assortiment en maatvoering bovenstaande inrichtingskaart.

4.3 Beheerplan

Om van inrichting tot het wenselijke eindbeeld te komen, inclusief bijbehorende natuurwaarden, dient het terrein beheerd te worden volgens onderstaand beheerplan.

1. Amfibieënpoeel

De poel zelf wordt niet jaarlijks beheerd. Pas wanneer deze sterk verland is, kan deze opgeschoond worden. Jaarlijks wordt 25% van de oever gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Hierdoor wordt de gehele oeverzone eens in de vier jaar gemaaid. Het maaien van de oever moet voorkomen dat de oeverzone begroeid raakt met boom- en struikvormers. Mocht er sprake zijn van veel natuurlijke opslag van boom- en struikvormers, dan moet er gericht gemaaid worden om deze opslag onder de knie te houden.

2. Bosmantel

Om de bosmantel te behouden als een structuurrijke, geleidelijke overgang van korte, grazige vegetatie naar opgaand bos, wordt de bosmantel beheerd als hakhout. De bosmantel wordt telkens voor maximaal ¼ deel afgezet, waarna de beplanting weer zal uitlopen. De beplanting wordt iedere 10 à 15 jaar afgezet. Delen van de bosmantel worden afgezet met tussenpozen van 2 jaar, zodat een volledige beheercyclus 8 jaar duurt. Het tak- en tophout wordt op een ril in het element gelegd of afgevoerd. Indien tak- en tophout versnipperd wordt, worden de snippers afgevoerd.

3. bloem- en faunarijk grasland

Het bloem- en faunarijk grasland wordt niet bemest en er worden geen pesticiden of herbiciden toegepast. Het noordelijke deel wordt extensief begraasd, het zuidelijk deel wordt gemaaid (hooilandbeheer) waarbij het maaisel wordt afgevoerd. De vegetatie wordt in de 2^e helft van juni gemaaid. De veebezetting in het noordelijke deel is dusdanig laag, dat natuurlijke opslag van bomen en struiken mogelijk is. Gelet op de oppervlakte is dient de begrazing slechts in een periode in het jaar toegepast te worden, bijvoorbeeld juli-september.

5. Houtsingel

De houtsingel wordt beheerd als hakhoutsingel met overstaanders. De beplanting wordt periodiek afgezet waarna deze weer zal uitlopen. De boomvormers worden als overstaander gespaard. Tak- en tophout wordt uit het element verwijderd.

Bijlage 2 Inrichtingsschets

Landschapsplan

Locatie Bornsestraat 58 Saasveld



- A Nieuw gebouwde hal (KGO)
- B Bestaande bedrijfsgebouwen
- C Bestaande bedrijfswoning met (natuurlijke) tuin
- D Parkeren en toegang laden/lossen buiten kantooruren
- E Erfverharding (grotendeels bestaand).

- 1 Bestaande landschappelijke inpassing (gedeeltelijk via eerder KGO plan, gedeeltelijk eigendom derden).
- 2 Gronden in agrarisch gebruik (ook eigendom derden).
- 3 Sportterrein
- 4 Aanplant van houtsingel 342 m² rondom sportterrein met inheems sortiment. Een uitzondering op het inheems sortiment is de (bestaande) uitheemse beplanting (zoals laurier) aan de tuinzijde van de houtsingel, oftewel de eerste twee planrijen (noordoost en zuidoost) gezien vanaf het sportveld en het groen tussen de bedrijfbestemming en het sportveld in (noordwest en zuidwestzijden). Hier mag in beperkte mate Laurier voorkomen, maximaal 1/3 deel. Deze (bestaande) aanplant zorgt voor een stevige en wintergroene camouflage van het sportveld. De overige uitheemse beplanting aan de landschapszijde van het terrein dient verwijderd te worden en vervangen te worden met inheems bosplantsoen. Inheems bosplantsoen: els, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding. Aanplant in de maat 80-100 in driehoeksverband, plantafstand 1 meter. Hakhoutbeheer met eventueel een overstaander in de toekomst. De houtsingel loopt aan de zuidoostelijke zijde over in een robuust bos.
- 5 Aan te planten bosmantel en struweel met een gemengde aanplant van inheems assortiment. De totale aanplant bedraagt circa 1200 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in driehoeksverband. De aanplant bestaat uit els, boswilg, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en hondsroos in een gelijke verhouding.
- 6 Te graven poel. De poel wordt dusdanig aangelegd dat deze tijdens (zeer) droge zomers zelfs helemaal mag droogvallen. De definitieve vorm, ligging en diepte dient afgestemd te worden met de omliggende grondwaterstand. Het noord- en oost talud 1:10, de overige oevers 1:4. Er wordt niet aangeplant of gezaaid. De poel kan dienen voor opvang van hemelwater (tenminste 100 m³).

