



Bestemmingsplan Buitengebied, Deurningerstraat 20 En 22 Deurningen



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Inrichting erf & landschap	11
3.3 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1 Geluid	29
5.2 Bodem	29
5.3 Luchtkwaliteit	30
5.4 Externe veiligheid	31
5.5 Bedrijven en milieuzonering	32
5.6 Geur	33
5.7 Ecologie	34
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.9 Besluit milieueffectrapportage	36
5.10 Water	37
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Opzet van de regels	39
6.3 Verantwoording van de regels	40
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	45
8.1 Vooroverleg	45
8.2 Inspraak	45
8.3 Zienswijzen	45
Bijlagen bij de toelichting	47
Bijlage 1 KGO plan	48
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	61

Bijlage 3	Watertoetsresultaat	82
Regels		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	87
Artikel 1	Begrippen	87
Artikel 2	Wijze van meten	92
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	93
Artikel 3	Agrarisch - 1	93
Artikel 4	Bedrijf - Voormalig agrarisch	95
Hoofdstuk 3	Algemene regels	99
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	99
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	100
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	101
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	102
Artikel 9	Overige regels	103
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	105
Artikel 10	Overgangsrecht	105
Artikel 11	Slotregel	106
Bijlagen bij de regels		107
Bijlage 1	Toegestane bedrijfsactiviteiten	108
Bijlage 2	Landschapsplan	109

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een voormalig agrarisch erf aan de Deurningerstraat 20-22 te Deurningen bevindt zich een perceel waar de voormalige agrarische bebouwing wordt verhuurd aan kleinschalige bedrijven. Deze verhuur is in het verleden gedeeltelijk mogelijk gemaakt op basis van het VAB+ beleid. Met het VAB+ beleid is de verhuur van maximaal 500 m² ten behoeve van bedrijvigheid toegestaan.

In de huidige situatie verhuurt initiatiefnemer 1.974 m² aan voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kan, door een passende investering in de ruimtelijke kwaliteit, de gewenste omvang van de te verhuren voormalige agrarische bebouwing worden gelegaliseerd.

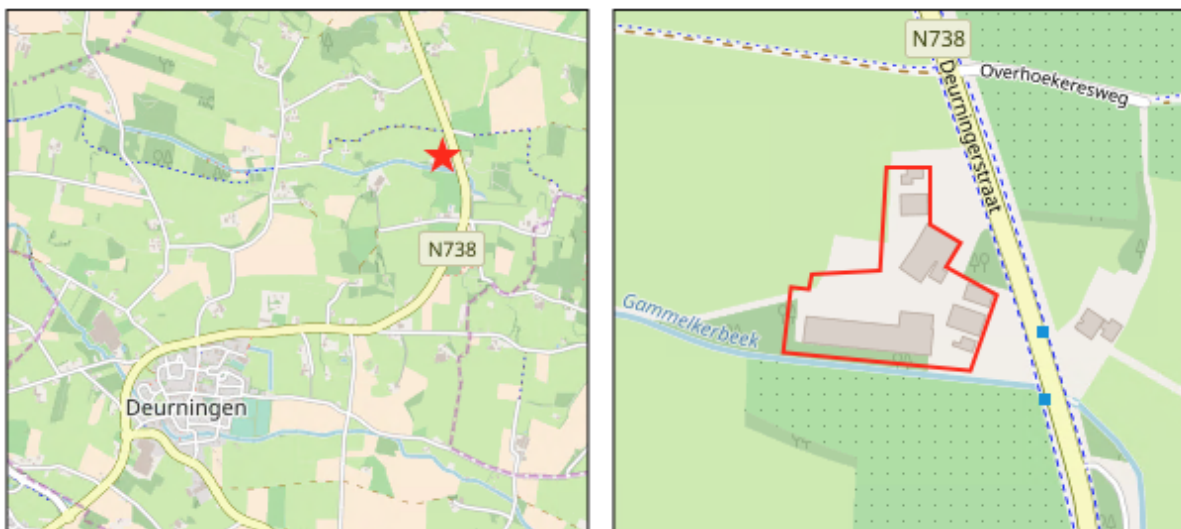
De grondgebonden veehouderij aan de Deurningerstraat 20 zal haar agrarische bedrijfsactiviteiten voortzetten met dien verstande dat aan deze bedrijfstak geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden worden.

Opgemerkt wordt dat in voorliggend geval enkel sprake is van planologische wijziging voor het perceel aan de Deurningerstraat 22. Doordat er sprake is van een verwevenheid van de planologische regels met het perceel aan de Deurningerstraat 20, is dit perceel ook meegenomen. Ter plaatse van de Deurningerstraat 20 vinden geen wijzigingen plaats. Alleen daar waar noodzakelijk, zal deze locatie worden beschreven.

Om de hierboven beschreven ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Deurningerstraat 20-22 in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Deurningen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie W, nummers 237 (deels) en 258 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Deurningen (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Deurningen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Partiële Herziening Deurningerstraat 22". Dit bestemmingsplan is op 11 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland.

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bepaalde bedrijven. Daarnaast zijn bedrijfswoningen en de bestaande agrarische bedrijfsvoering conform de bestaande omvang toegestaan.

Op basis van de bouwregels is opgenomen dat het bestaande aantal bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast mag de inhoud van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 2.000 m³ zijn. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat 500 m² van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten (met uitzondering van opslag en stalling).

Het in gebruik nemen van 1.974 m² van de gebouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zijnde geen opslag of stalling, is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie ion het plangebied.

Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleid.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf aan de Deurningerstraat 20 en 22 in het buitengebied van Deurningen. De functionele structuur van de omgeving rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Verspreid komen agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen voor.

Het erf is functioneel ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf en de niet agrarische bedrijfsactiviteiten. Binnen het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig. Het gaat om twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een deel van deze bedrijfsbebouwing wordt reeds gebruikt ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals een indoor skivoorziening en een fietsbandenproductiebedrijf. Tussen de bebouwing is de grond voorzien van erfverharding en tuinen bij de bedrijfswoningen. Het erf is met twee in- en uitritten (per bedrijfswoning één) ontsloten op de Deurningerstraat.

Het plangebied is, op de zuidzijde na, aan alle zijden begrensd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde vormt de Gammelkerbeek de begrenzing. In afbeeldingen 2.2 en 2.3 is respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeldfoto van de huidige situatie van het plangebied weergegeven. De voormalige kippenschuur waar het voornemen betrekking op heeft is met de witte belijning aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld Deurningerstraat 22 (Bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft 1.974 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik ten behoeve van verhuur voor kleinschalige bedrijvigheid (met uitzondering van opslag). In afbeelding 2.2 is reeds aangegeven binnen welke bebouwing de verhuur plaatsvindt.

In de schuur zitten verschillende bedrijven, zoals een indoor skivoorziening, een fietsbandenproductiebedrijf, een fotostudio en een meubelstudio.

3.2 Inrichting erf & landschap

Bij het uitwerken van het plan is een Erfinrichtingsplan opgesteld door Borgerink Groendesign. Het KGO plan is opgenomen in bijlage 2 van de regels. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan Deurningerstraat 22 (Bron: Borgerink Groendesign)

Doordat het plangebied reeds goed is ingepast, zijn de landschapsmaatregelen die benodigd zijn minimaal. In het KGO plan (Bijlage 1) wordt onderbouwd dat ter plaatse slechts basisinspanningen benodigd zijn. De investeringen met betrekking tot de erfinrichting en de ruimtelijke kwaliteit worden hierna opgesomd:

1. De reclame-uitingen bij het inrit dient te worden verminderd. Met name de reclamedoeken bevestigd aan de op te knappen schuur;
2. Minimale dunning erfbos, in verband met de historische waarde;
3. Voorzijde van het erf evenwicht in aanbrengen door aanplanten van bomen;
4. De waterpoel op het erf opschonen door het verwijderen van de laurierplanten.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

Ten aanzien van parkeren hanteert de gemeente de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.

3.3.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de Deurningerstraat 22 in totaal 1.974 m² aan bebouwing te gebruiken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Er zal een grote verscheidenheid aan kleinschalige bedrijfsfuncties mogelijk worden gemaakt, waaronder een skihal met een oppervlak van 332 m².

Op basis van het parkeerbeleid kan de skihal het best worden vergeleken met een 'sporthal'. De overige functies vallen onder een 'Bedrijfsverzamelgebouw'. Voor deze functies geldt de volgende parkeerbehoefte:

- Sporthal: 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- Bedrijfsverzamelgebouw: 1,95 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Zoals aangegeven heeft de skihal een omvang van 332 m². De parkeerbehoefte komt daarmee neer op $(3,32 * 2,85) 9,5$ parkeerplaatsen.

Het bedrijfsverzamelgebouw betreft de overige bebouwing en heeft een oppervlak van $(1.974 - 332) 1.642$ m². De parkeerbehoefte komt daarmee neer op $(16,42 * 1,95) 32$ parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte ter plaatse is afgerond 42 parkeerplaatsen. Op het erf zijn reeds 37 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee sprake is van een theoretisch tekort van 5 parkeerplaatsen.