- 7 Bloem- en faunairijk grasland. Er vindt een extensieve begrazing plaats door runderen of pony's. Er is ruimte voor de ontwikkeling van spontane opslag, maar dit dient beperkt te worden door beheer. Zaaimengsel te bestellen via de Cruydt Hoeck.
- 8 Aan te planten bomenrij langs grens bedrijfsbestemming met inheems assortiment, met de soorten beuk, linde of eik. De totale aanplant betreft ca. 45 stuks, in de maat 14-16 met een plantafstand van 4-8 meter. Naast de bomenrij (oost) wordt een struweelhaag van 90 meter met gemengd sortiment (haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn) aangeplant. Aanplant in dubbele rij, 5 stuks per meter, maatvoering 80-100 cm.
- 9 Compensatie (sportterrein 792 m²) bos, 800 stuks aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met els, wilg, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding, plantafstand 1 meter. Voor het bos (430 m²) geldt aanplant is 13 rijig met de aanplant van 8 inlandse eiken in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen. De bomen worden onregelmatig aangeplant. Met de boomvormers kan aansluiting worden gezocht met de bestaande houtsingel. Voor het verbreden van de houtsingel (370 m²) geldt aanplant in driehoeksverband.

Bijlage 3 KGO

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Landschapsplan

Locatie Bornsestraat 58 Saasveld



- A Nieuw gebouwde hal (KGO)
- B Bestaande bedrijfsgebouwen
- C Bestaande bedrijfswoning met (natuurlijke) tuin
- D Parkeren en toegang laden/lossen buiten kantooruren
- E Erfverharding (grotendeels bestaand).

- 1 Bestaande landschappelijke inpassing (gedeeltelijk via eerder KGO plan, gedeeltelijk eigendom derden).
- 2 Gronden in agrarisch gebruik (ook eigendom derden).
- 3 Sportterrein
- 4 Aanplant van houtsingel 342 m² rondom sportterrein met inheems sortiment. Een uitzondering op het inheems sortiment is de (bestaande) uitheemse beplanting (zoals laurier) aan de tuinzijde van de houtsingel, oftewel de eerste twee planrijen (noordoost en zuidoost) gezien vanaf het sportveld en het groen tussen de bedrijfbestemming en het sportveld in (noordwest en zuidwestzijden). Hier mag in beperkte mate Laurier voorkomen, maximaal 1/3 deel. Deze (bestaande) aanplant zorgt voor een stevige en wintergroene camouflage van het sportveld. De overige uitheemse beplanting aan de landschapszijde van het terrein dient verwijderd te worden en vervangen te worden met inheems bosplantsoen. Inheems bosplantsoen: els, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding. Aanplant in de maat 80-100 in driehoeksverband, plantafstand 1 meter. Hakhoutbeheer met eventueel een overstaander in de toekomst. De houtsingel loopt aan de zuidoostelijke zijde over in een robuust bos.
- 5 Aan te planten bosmantel en struweel met een gemengde aanplant van inheems assortiment. De totale aanplant bedraagt circa 1200 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in driehoeksverband. De aanplant bestaat uit els, boswilg, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en hondsroos in een gelijke verhouding.
- 6 Te graven poel. De poel wordt dusdanig aangelegd dat deze tijdens (zeer) droge zomers zelfs helemaal mag droogvallen. De definitieve vorm, ligging en diepte dient afgestemd te worden met de omliggende grondwaterstand. Het noord- en oost talud 1:10, de overige oevers 1:4. Er wordt niet aangeplant of gezaaid. De poel kan dienen voor opvang van hemelwater (tenminste 100 m³).

- 7 Bloem- en faunarijk grasland. Er vindt een extensieve begrazing plaats door runderen of pony's. Er is ruimte voor de ontwikkeling van spontane opslag, maar dit dient beperkt te worden door beheer. Zaaimengsel te bestellen via de Cruydt Hoeck.
- 8 Aan te planten bomenrij langs grens bedrijfsbestemming met inheems assortiment, met de soorten beuk, linde of eik. De totale aanplant betreft ca. 45 stuks, in de maat 14-16 met een plantafstand van 4-8 meter. Naast de bomenrij (oost) wordt een struweelhaag van 90 meter met gemengd sortiment (haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn) aangeplant. Aanplant in dubbele rij, 5 stuks per meter, maatvoering 80-100 cm.
- 9 Compensatie (sportterrein 792 m²) bos, 800 stuks aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met els, wilg, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding, plantafstand 1 meter. Voor het bos (430 m²) geldt aanplant is 13 rijig met de aanplant van 8 inlandse eiken in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen. De bomen worden onregelmatig aangeplant. Met de boomvormers kan aansluiting worden gezocht met de bestaande houtsingel. Voor het verbreden van de houtsingel (370 m²) geldt aanplant in driehoeksverband.

Bijlage 4 Digitale watertoets

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

| | |
|--|-----|
| Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? | ja |
| Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? | nee |
| Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? | nee |
| Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ? | nee |

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bornsestraat 58 Saasveld, 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSE58HER1-VG01 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402 van de gemeente Dinkelland, vastgesteld op 18 februari 2010 en onherroepelijk geworden op 20 april 2012.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan- uit- en bijgebouwen

Voor de omschrijving van aan- uit- en bijgebouwen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1.20 (bijbehorend bouwwerk) van dit plan';

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 archeologische waarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente toetsingskader zijn;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.12 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- c. sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.17 bestaand

ten aanzien van de vóór 1998 aanwezige bouwwerken, de na 1998 bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak (zoals bij- uit- en aanbouwen);

1.21 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.29 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af-)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 geomorfologische waarden

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.34 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.36 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.37 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.38 permanente bewoning

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.39 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.41 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelsgrens

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het op dat moment voorkomend (hoofd)gebouw waar die afstand het kortst is;

2.7 de afstand tot de weg

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

2.8 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappen-huizen, gangen en overige dienstruimten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;

en mede bestemd voor:

- c. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop';

met daaraan ondergeschikt:

- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- e. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- f. cultuurgrond;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. wegen en paden;
- j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- k. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, buiten de aangeduide bouwpercelen, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- d. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- e. het dempen en/of graven van sloten, poelen, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- g. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen; en
- h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. het eenmalig afgraven en/of ophogen van gronden met een diepte en/of hoogte van ten hoogste 30 cm betreffen, waarbij wordt gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het kgo-plan in bijlage Bijlage 1.

3.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. De in lid 3.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden.
- b. De in lid 3.4.1 onder a en e, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen kunnen voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

3.5.1 Wijziging naar bos of natuur buiten NNN

de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - natuur', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 5 en 45 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dinkelland van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' niet plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland, dan wel noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone die dient ter realisatie van het Natuurnetwerk Nederland;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' ter plaatse van de gronden waar de natuurontwikkeling niet plaats zal vinden, van de kaart wordt verwijderd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland ;
- f. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00

hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;

- g. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daad-werkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur-lijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.5.2 Verplaatsen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Bedrijf'

de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een 'installatiebedrijf', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf;
- bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

en mede bestemd voor:

- de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop';

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte bedragen, zoals die is weergegeven in het schema onder e;
- de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een bouwwerk | Maximale oppervlakte/inhoud | | Goothoogte in m | | Dakhelling in ° | | Hoogte in m |
|---|-----------------------------|---------------------|-----------------|------|-----------------|--------|-------------|
| | per gebouw of overkapping | gezamenlijk | max. | min. | max. | max. | |
| Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping | - # | 3850 m ² | 6,00 | 18 | 60 | 12,00+ | |
| Bedrijfswoning | 750 m ² * | | 3,50* | 30* | 60* | 9,00* | |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning | - | 100 m ² | 3,50 | - | 60 | -** | |

bij gebouwen of overkappingen, die groter zijn dan:

- 500 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;

- 2.000 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;

+ tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de hoogte ten hoogste de bestaande hoogte zal bedragen;

* tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen;

** de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

- f. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een minimale dakhelling van 0 graden toegestaan en een goothoogte van maximaal 7,5 m.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan het in lid 4.1 onder a, genoemde bedrijf;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijf' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Bedrijf' en 'Bos - natuur', zoals dat in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan staat aangeduid met de cijfers 4, 5, 6, 7, 8 en 9 teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals dat in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan staat aangeduid met de cijfers 4, 5, 6, 7, 8 en 9 teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting voor parkeerplaatsen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van 24 parkeerplaatsen met een afmeting zoals is opgenomen in artikel 13.1.4

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.3.1 onder d en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten

behoefte van inwoning, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 4.3.1 onder g en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.
- c. lid 4.3.3 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, en die naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijven, mits:
 1. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
 2. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en/of artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de waarde van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Bos - natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur, bosbouw en houtproductie;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
- c. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;

en mede bestemd voor:

- d. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel "vrijwaringszone - molenbiotop";

met dien verstande dat:

- e. de beplanting van de voor "Bos - Natuur" aangewezen gronden bestaat uit conform het in bijlage 1 bij de planregels opgenomen landschapsplan uit de daarin aangegeven soorten;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het extensief agrarisch medegebruik;
- g. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- h. wegen en paden;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van overige bouwwerken ten behoeve van vogelobservatie zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- c. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- d. het dempen van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het af- en/of vergraven en/of ophogen van gronden;
- b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- d. het dempen, graven, baggeren en/of verbreden van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
- g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. uitgevoerd worden ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen KGO-plan.

5.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden.
- b. Voor de in 5.4.1 onder a tot en met d genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van bos- en natuurbeheer.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Bos - natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Bos - natuur';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterrein;
met daarbij behorende:
- b. wegen, paden en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van de sportvoorziening zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zullen, wanneer op gronden grenzend aan de bestemming "Verkeer" gebouwen en overkappingen worden opgericht, de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de as van de weg ten minste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welke geval de afstand tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand zal bedragen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid a en toestaan dat gebouwen dichterbij de weg worden gebouwd, mits:
 1. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en), binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf de voet van de molen, geen bebouwing worden opgericht. Op het moment dat de molen een belt of stelling bezit, dan mag de bebouwing niet hoger worden opgetrokken dan de hoogte waarop de belt of de stelling zich bevindt.
- b. Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en), binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf de voet van de molen, geen bebouwing worden opgericht hoger dan de aangegeven hoogte per molen in bijlage 2 van de regels.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 10.1.1 onder a en b en toestaan dat de in de andere aangewezen bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

10.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het ophogen van gronden hoger dan de in bijlage 2 van de regels aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen;
 2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de in bijlage 2 van de regels aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen;
 3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de in bijlage 2 van de regels aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen.
- b. Het in lid 10.1.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.
- c. De in lid 10.1.3 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:

- a. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
- b. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
- f. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren of stallen van voertuigen.

13.1.2 Specifieke parkeerregels bouwen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

13.1.3 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 13.1.2 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

13.1.4 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 13.1.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

13.1.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.1.2 Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 13.1.3, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 13.1.4 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

13.1.6 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

13.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

13.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaaï

13.3.1 Bouwregels

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zal de afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg ten minste de bestaande afstand bedragen, voorzover deze bebouwing gesitueerd is binnen de geluidszone langs geluidsgevoelige wegen.