De berekende parkeerbehoefte is echter gebaseerd op een maximale bezetting van de skihal en het bedrijfsverzamelgebouw op hetzelfde moment. In de praktijk zal de parkeerbehoefte zich verspreiden over de dag, dubbelgebruik van parkeerplaatsen behoort tot de realistische mogelijkheid. Bij het bedrijfsverzamelgebouw zal hoofdzakelijk doordeweeks en tijdens kantooruren behoefte zijn aan parkeerplaatsen. Terwijl de skihal hoofdzakelijk in het weekend en buiten kantooruren bezet zal zijn.

Bij daadwerkelijk incidentele piekmomenten is het perceel overigens van voldoende omvang om incidenteel parkeren buiten de geprojecteerde parkeervakken (op eigen perceel) op te vangen.

Opgemerkt wordt dat het perceel van het agrarische bedrijf aan de Deurningerstraat 20, waar middels voorliggend bestemmingsplan niets wordt toegevoegd, van voldoende omvang is om de parkeerbehoefte op eigen perceel op te vangen.

3.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-uitgave kan het voornemen het best worden geschaard onder een 'Sporthal' en een 'Bedrijfsverzamelgebouw'. Voor een dergelijke functies geldt een verkeersgeneratie van respectievelijk 12,05 en 7,85 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie komt in voorliggend geval neer op:

- Sporthal: $3,32 * 12,05 = 41,5$ verkeersbewegingen;
- Bedrijfsverzamelgebouw: $16,42 * 7,85 = 128,9$ verkeersbewegingen.

Het totaal aantal verkeersbewegingen per dag bedraagt afgerond 171 verkeersbewegingen.

Deze toename van het aantal verkeersbewegingen heeft geen gevolgen voor de doorstroming of de verkeersveiligheid op de Deurningerstraat. De ontsluiting van het erf blijft verkeersveilig en overzichtelijk ingericht. Er wordt geen extra in- en uitrit gerealiseerd. Dit wordt niet wenselijk geacht.

Vanwege de aanwezigheid van een bushalte nabij het plangebied, is het plangebied bovendien goed te bereiken via het openbaar vervoer, waardoor de (individuele) verkeersgeneratie richting het plangebied potentieel lager

ligt.

3.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen,

bestemmingsplan Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurnin

dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip stedelijke ontwikkeling: (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) is niet gewijzigd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat 1.474 m² (500 m² van de 1.974 m² is reeds legaal) aan bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in gebruik mag worden genomen voor kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de omvang van bebouwing en de aard van de functiewijzing, is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierna wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2.1 Behoeft

Zoals aangegeven wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om een oppervlak 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse, te gebruiken voor kleinschalige bedrijvigheid. Vorenstaande voorkomt dat agrarische bebouwing in het buitengebied van Dinkelland leeg blijft staan en op den duur verloedert. Kleinschalige bedrijvigheid is een passende en duurzame vervolgfunctie en nieuwe economische drager voor het erf wat zorgt voor het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

4.1.2.2 Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande agrarische bebouwing en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

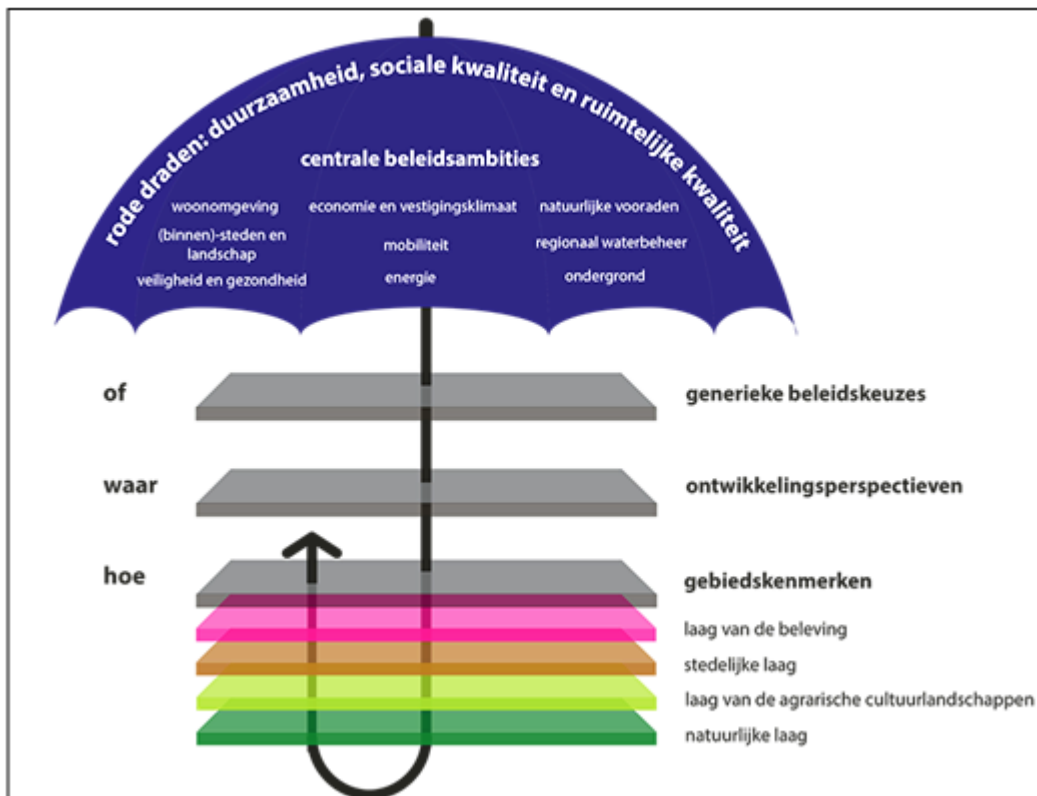
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene omgeving) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

In het voorliggende geval worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hergebruikt ten behoeve van kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Het hergebruiken van economisch goed bruikbare gebouwen voor andere doeleinden dan agrarische doeleinden sluit goed aan bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt zonder dat er sprake is van ruimtebeslag op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskennmerken.

2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het investeren in de ruimtelijke kwaliteit. De investering in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Opgemerkt wordt dat in de navolgende subparagrafen 4.2.4.2 en 4.2.4.3 de ontwikkeling wordt getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

1. Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
2. -
3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1 en 3

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Dinkelland. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het geven van een passende vervolgfunctie aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- het versterken van de kwaliteit van natuur en landschap (zie paragraaf 3.2), door de locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

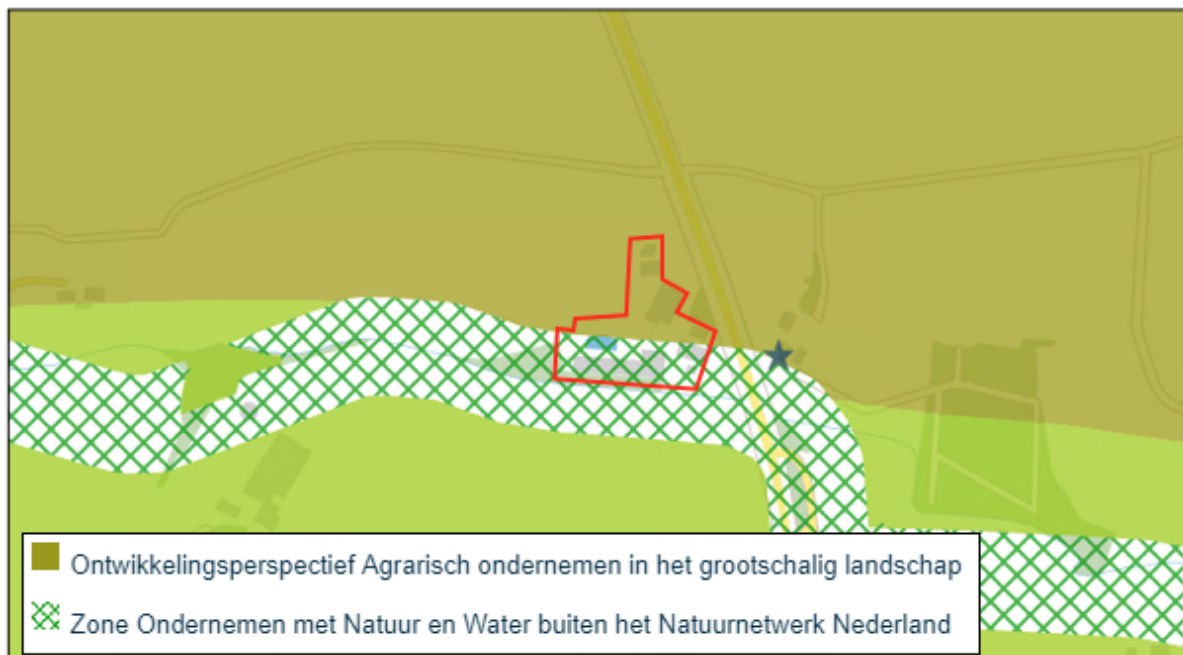
Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan leden 1 en 3 van artikel en 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning weergegeven.