13.3.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 13.3.1 in die zin dat de bestaande afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met

een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen, dan wel er sprake is van een gewijzigde verkeerssituatie, waardoor de geluidszone is verkleind of geheel is komen te vervallen;

- b. de geluidsbelasting van een geluidsgevoelig bouwwerk niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bornsestraat 58 Saasveld, 1e herziening.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsplan

KGO

Landschapsplan

Locatie Bornsestraat 58 Saasveld



- 1 Bestaande landschappelijke inpassing (gedeeltelijk via eerder KGO plan, gedeeltelijk eigendom derden).
- 2 Gronden in agrarisch gebruik (ook eigendom derden).
- 3 Sportterrein
- 4 Aanplant van houtsingel 342 m² rondom sportterrein met inheems sortiment. Een uitzondering op het inheems sortiment is de (bestaande) uitheemse beplanting (zoals laurier) aan de tuinzijde van de houtsingel, oftewel de eerste twee planrijen (noordoost en zuidoost) gezien vanaf het sportveld en het groen tussen de bedrijfbestemming en het sportveld in (noordwest en zuidwestzijden). Hier mag in beperkte mate Laurier voorkomen, maximaal 1/3 deel. Deze (bestaande) aanplant zorgt voor een stevige en wintergroene camouflage van het sportveld. De overige uitheemse beplanting aan de landschapszijde van het terrein dient verwijderd te worden en vervangen te worden met inheems bosplantsoen. Inheems bosplantsoen: els, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding. Aanplant in de maat 80-100 in driehoeksverband, plantafstand 1 meter. Hakhoutbeheer met eventueel een overstaander in de toekomst. De houtsingel loopt aan de zuidoostelijke zijde over in een robuust bos.
- 5 Aan te planten bosmantel en struweel met een gemengde aanplant van inheems assortiment. De totale aanplant bedraagt circa 1200 stuks in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). De plantafstand bedraagt 1 meter in driehoeksverband. De aanplant bestaat uit els, boswilg, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en hondsroos in een gelijke verhouding.
- 6 Te graven poel. De poel wordt dusdanig aangelegd dat deze tijdens (zeer) droge zomers zelfs helemaal mag droogvallen. De definitieve vorm, ligging en diepte dient afgestemd te worden met de omliggende grondwaterstand. Het noord- en oost talud 1:10, de overige oevers 1:4. Er wordt niet aangeplant of gezaaid. De poel kan dienen voor opvang van hemelwater (tenminste 100 m³).

- A Nieuw gebouwde hal (KGO)
- B Bestaande bedrijfsgebouwen
- C Bestaande bedrijfswoning met (natuurlijke) tuin
- D Parkeren en toegang laden/lossen buiten kantooruren
- E Erfverharding (grotendeels bestaand).

- 7 Bloem- en faunarijk grasland. Er vindt een extensieve begrazing plaats door runderen of pony's. Er is ruimte voor de ontwikkeling van spontane opslag, maar dit dient beperkt te worden door beheer. Zaaimengsel te bestellen via de Cruydt Hoeck.
- 8 Aan te planten bomenrij langs grens bedrijfsbestemming met inheems assortiment, met de soorten beuk, linde of eik. De totale aanplant betreft ca. 45 stuks, in de maat 14-16 met een plantafstand van 4-8 meter. Naast de bomenrij (oost) wordt een struweelhaag van 90 meter met gemengd sortiment (haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn) aangeplant. Aanplant in dubbele rij, 5 stuks per meter, maatvoering 80-100 cm.
- 9 Compensatie (sportterrein 792 m²) bos, 800 stuks aanplant in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) met els, wilg, zomereik, sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos en veldesdoorn in een gelijke verhouding, plantafstand 1 meter. Voor het bos (430 m²) geldt aanplant is 13 rijig met de aanplant van 8 inlandse eiken in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters) voorzien van twee boompalen. De bomen worden onregelmatig aangeplant. Met de boomvormers kan aansluiting worden gezocht met de bestaande houtsingel. Voor het verbreden van de houtsingel (370 m²) geldt aanplant in driehoeksverband.

Bijlage 2 Molenbeschermingszone per molen

Biotoopnormering Vereniging De Hollandsche Molen

De Vereniging De Hollandsche Molen hanteert de biotoopformule om een algemene beschermingszone rondom een molen te berekenen (zie ook www.molenbiotoop.nl). Bebouwing, beplanting en andere obstakels in de omgeving van de molen zouden in ideale omstandigheden niet boven de berekende hoogte mogen uitkomen zodat de benodigde wind aan- en afvoer van de molen niet wezenlijk wordt belemmerd.

Let wel: in de formule zit al een compromis door een windreductie van 5% te accepteren, dit houdt voor de molen al een vermogensverlies van 14% in.

Het effect van windbelemmering op het vermogen van een molen is bijzonder groot, zoals in onderstaande tabel is af te lezen:

TABEL

| Windsnelheid t.p.v. de molen | Vermogen |
|------------------------------|----------|
| 100% | 100% |
| 95% | 86% |
| 90% | 73% |
| 80% | 51% |
| 70% | 34% |
| 60% | 22% |
| 50% | 13% |

Bij de bepaling van een norm voor windtoetreding en windlossing zijn de volgende aspecten van belang:

- hoogte van de askop boven het maaiveld (Z);
- afstand van het obstakel (boom of gebouw) tot de molen (X);
- hoogte van het obstakel (H);
- de "ruwheid" van het terrein waarover de wind de molen bereikt (N);
- eventueel de stelling- of belthoogte.

Deze aspecten zijn te waarderen in richtgetallen en coëfficiënten die in een berekeningsformule kunnen worden gevat.

Biotoopformule voor maximaal toegestane hoogte H op afstand X van de molen:

$$H = \frac{I}{N} X + c * Z$$

H= acceptabele hoogte van obstakels
X= afstand van obstakels tot de molen
c= coëfficiënt (afhankelijk van te accepteren windreductie)
Z= askophoogte (vlucht molen/2 + belt of stellinghoogte)
N= ruwheidscoëfficiënt (afhankelijk van te accepteren windreductie en ruwheid voorterrein)

Waarde van c, bij windreductie van 5% = 0,2

Waarden van N, bij windreductie van 5% = 140 voor open terrein, 75 voor ruw terrein en 50 voor gesloten terrein (zie voor uitgebreide uitleg: www.molenbiotoop.nl).

Voor de Nieuwe Molen/Sint Nicolaasmolen in Denekamp gaan wij uit van de volgende gegevens:

$$\begin{aligned}\text{Vlucht} &= 22,00 \text{ meter (V)} \\ \text{Belthoogte} &= 0,90 \text{ meter (B)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + B \\ &= 11,00 + 0,90 = 11,90 \text{ meter (Z)}\end{aligned}$$

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is volledig omringd door de bebouwing van Denekamp.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de belt (=0,90m). Deze 100 meter is de minimale afstand tot de molen waarbij de windwervelingen (turbulenties), die veroorzaakt worden door obstakels, zodanig afgezwakt worden dat de wind zich weer in redelijke mate kan herstellen en geen gevaar oplevert voor de molen. Dit gegeven is uit wetenschappelijke proefnemingen vastgesteld. Zie hiervoor onze brochure "De inrichting van de omgeving van molens", waarop tevens de "Handleiding Molenbiotoop" is gebaseerd.

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Nieuwe Molen/Sint Nicolaasmolen de volgende hoogtegegevens op:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 0,90 meter |
| | 100 meter | H= 4,40 meter |
| | 200 meter | H= 6,40 meter |
| | 300 meter | H= 8,40 meter |
| | 400 meter | H=10,40 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 0,90m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 4,40m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 10,40m op 400m van de molen.

Voor de Borgelinkmolen in Denekamp gaan wij uit van de volgende gegevens:

$$\begin{aligned}\text{Vlucht} &= 23,00 \text{ meter (V)} \\ \text{Stellinghoogte} &= 6,40 \text{ meter (S)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + S \\ &= 11,50 + 6,40 = 17,90 \text{ meter (Z)}\end{aligned}$$

We gaan uit van een gesloten gebied (N=50) omdat zich rondom de molen de dorpsbebouwing van Denekamp bevindt.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,40m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Het leidt tot het volgende resultaat:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,40 meter |
| | 100 meter | H= 6,40 meter |
| | 200 meter | H= 7,60 meter |
| | 300 meter | H= 9,60 meter |
| | 400 meter | H=11,60 meter |

Omdat de biotoopformule van 100 tot 140 resulteert in een lagere maximale bouwhoogte dan de stellinghoogte, wordt hier 6,40m aangehouden als norm.