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

"Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap"

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

"Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland"

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsperspectieven

De vermelde ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de groene omgeving. Er is sprake van het realiseren van een bijzonder werkmilieu in een voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In paragrafen 5.5 en 5.6 wordt aangetoond dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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. De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' worden buiten beschouwing gelaten aangezien voor de locaties geen specifieke eigenschappen gelden vanuit deze lagen.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische

factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

In het voorliggende geval is er sprake van het hergebruik van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en het grondgebonden agrarisch bedrijf wordt tevens geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden geboden. Momenteel is het gehele plangebied al landschappelijk ingepast in de omgeving. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt tevens extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (zie paragraaf 3.2).

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Essenlandschap'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

"Essenlandschap"

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

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

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

Het plangebied ligt op de flank van de Gammelke Esch. De ontwikkeling in het plangebied bestaat enkel uit het verruimen van het oppervlak van bebouwing dat voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt. De wijziging op het erf leidt niet tot een aantasting van de groene omgeving en doet geen afbreuk aan de waardevolle es. Door de functieverandering wordt een economische drager vergroot wat ten goede komt aan de vitaliteit van het platteland en de uitstraling van het erf in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dinkelland bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan. Gezien het plangebied op de grens van de kern Ootmarsum en het buitengebied ligt, is zowel aan de visie voor Ootmarsum als aan de visie voor het buitengebied getoetst.

4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van Structuurvisie is:

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

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;

2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

4.3.1.3 Buitengebied

Dinkelland is een agrarisch-toeristische gemeente met tien kernen die veelal een eigen karakter hebben. Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

Het buitengebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied valt binnen 'Deelgebied Zuid'. Voor dit deelgebied zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Ontwikkeling groene bufferzone;
- Ontwikkeling A1-zone en omgeving;
- Versterken waterparel;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure "Lonnekermeer";
- Ontwikkeling vliegveld Twente / Area Development Twente.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dinkelland

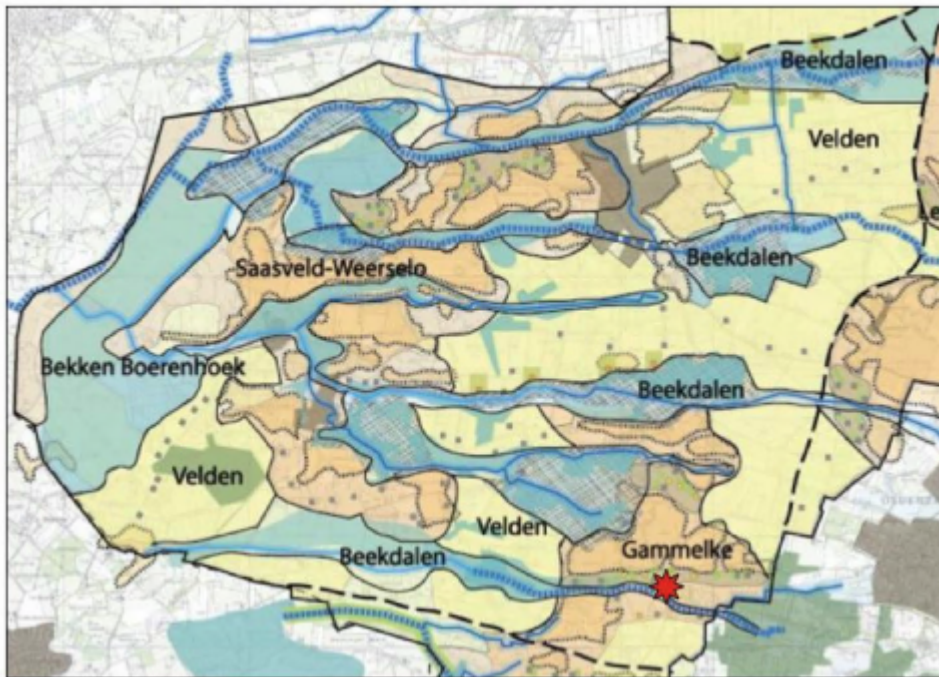
De Structuurvisie gaat niet specifiek in op dergelijke (kleinschalige) ontwikkelingen. Echter wordt er wel degelijk bijgedragen aan de hoofdambitie. Het geven van een vervolgfunctie aan voormalige agrarische bebouwing draagt bij aan de doelstelling ten aanzien van werkgelegenheid en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt door het hergebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, voorkomen dat de gebouwen in verval raken. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied gewaarborgd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past in de ambities zoals verwoordt in van de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor Noord Oost Twente en de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt het LOP handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor een gemeente, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het "Bekken van Hengelo". In dit gebied wordt er onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied 'Gammelke'. In afbeelding 4.5 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan (Bron: gemeente Dinkelland)

Voor het Deelgebied Gammelke geldt als toekomstbeeld een agrarisch cultuurlandschap. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als één geheel behouden en versterkt. De essen en kampen kennen een agrarisch gebruik. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven.

Binnen de kleinschalige randen van de essen en kampen is ruimte voor kleinschalige bescheiden ontwikkelingen van onder andere de woonfunctie, de dag- en verblijfsrecreatieve functie. Gestreefd wordt naar eigentijdse compacte erf-ensembles die voortbouwen op de identiteit van het Twentse erf en die met elkaar verweven zijn door een netwerk van routes en beplantingen.

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

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.
- Aansluiten bij de uitwerkingsopgave rond 't Stift.
- Gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van kernen (o.a. Weerselo).

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt plaats op de flank van de es op een bestaand agrarisch bouwperceel. Karakteristieke landschapskwaliteiten blijven behouden zodat geen afbreuk wordt gedaan aan het kleinschalige landschap. Op de locatie wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de landschapsmaatregelen. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke inpassing, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en Bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsonwikkelingsplan.

4.3.3 VAB+ beleid

4.3.3.1 Algemeen

In juni 2011 heeft de gemeenteraad van Dinkelland het VAB+ beleid vastgesteld. Dit beleid biedt mogelijkheden om in vrijkomende agrarische gebouwen andere dan agrarische activiteiten te verrichten. Het beleid gaat er vanuit dat maximaal 500m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor een niet-agrarische functie. Deze beleidsnota is van toepassing op alle aanvragen met betrekking tot andere activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw is sprake als een gebouw minimaal 3 jaar voor een agrarische functie in gebruik is geweest. Daarnaast is deze nota ook van toepassing op bedrijfsgebouwen in het landelijke gebied die uit andere functies zijn vrijgekomen, zoals paardenhouderij en niet agrarische bedrijfsgebouwen. Het moet daarbij gaan om gebouwen die minimaal 3 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest. In bijzondere gevallen kan, mits voldoende gemotiveerd worden afgeweken van de beleidsregels in deze beleidsnota. De nota voorziet uitdrukkelijk niet in nieuwe woningen in landelijke gebied.

4.3.3.2 Kaders

Bedrijvigheid die valt onder het VAB beleid is onder te verdelen in 2 categorieën:

- Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten;
- Bedrijvigheid gelieerd aan het buitengebied.

Voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten geldt dat de maximale toegestane oppervlakte van deze activiteiten 500 m² bedraagt. Op deze manier blijft het buitengebied een 'kraamkamer' voor bedrijvigheid welke bij groei een plek op het bedrijventerrein moet zoeken.

Bij de beoordeling van verzoeken staan de ruimtelijke gevolgen van een initiatief centraal. Om verzoeken te beoordelen wordt onderscheid gemaakt in een drietal stappen:

Zoneringstoets:

In de zoneringstoets wordt gekeken naar welke locatie de aanvrager op het oog heeft en welke gebiedsdoelstelling geldt hier. Daarbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie en daarnaast naar het gemeentelijke beleid. Aan de hand van deze zoneringstoets moet beoordeeld worden of het type bedrijvigheid niet bij voorbaat strijdig is met de gebiedsdoelstelling ongeacht de voorwaarden.

Voorwaardentoets:

Indien een activiteit in principe op de voorgestelde locatie mogelijk is, dient de vraag beantwoord te worden of die activiteit op korte en lange termijn aan de navolgende voorwaarden kan voldoen. Hierbij wordt opgemerkt dat de voorwaarden zo objectief mogelijk zijn vastgesteld, teneinde op voorhand duidelijk te stellen wat wel en wat niet mogelijk is.

Kwaliteitstoets:

Middels een kwaliteitstoets wordt de impact van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit in beeld gebracht. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de ontwikkeling geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap met zich mee mag brengen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het VAB+ beleid

Als het voornemen wordt getoetst aan voorgenoemde drie toetsingscriteria, ontstaat globaal het volgende beeld:

Zoneringstoets:

Het plangebied ligt in het buitengebied binnen de ontwikkelingsperspectieven "Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap" en "Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland". In paragraaf 4.2.4.2 is het voornemen reeds getoetst aan de geldende ontwikkelingsperspectieven en is geconcludeerd dat het voornemen niet in strijd is met de ontwikkelingsperspectieven. Dit komt hoofdzakelijk doordat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaande bebouwing.

Voorwaardentoets:

Aard en omvang

1. De aard en omvang van het bedrijf moet passen binnen de bestaande bebouwing. Buitenopslag is niet toegestaan;

2. De omvang van de activiteiten dient beperkt te zijn tot 500m², in de overige gebouwen mag wel opslag plaatsvinden;
3. Bedrijfsgebouwen van niet- agrarische bedrijven, paardenhouderijen, maneges e.d. komen ook in aanmerking voor een andere functie conform het VAB beleid, mits: de inrichting, verkeersaantrekkende werking en de uitstraling in overeenstemming zijn met de gebiedsperspectieven en de bebouwing kwaliteit uitstraalt en er geen sprake is van detailhandel;
4. De locatie dient te voldoen aan de inrichtingseisen ten aanzien van het gewenste gebruik, waarbij geldt dat de eisen moeten voldoen aan maximale invulling van het gebouw.

Het geheel wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van buitenopslag. Zoals in de zoneringstoets omschreven past het voornemen binnen de gebiedsperspectieven. De uitstraling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken en draagt bij aan de kwaliteit van het gebied. Tenslotte kan worden gesteld dat er geen sprake is van detailhandel en wordt gesteld dat het bebouwing dusdanig wordt ingericht dat het past bij het gewenste gebruik en alle ruimte functioneel wordt benut. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functieverandering van een oppervlak van 1.447 m² aan bebouwing. Hiermee wordt niet voldaan aan de criteria van 500 m².

Er wordt niet geheel voldaan aan de voorwaardentoets.

Milieukundige randvoorwaarden

1. De nieuwe activiteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Uit paragraaf 5.5 en 5.6 blijkt dat de activiteiten geen beperking oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Ruimtelijke kwaliteitstoets:

1. De nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap tot gevolg hebben;
2. Landschapsontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder strikte kwaliteitscriteria voorwaarden. Tot 2000m³ mag 2000m³ worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd
3. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn
4. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden; (behoudens een ondergeschikt terras)
5. Er mogen geen reclame-uitingen plaatsvinden (vergunningvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);
6. Het erf moet worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Een plan voor de landschappelijke inpassing van het erf dient betrokken te worden bij de aanvraag. Vooral op het erf te realiseren parkeerplaatsen dienen goed te worden ingepast.

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan bestaande bebouwing. Er is daardoor tevens geen sprake van extra verstedelijking. Er is geen sprake van buitenopslag. Middels een landschapsplan wordt het plangebied tevens landschappelijk ingepast.

Zoals eerder aangegeven overschrijdt de voorgenomen ontwikkeling de maximale toegestane oppervlakte van 500 m² voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Uitsluitend aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Aan de overige voorwaarden is het voornemen wel in overeenstemming met het VAB+ beleid.

In het KGO beleid van de gemeente Dinkelland is echter de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het VAB+ beleid (in dit geval de oppervlakenorm). In paragraaf 4.3.4 wordt aan het KGO beleid getoetst.

4.3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.3.4.1 Algemeen

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 4.2 is in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) opgenomen. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders op te stellen. De gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland hebben gezamenlijk een nieuw beleidsdocument genaamd 'Beleidskader voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Het doel van dit document is om bij aangevraagde ontwikkelingen in het landelijk gebied een toetsingskader te hebben voor het beoordelen van het voornemen op basis van de kwaliteitsimpuls. Daarnaast biedt het beleidskader voor de aanvragers handvatten om bij een aanvraag de kwaliteitsimpuls vorm te geven.

4.3.4.2 VAB+ en KGO

Het KGO-beleid biedt mogelijkheden voor economische ontwikkelingen in het buitengebied, mits de activiteit naar aard en omvang in het buitengebied passend is. Is er sprake van een bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dan wordt deze qua aard als passend in het buitengebied beschouwd. Als het gaat om activiteiten in vrijkomende bedrijfsbebouwing, dan geldt het VAB+-beleid. Zoals in paragraaf 4.3.3 is aangegeven, past voorgenomen uitbreiding niet binnen het VAB+-beleid. Afwijken van het VAB+-beleid via het KGO beleid is alleen mogelijk voor ontwikkelingen die gebonden zijn aan het buitengebied. Een bedrijfsverzamelgebouw is niet aan het buitengebied gebonden, waardoor uitbreiding via het KGO-beleid in principe niet mogelijk zou zijn. Echter heeft de gemeenteraad van Dinkelland op 8 oktober 2013 een motie aangenomen, waardoor er voor VAB-locaties binnen het bestaande bouwvlak toch uitbreidingsmogelijkheden zijn. Voorwaarde hiervoor is dat er geen sprake moet zijn van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit.

Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsmogelijkheid moet er op basis van het KGO-beleid een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gedaan worden. Dit naast de basisinspanning dat nieuwe ontwikkelingen altijd landschappelijk ingepast moeten worden.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om binnen bestaande voormalige agrarische bebouwing een extra oppervlak van 1.447 m² te verhuren voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Het KGO-beleid is van toepassing op de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse. De exacte totstandkoming van het te investeren bedrag vanuit KGO wordt beschreven in het in bijlage 1 opgenomen KGO plan. Hierin zijn ook de daadwerkelijk investeringen in landschapsmaatregelen inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke KGO-beleid.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. De aspecten wegverkeers-, railverkeers en industrielawaai vormen daarmee geen belemmering voor het voornemen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Kruse Groep een vooronderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

De verhuurde bedrijfsruimten zijn voorzien van een betonvloer. In drie van de ruimten wordt hobbymatig aan auto's gewerkt. In de bedrijfsruimte van de fietsbandenfabrikant (A. Dugast) is een kleinschalige opslag van lijm en verharder aanwezig. In de overige ruimten vinden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaats.

In de (bedrijfs)ruimten is een betonvloer aanwezig. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden kan verwacht worden dat de bodem hierdoor niet verontreinigd is. Mede omdat de situatie ter plaatse ongewijzigd zal blijven in de toekomst, is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Er heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank aan de noordzijde van het schuurtje ten zuiden van de boerderij gestaan. Uit een milieucontrole blijkt dat deze tank voor 2001 is verwijderd. Door de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het terrein geen gevoeligere bestemming dan momenteel.

Er is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk nabij de voormalige bovengrondse dieseltank. Er is geen

informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

5.2.3 Conclusie

Uit de resultaten uit het vooronderzoek blijkt dat een verkennend onderzoek niet noodzakelijk is. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op circa 40 meter vanaf de kippenschuur is een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Het betreft een DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) leiding. Deze DPO leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour. Wel is bepaald dat binnen 5 meter van deze leiding geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vestiging van kleinschalige vormen van bedrijvigheid in de kippenschuur tot en met de milieucategorie 2. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om enkele recreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën. Ook voor wat betreft deze activiteiten geldt dat er geen sprake zal zijn van milieubelastende activiteiten hoger dan de milieucategorie 2 (of daarmee gelijk te stellen).

Op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten. De dichtstbijzijnde woning staat aan de Deurningerstraat 17-19. De afstand tussen het plangebied en de uiterste situering van de betreffende woning is circa 65 meter. Daarnaast staat de woning aan de Deurningerstraat 20 op een afstand van circa 93 meter van het pand waar de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn beoogd.

Gezien het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde richtafstand, is van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van nieuwe milieugevoelige functies. Van enige vorm van hinder op de nieuwe functies in het plangebied is geen sprake.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is sprake van twee inrichtingen, namelijk nummer 20 en 22. Aan de Deurningerstraat 20 wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de binnen het plangebied aanwezige grondgebonden veehouderij (nr. 20) geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. De aanwezige agrarische activiteiten betreffen het fokken en houden van runderen en het houden van paarden. Voor deze veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tot aan geurgevoelige objecten.

Op het perceel aan de Deurningerstraat 22 vinden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaats. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het toegestane oppervlak waarbinnen deze activiteiten mogen plaatsvinden vergroot van 500 m² naar 1.947 m².

De activiteiten aan de Deurningerstraat 22, betreffen geurgevoelige activiteiten en zijn, doordat deze niet behoren tot de inrichting van Deurningerstraat 20, beschermd tegen de activiteiten van nummer 20.

Doordat de planologische wijziging enkel betrekking heeft om de voormalige pluimveestal (behorende bij nr. 22), dient enkel getoetst te worden aan deze stal.

De pluimveestal (in dit geval het geurgevoelige object) bevindt zich op een afstand van circa 25 meter van de paardenstal van nummer 20. De afstand tussen de pluimveestal en de rundveestal (van nr. 20) bedraagt circa 38 meter. De genoemde afstanden zijn gemeten tussen de gevels van de gebouwen. Er wordt in beide gevallen niet voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Het voornemen betreft het uitbreiden van de mogelijkheden om de voormalige pluimveestal als bedrijfsruimte in gebruik te nemen. In de bestaande situatie mag 500 m² in gebruik worden genomen als bedrijfsruimte en werd de overige 1.447 m² gebruikt als opslag. Het deel van de voormalige pluimveestal die nu wordt toegevoegd aan de mogelijkheid voor bedrijfsruimten bevindt zich op een afstand van meer dan 50 meter van zowel de paardenstal als van de rundveestal. Hiermee is ter plaatse van deze ruimten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de agrarische activiteiten van nummer 20 niet (verder) beperkt.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000

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

Op ongeveer 3,5 kilometer bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Lonnekermeer' en op een afstand van circa 3 kilometer bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Lemselermaten'. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling

en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 680 meter van het NNN. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is enkel sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande is in voorliggend geval het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet tot bodemverstorende activiteiten. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Wel bevindt zich tegenover het plangebied een archeologisch monument en is het plangebied gelegen aan de rand van een es. De voorgenomen functiewijziging leidt echter niet tot een aantasting van de kwaliteiten van deze es. Tevens doet de functiewijziging geen afbreuk aan het archeologisch monument.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie projectgebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is onder nummer 11.2 aangegeven dat bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer een onderzoek verricht dient te worden naar de gevolgen voor het milieu. In dit geval gaat het om het vergroten van het toegestane oppervlakte dat mag worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid met 1.000 m². Van een stedelijke ontwikkeling is geen sprake en daarom is een vormvrije m.e.r. beoordeling niet van toepassing.

5.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het project.

5.10 Water

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 Europees beleid

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

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.10.1.3 Provinciaal beleid

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

5.10.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

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

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

5.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd als Bijlage 3.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterschapsbelangen gemoeid. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

6.2.2.1 Begrippen

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

6.2.2.2 Wijze van meten

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsplan kan worden gewijzigd.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

- Anti-dubbelregel (artikel 5): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene gebruiksregels (artikel 6): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Tevens is in dit artikel het bestaande gebruik geregeld.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 7): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels (artikel 8): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan onder voorwaarden te wijzigen.
- Overige regels (artikel 9): in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch - 1 (Artikel 3)

Een deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1'. Dit betreffen gronden waar de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing mede van toepassing is.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 1' zijn bestemd voor agrarisch gebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, landschappelijk inpassing conform landschapsplannen en bestaande infrastructurele voorzieningen.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden een aantal maatvoeringseisen.

Bedrijf - Voormalig agrarisch (Artikel 4)

De gronden in het plangebied ten behoeve van de (bestaande) (agrarische) bedrijfsvoering zijn bestemd als 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfstak mogelijk in de huidige omvang. Bij deze bedrijfstak worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

In verband met het hergebruik van de kippenschuur voor kleinschalige bedrijvigheid is in de regels bepaald dat maximaal 1.974 m² van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor de vestiging van kleinschalige bedrijven. De overige oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van opslag en stalling.

In de regels is opgenomen dat een kleinschalige indoor skivoorziening en een fietsbandenproductiebedrijf op

deze locatie zijn toegestaan. Daarnaast is een lijst toegevoegd met diverse typen bedrijvigheid die binnen deze bestemming zijn toegestaan. Deze lijst is opgenomen om enige flexibiliteit te houden voor wat betreft het type bedrijvigheid.

Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om middels een binnenplanse afwijking of wijzigingsbevoegdheid, onder bepaalde voorwaarden, enkele recreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën.

Hoofdstuk 7 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 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. In het voorliggend geval wordt een KGO-overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. In de planschadeovereenkomst is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Daarnaast wordt het te investeren bedrag in het kader van het KGO-plan overeengekomen.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 (Bro) heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

De gemeente Dinkelland heeft uitvoering gegeven aan de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. Dit is vormgegeven in het 'Beleidskader voor de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', welke geaccordeerd is door de provincie. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van dit beleidskader. Geconstateerd wordt dat voorliggende ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke kwaliteitskader. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt. Provinciaal vooroverleg is niet noodzakelijk

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk

8.2 Inspraak

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

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 KGO plan

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

'fam. Borghuis - Deurningerstraat 22 te Deurningen'



.....

KGO-plan laatst gewijzigd op 10 juni 2020



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

'fam. Borghuis - Deurningerstraat 22 te Deurningen'

Opdrachtgever:

BJZ.nu

Adres Twentepoort Oost
7609 RG Almelo
Telefoon +31 (0)546-706564
Website www.bjz.nu

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
+31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2020 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	5
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	5
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	6
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	7
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	7
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	8
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	8
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	8 t/m 10
2.1.7	Stap 7 - 'Begroting'	10
Bijlage:	Landschapsontwerp	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

De familie Borghuis verhuurt ruimten in een voormalige kippenschuur voor bedrijven. De totale oppervlakte van deze ruimten overschrijden de in het huidig bestemmingsplan opgenomen oppervlakenormen. Deze oppervlakte moet worden verruimd. Middels de KGO regeling wil de gemeente er aan mee werken.

Dit plan toont aan dat er wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering.

Onze taak: *een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.*

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2. Aanwezige groenstructuur achterop het erf (boven), luchtfoto van het perceel (onder)

2. Uitwerking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten zijn daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/ het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

De familie Borghuis verhuurt een gedeelte van de kippenschuur aan bedrijven. Toegestaan door de gemeente wordt 500 m² tegenover 1.947 m² in werkelijkheid. Dit is een overschrijding van 1.447 m². Om de meerwaarde te bepalen dient een vergelijking te worden gemaakt tussen wat legaal is toegestaan en wat wordt aangevraagd.

Op basis van het gemeentelijke beleid is het toegestaan op 500 m² van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken ten behoeve van andere functies (niet agrarische bedrijvigheid). Buiten deze 500 m² mag bebouwing worden gebruikt ten behoeve van opslag van goederen. In feite mag de familie Borghuis de kippenschuur verhuren aan een bedrijf (500 m²) en ten behoeve van opslag (resterende 1.447 m²). Een en ander vindt dan allemaal plaats binnen de bestaande bebouwing.

De familie Borghuis wil echter de volledige kippenschuur kunnen verhuren aan bedrijven (reeds bestaande situatie).

De verhuuropbrengsten van de kippenschuur aan een bedrijf of aan derden ten behoeve van opslag, verschilt niet van elkaar. Het blijft immers dezelfde kippenschuur met dezelfde 'faciliteiten' op dezelfde locatie. Hierbij wordt tevens in ogenschouw genomen dat de kippenschuur geen vooraanstaande hoogwaardige zichtlocatie voor een bedrijf is, wat ook in dat opzicht de waarde van de locatie onveranderd laat.

Op basis van het vorenstaande resulteert het voornemen niet in een verrekenbare waardevermeerdering van de kippenschuur. De verhuuropbrengsten zullen daarnaast tevens onveranderd blijven. In dat kader is een aanvullende KGO-investering niet aan de orde.

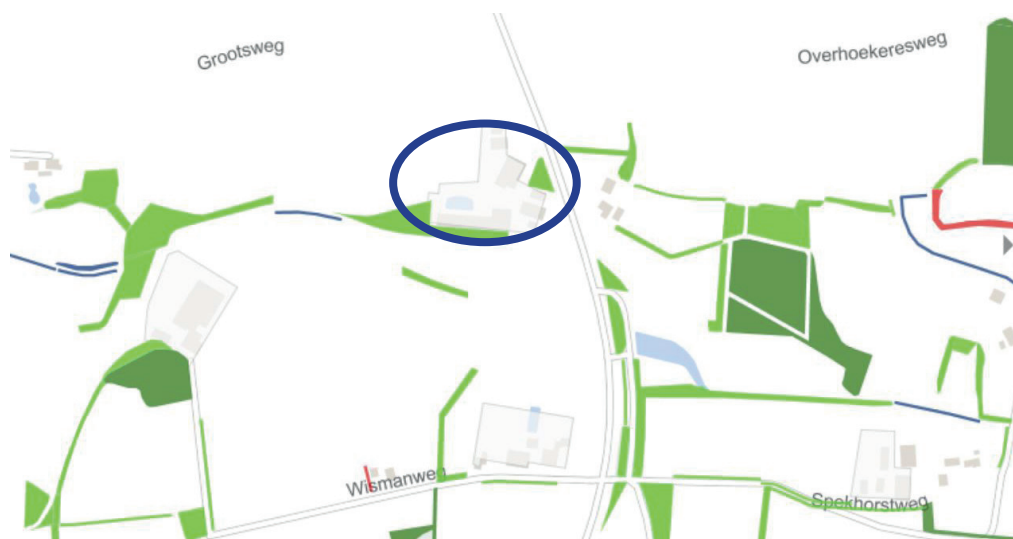
Er is geen sprake van een waardevermeerdering, waardoor uitsluitend de onderstaande afspraken worden opgelegd als basisinspanning. Schriftelijk worden de onderstaande maatregelen vastgelegd die als kwaliteitsinvesteringen op het erf worden gerealiseerd. De onderstaande investeringen worden gerealiseerd.

- 1 - De reclame uitingen bij het inrit dient te worden verminderd. Met name de reclamedoeken bevestigd aan de op te knappen schuur;
- 2 - Minimale dunning erfbos, in verband met de historische waarde;
- 3 - Voorzijde van het erf evenwicht in aanbrengen door aanplanten van bomen;
- 4 - De waterpoel op het erf opschonen door het verwijderen van de laurierplanten.

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart in figuur 4 toont één blauw element welke valt buiten het projectgebied. Rondom het erf zijn diverse casco elementen, zie de groene kleur.

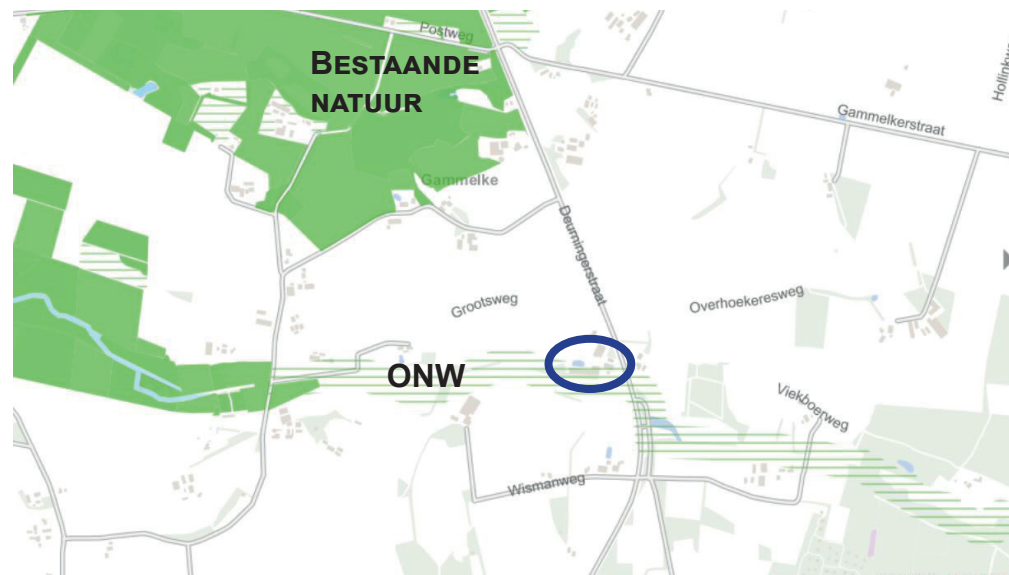


Figuur 4. Cascokaart - Deurningerstraat 22

2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de NNN (Natuurnetwerk Nederland) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de NNN blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur. Anders dan de NNN, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat



Figuur 5. Zone Ondernemen met Natuur en Water

wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde NNN - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk. Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking. Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied deels binnen de ONW zonering van de Gammelkerbeek.

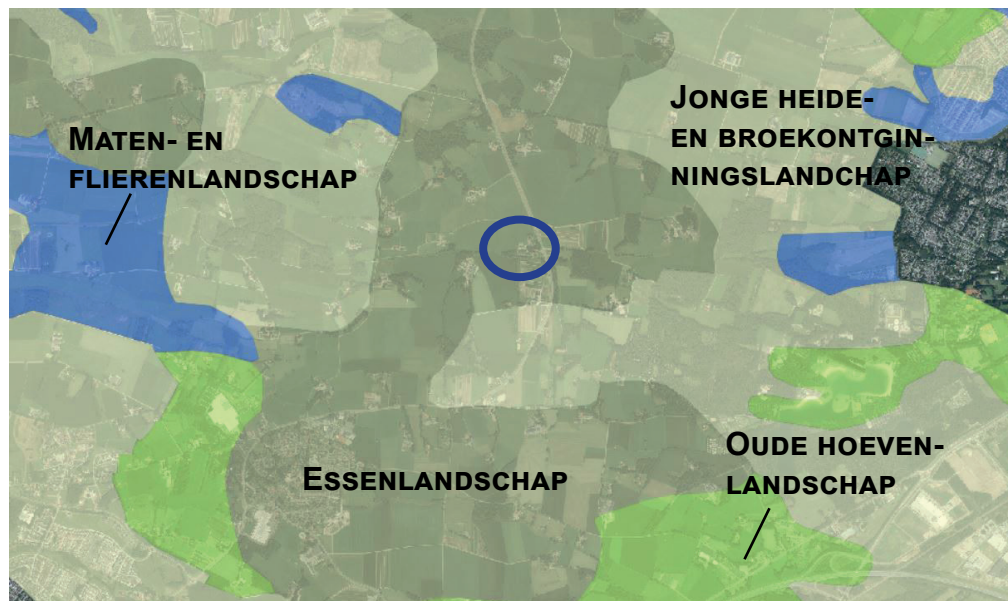
2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'essenlandschap'. Hieronder een omschrijving van het landschapstype.

Een omschrijving van het essenlandschap: Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap waarbij eveneens sprake is van een duidelijke samenhang met de beekdalen en de heidegronden in de omgeving. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Hierdoor is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht

8



Figuur 6. Landschapstypenkaart - essenlandschap

en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. In dit landschapstype staat het versterken van de kleinschalige en fijnmazige structuur van beplanting, wegen, paden en erven voorop.

2.1.5 Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Kijkende naar de historische kaarten in figuur 7 en 8 is te zien dat er veel is veranderd in de omgeving.

Het erf vormde in het jaar 1900 nog een knooperfje met omliggende boerderijen en kijkende naar de kaart van 1950 wordt hetzelfde erf opgesplitst door de aanleg van de Deurningerstraat.

De kaart van 1900 toont veel landschappelijke elementen zoals houtwallen, houtsingels, bospercelen en essen.

Rond 1950 zijn veel van deze landschapselementen verdwenen. Het kleinschalige landschap is in de huidige situatie niet meer zichtbaar.

2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Aangezien de kwaliteitsimpuls plaats vindt in het essenlandschap wordt hieronder het streefbeeld van het landschapstype beschreven.

Het essenlandschap zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Het behouden en versterken van de open kleinschalige akkercomplexen en de groene omzoming;
- Het versterken van het netwerk van beplantingen tussen de verspreid liggende erven;
- Realiseren van een informeel, fijnmazig, recreatief netwerk;
- Toegankelijk maken van erven en erfroutes;
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen;
- Het versterken van een natuurlijke waterhuishouding door het vasthouden van water in het gebied en water vertraagd af te voeren door het landschap.



Figuur 7. Historische kaart jaar 1900



Figuur 8. Historische kaart jaar 1950



Figuur 9. Het erf is nog steeds groen ingekapseld met oude erfboesjes.



In figuur 10 staat het streefbeeld van het essenlandschap. De nummering correspondeert met de onderstaande cijfers.

- 1: Versterken van de herkenbaarheid van het kleinschalige reliëf met bollingen, kampen, steilranden en laagtes van beekdalen.
- 2: Versterken van het open karakter van de kampen.
- 3: Versterken van de ruimtelijke variatie en het kleinschalige karakter van houtwallen en bosschages.
- 4: Versterken en herstellen van de beplantingsstructuren langs de randen van de open ruimtes van de akkercomplexen en weilanden.
- 5: Het erf onderdeel van het landschap laten zijn door de erfbeplanting onderdeel te laten zijn van de omringende beplanting of door erfbeplanting een aanzet te geven.
- 6: Zichtbaar maken van beeklopen.

Voor het plangebied is het belangrijk dat de herkenbaarheid van het kleinschalige landschap wordt hersteld, denkende aan de typische bollingen, kampen, steilranden, houtwallen en laagtes van beekdalen.

2.1.7 Stap 7 - 'Begroting'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

In figuur 12 staat het KGO plan weergegeven met de basisinspanning.

De fam. Borghuis kan volstaan met een basisinspanning. Wel dient er schriftelijk te worden vastgelegd dat er een aantal kwaliteitsinvesteringen op het erf worden gerealiseerd. In hoofdstuk 2.1.1. 'Waarde' wordt toegelicht welke investeringen dit betreft.

In figuur 11 staat een specificatie van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van het landschapsonwerp. De kosten voor het opknappen van de schuren én het verwijderen van het asbest vallen buiten deze optelling.

Figuur 10. Streefbeeld essenlandschap

BESTEKSP POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE LANDSCHAPSONTWERP					
1	ONDERHOUD WATERPOEL					
10010	* Verwijderen laurier - hydraulische kraan	uur	3,0 V	€ 85,00	€ 255,00	1
	* Arbeid - 2 man incl. versnipperen	uur	8,0 N	€ 40,00	€ 320,00	1
	* Rooien stobben	uur	2,0 N	€ 85,00	€ 170,00	1
	* Afvoerkosten stobben + snippers	ton	2,0 V	€ 45,00	€ 90,00	1
	* Tractor met dumper	uur	2,0 V	€ 65,00	€ 130,00	1
2	ONDERHOUD ERFBOESJE					
20010	* Huur hoogwerker	uur	8,0 V	€ 60,00	€ 480,00	1
	* Arbeid - 2 man incl. versnipperen	uur	16,0 V	€ 40,00	€ 640,00	1
	* Afvoerkosten snippers	ton	2,0 V	€ 45,00	€ 90,00	1
3	LANDSCHAPSELEMENT 1					
30010	* Leveren walnoot 14-16	st	1,0 V	€ 175,00	€ 175,00	2
	* Leveren accessoires	st	1,0 V	€ 25,00	€ 25,00	1
	* Inplanten bomen	uur	2,0 N	€ 40,00	€ 80,00	1
4	LANDSCHAPSELEMENT 2					
40010	* Leveren hollandse linde 14-16	st	3,0 V	€ 175,00	€ 525,00	2
	* Leveren accessoires	st	3,0 V	€ 25,00	€ 75,00	1
	* Inplanten bomen	st	4,0 N	€ 40,00	€ 160,00	1
5	TERREINAFWERKING					
50010	* Terrein schoon opleveren	keer	1,0 V	€ 100,00	€ 100,00	1
	SUBTOTAAL				€ 3.315,00	
	TOTAAL					
	BTW code 1	21%			549,15	
	BTW code 2	9%			63,00	
	BTW code 3	0%			0,00	
	TOTAAL				€ 3.927,15	

Figuur 11. Kostenoverzicht realisatie landschapsonwerp.



Figuur 12. Landschapsonwerp Deurningerstraat 22 te Deurningen

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Deurningerstraat 22 - Deurningen

Opdrachtgever:
BJZ.NU

Locatie:
Deurningerstraat 22
7561 PK Deurningen

Mei 2019



KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Deurningerstraat 22 - Deurningen

Opdrachtgever:

BJZ.NU
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Locatie:

Deurningerstraat 22
7561 PK Deurningen

Projectcode: 19020425

Rapportagedatum: 7 mei 2019

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
2.1	Algemene gegevens	2
2.2	Bodemsamenstelling en geohydrologie	2
3	Werkwijze	3
3.1	Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2	Methodiek en beschikbare informatie	3
4	Beschikbare informatie	4
4.1	Historisch gebruik	4
4.2	Milieudossiers	4
4.3	Bodemdossiers	5
4.4	Huidig gebruik van de locatie	5
4.5	Toekomstig gebruik van de locatie	5
5	Conclusies	6

Bijlagen

- I Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten
- III Boorplan Zeeuws-Vlaanderen bv, 1997
- IV Fotoreportage terreininspectie
- V Schets toekomstige situatie

1 Inleiding

In opdracht van BJZ.NU heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Deurningerstraat 22 in Deurningen.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de bestemmingsplanwijziging voor het huisvesten van diverse bedrijven in de voormalige kippenshuur.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten en of er sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725:2017, "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek", NNI Delft, oktober 2017.

2 Locatiegegevens

2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Deurningerstraat 22 te Deurningen
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie W, nummer 258
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 8100 m ² (het kadastrale perceel)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt x = 255.54 en y = 481.67

2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 22 meter boven NAP.
- De locatie bevindt zich op enkele kilometers ten westen van de stuwwal "Oldenzaal."
- De deklaag bestaat uit kwartair zand en is ter plaatse circa 25 meter dik. Het doorlatend vermogen is minder dan 100 m²/dag.
- De grondwaterspiegel bevindt zich circa 1.0 meter onder het maaiveld. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is westnoordwestelijk met een verhang van ongeveer 2.0 m/km.
- Op circa 1.7 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie bevindt zich het grondwaterbeschermingsgebied Weerselo. Het bijbehorende grondwaterwingebied ligt op circa 2.2 kilometer.
- Aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie stroomt de Gammelkerbeek. De invloed van deze beek op het freatische grondwater is niet bekend.
- De recreatieplas "Het Hulsbeek" is op ongeveer 2 kilometer ten zuidoosten van de locatie gelegen.

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie gemeente Dinkelland
- archiefonderzoek bij de gemeente Dinkelland (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
 - www.pdokviewer.pdok.nl
 - www.topotijdreis.nl
 - BAG-viewer
 - www.ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
 - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
 - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- terreininspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV)
- interview met de eigenaar (mevrouw W. Borghuis)

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in hoofdstuk 4.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Alleen informatie, die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter), wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het gedeelte van het erf aan de Deurningerstraat 22 met de bedrijfsbestemming. In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.

Bij de gemeente Dinkelland zijn de milieudossiers van de locaties aan de Deurningerstraat 20 en 22 ingezien. Tevens is er een terreininspectie uitgevoerd.

4 Beschikbare informatie

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

4.1 Historisch gebruik

Op de topografische kaart van 1905 is het erf bebouwd met 3 gebouwen. Over het erf loopt een weg. Op de topografische kaart van 1918 is deze weg niet meer aanwezig en is de huidige ligging van de Deurningerstraat weergegeven. Op de topografische kaart van 1954 is over het erf weer een weg weergegeven. De schuur op het erf aan de Deurningerstraat 20 is weergegeven op de topografische kaarten vanaf 1988. De kippenschuur op het erf aan de Deurningerstraat 22 is op de topografische kaarten weergegeven vanaf 2005. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) staat weergegeven dat deze schuur gebouwd is in 1998. Ook de bedrijfswoning en de machineberging aan de Deurningerstraat 20 zijn op deze topografische kaart weergegeven. Sindsdien is de huidige situatie van het besluitvormingsgebied weergegeven.

De historische topografische kaarten zijn weergegeven in bijlage II.

4.2 Milieudossiers

Bij de gemeente Dinkelland zijn van de locatie de milieuvergunningen ingezien. Er zijn twee milieudossiers ingezien van het agrarische bedrijf op de locatie. In de schuur aan de Deurningerstraat 22 werden legkippen gehouden. In de schuur op het erf aan de Deurningerstraat 20 wordt melkvee gehouden. In de werkplaats op het erf aan de Deurningerstraat 20 bevindt zich een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1200 liter. Aan de oostzijde van de berging bij de boerderij aan de Deurningerstraat 22 heeft een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1000 liter gestaan. Uit een milieucontrole blijkt dat deze tank voor 2001 is verwijderd.

Sinds 2012 worden er geen legkippen meer gehouden in de schuur aan de Deurningerstraat 22 en worden ruimten in de schuur verhuurd. Van 3 bedrijven in de schuur zijn milieuvergunningen ingezien. Het betreft een fietsbandenfabrikant (A. Dugast BV), een meubelmakerij (Casper Rutges) en een indoor skibaan (Snowise Sports).

In de voormalige sorteerruimte van de kippenschuur is A. Dugast BV gevestigd. Ter plaatse worden fietsbanden geproduceerd. Binnen de inrichting worden kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen, namelijk enkele blikken lijm en verharder. Deze moeten worden opgeslagen boven een vloeistofkerende voorziening en in een lekbak. In het voorste gedeelte van de voormalige kippenschuur is Snowise Sports BV gevestigd. In de hal wordt ski- en snowboardles gegeven op een lopende band. In het achterste gedeelte van de voormalige kippenschuur is Meubelmakerij Casper Rutges gevestigd. In de hal bevinden zich enkele machines voor houtbewerking en wordt hout opgeslagen.

Uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt dat er ter plaatse van het besluitvormingsgebied een grote kans is op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

4.3 Bodemdossiers

Er is voor zover bekend één eerder bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Deze wordt hier toegelicht:

Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen b.v., verkennend bodemonderzoek Deuringerstraat 20 te Deurningen, d.d. 19 augustus 1997 met projectnummer 2277.

Aanleiding van het onderzoek was de bouw van de kippenschuur, de machineberging en de tweede bedrijfswoning. Ter plaatse van de kippenschuur zijn in totaal 15 boringen verricht. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater ter plaatse van de kippenschuur is licht verontreinigd met zink.

Het boorplan van het bodemonderzoek is weergegeven in bijlage III.

4.4 Huidig gebruik van de locatie

In bijlage I is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen, waarop het besluitvormingsgebied is aangegeven. Van de terreininspectie is een fotoreportage weergegeven in bijlage IV.

In de voormalige kippenschuur zijn 12 (bedrijfs)ruimten aanwezig. Naast de eerder genoemde bedrijven, waarvan een milieudossier aanwezig is, bevinden zich hier een muziekstudio (Double R Productions), een fotostudio (New Day Studio) en een containerreiniger (CSS). In drie ruimten wordt hobbymatig aan auto's gewerkt. Twee ruimten worden gebruikt als opslagruimte en één ruimte staat momenteel leeg. In de schuur is een betonvloer aanwezig en de vloer is in goede staat.

Rondom de schuur is het terrein verhard met klinkers. Aan de voorzijde van de schuur is een terras aanwezig en is het grasveld ingericht als speeltuin. Aan de oostzijde van de schuur bevindt zich een poel met groen eromheen.

De voormalige boerderij is tegenwoordig in gebruik als woning. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich een stal voor paarden en aan de zuidzijde is een klein schuurtje aanwezig.

Op het dak van het kleine schuurtje ten zuiden van de boerderij bevinden zich asbesthoudende golfplaten. Het hemelwater van dit dak watert af op verhard terrein, waardoor er geen sprake is van een asbestverdachte druppelzone. De golfplaten op het dak van de voormalige kippenschuur zijn asbestvrij (NT-platen). De overige daken op de locatie zijn voorzien van dakpannen.

4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

Momenteel is het oppervlakte aan bedrijven in de voormalige kippenschuur groter dan het bestemmingsplan toelaat. Om de huidige situatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Ter plaatse zal het asbesthoudende dak van het schuurtje ten zuiden van de boerderij gesaneerd worden, de paardenstal ten noorden van de boerderij zal opgeknapt worden en zal de waterpoel aan de oostzijde van de schuur worden opgeschoond. Een schets van de toekomstige situatie is weergegeven in bijlage IV.

5 Conclusies

In de voormalige kippenschuur worden momenteel (bedrijfs)ruimten verhuurd. Aangezien het oppervlakte aan bedrijven in de voormalige kippenschuur groter is dan het bestemmingsplan toelaat, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

De verhuurde bedrijfsruimten zijn voorzien van een betonvloer. In drie van de ruimten wordt hobbymatig aan auto's gewerkt. In de bedrijfsruimte van de fietsbandenfabrikant (A. Dugast) is een kleinschalige opslag van lijm en verharder aanwezig. In de overige ruimten vinden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaats.

In de (bedrijfs)ruimten is een betonvloer aanwezig. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden kan verwacht worden dat de bodem hierdoor niet verontreinigd is. Mede omdat de situatie ter plaatse ongewijzigd zal blijven in de toekomst, is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Er heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank aan de noordzijde van het schuurtje ten zuiden van de boerderij gestaan. Uit een milieucontrole blijkt dat deze tank voor 2001 is verwijderd. Door de wijziging van het bestemmingsplan krijgt het terrein geen gevoeligere bestemming dan momenteel. Er is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk nabij de voormalige bovengrondse dieseltank.

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd.

Bijlage I
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied



679

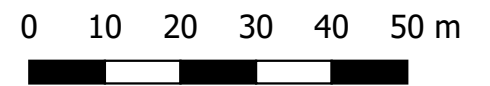
755

258

22

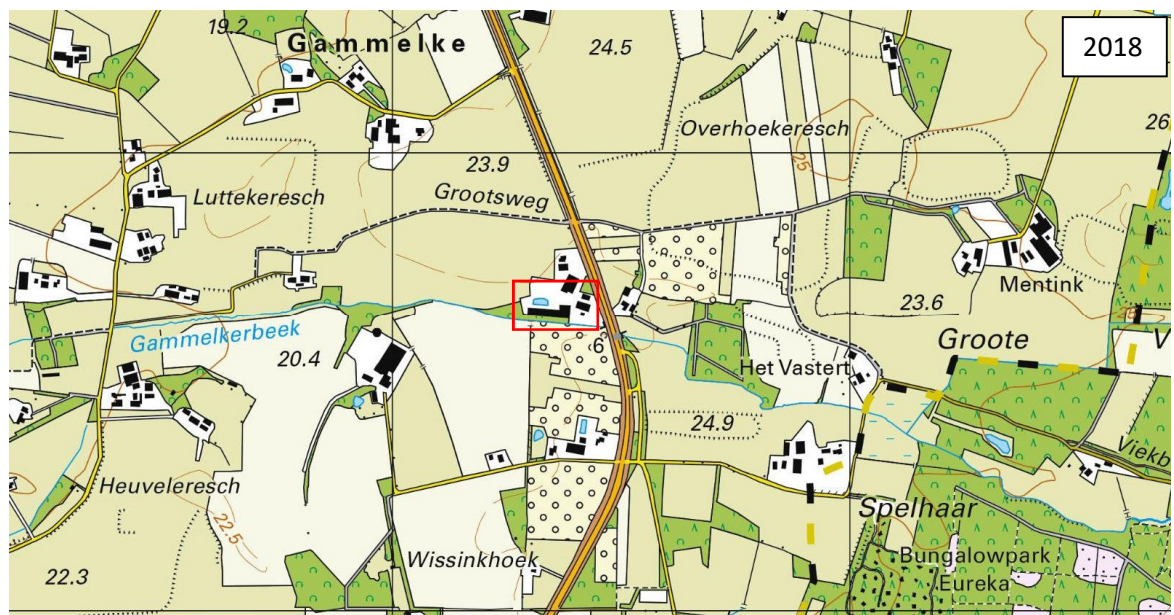
Deurnedijkweg

 Besluitvormingsgebied

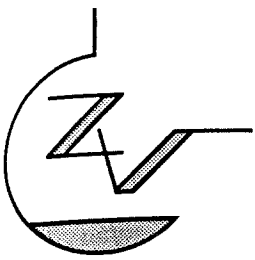


Bijlage II
Historische topografische kaarten





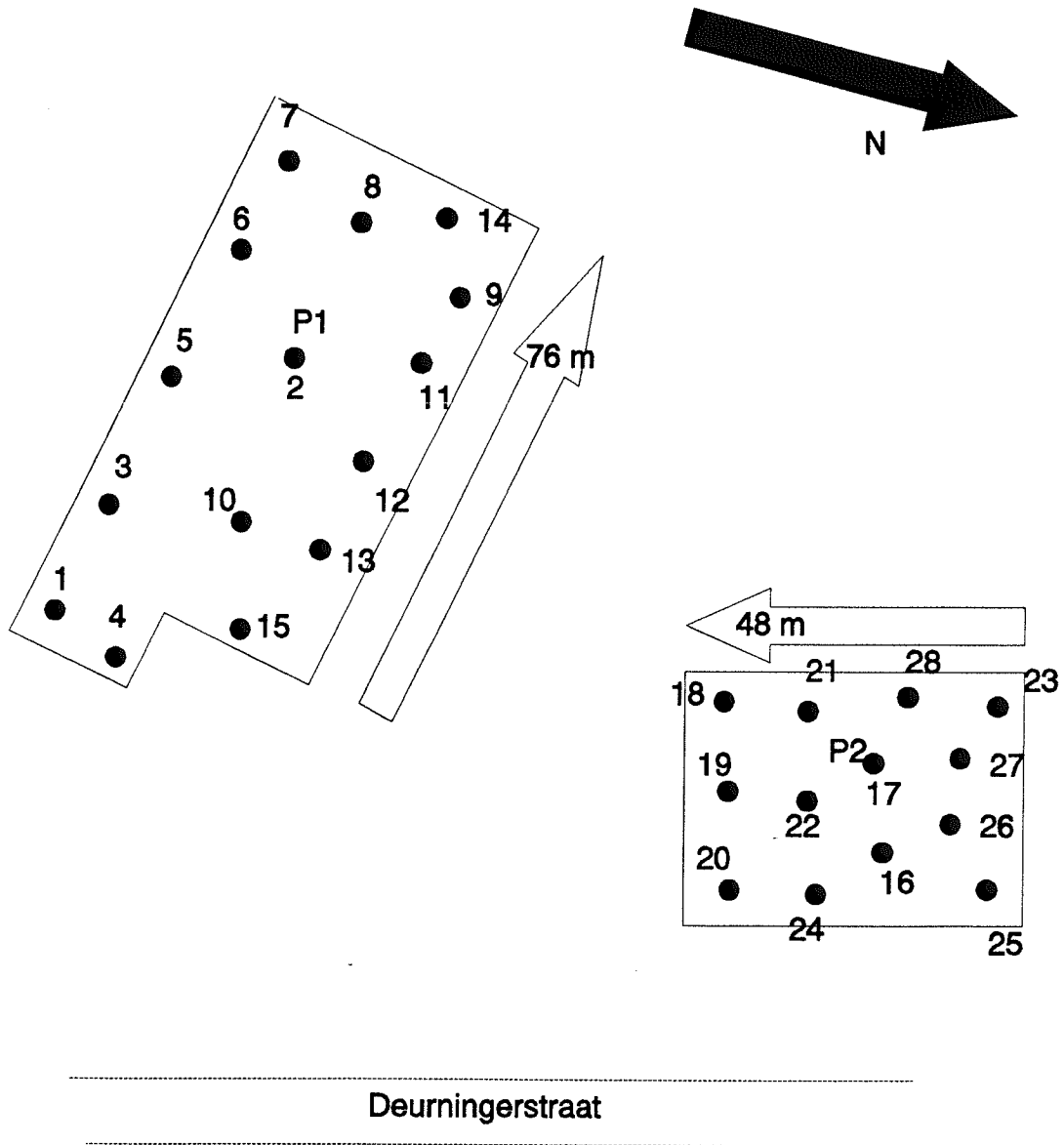
Bijlage III
Boorplan Zeeuws-Vlaanderen bv, 1997



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS - VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon (0114) 63 54 00 - Fax (0114) 63 57 54

Bijlage III: Monsternemingspatroon



Bijlage IV
Fotoreportage terreininspectie



Voorzijde schuur (Snowise en A. Dugast BV)



Berging zuidzijde Deurningerstraat 222



Zuidzijde schuur



Houtwerkplaats (Casper Rutges)



Hobbsmatig werkplaats auto's



Achterzijde schuur

Bijlage V
Inrichtingsplan toekomstige situatie



Erfbosje opknappen -
dunning bomenbestand en
dood hout verwijderen

Bestaande schuur

Minimale dunning