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 140m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,40m. Vanaf 140 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. De norm loopt vanaf 6,40m op 140m afstand van de molen langzamerhand op tot 11,60m op 400m afstand.

Voor de Oortmanmolen in Lattrop gaan wij uit van de volgende gegevens:

Vlucht = 21,55 meter (V)
 Stellinghoogte = 6,30 meter (S)
 Askophoogte = $\frac{1}{2} \cdot V + S$
 = 10,75 + 6,30 = 17,05 meter (Z)

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is volledig omringd door de bebouwing van Lattrop.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,30m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Oortmanmolen de volgende hoogtegegevens op:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,30 meter |
| | 100 meter | H= 6,30 meter |
| | 200 meter | H= 7,40 meter |
| | 300 meter | H= 9,40 meter |
| | 400 meter | H=11,40 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,30m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Omdat deze tot een afstand van 145m vanaf de molen een lagere bouwhoogte geeft dan de stellinghoogte, geldt tot hier de stellinghoogte als maximale bouwhoogte. Vervolgens loopt de norm langzamerhand op tot 11,40m op 400m van de molen.

Voor de Molen van de Oude Hengel in Ootmarsum gaan wij uit van de volgende gegevens:

Vlucht = 22,40 meter (V)
 Stellinghoogte = 6,60 meter (S)
 Askophoogte = $\frac{1}{2} \cdot V + B$
 = 11,20 + 6,60 = 17,80 meter (Z)

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is omringd door de bebouwing van Ootsmarsum.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,80m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Molen van de Oude Hengel de volgende hoogtegegevens op:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,60 meter |
| | 100 meter | H= 6,60 meter |
| | 200 meter | H= 7,60 meter |
| | 300 meter | H= 9,60 meter |
| | 400 meter | H=11,60 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,60m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Omdat deze tot een afstand van 150m vanaf de molen een lagere bouwhoogte geeft dan de stellinghoogte, geldt tot hier de stellinghoogte als maximale bouwhoogte. Vervolgens loopt de norm langzamerhand op tot 11,40m op 400m van de molen.

Voor de Soaseler Møl in Saasveld gaan wij uit van de volgende gegevens:

| | |
|-------------|-------------------------|
| Vlucht | = 22,00 meter (V) |
| Askophoogte | = $\frac{1}{2} \cdot V$ |
| | = 11,00 meter (Z) |

We gaan uit van ruw terrein (N=75) omdat de molen buiten de bebouwde kom staat, maar er in de directe omgeving wel opgaande beplantingen voorkomen.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen mogen er geen obstakels worden opgericht.

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Soaseler Møl de volgende hoogtegegevens op:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 0,00 meter |
| | 100 meter | H= 3,50 meter |
| | 200 meter | H= 4,90 meter |
| | 300 meter | H= 6,20 meter |
| | 400 meter | H= 7,50 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen dient geheel obstakelvrij te worden gehouden. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 3,50m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 7,50m op 400m van de molen.

Voor de Westerveld Mül in Tilligte gaan wij uit van de volgende gegevens:

$$\begin{aligned} \text{Vlucht} &= 23,60 \text{ meter (V)} \\ \text{Belthoogte} &= 3,00 \text{ meter (B)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + B \\ &= 11,80 + 3,00 = 14,80 \text{ meter (Z)} \end{aligned}$$

We gaan uit van ruw terrein (N=75) omdat de molen buiten de bebouwde kom is gelegen, maar er wel opkomend groen in de directe omgeving voorkomt.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de belt (=3,00m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Westerveld Mül de volgende de volgende hoogtegegevens op:

| | | |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 3,00 meter |
| | 100 meter | H= 4,30 meter |
| | 200 meter | H= 5,60 meter |
| | 300 meter | H= 7,00 meter |
| | 400 meter | H= 8,30 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 3,00m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 4,30m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 8,30m op 400m van de molen.



Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl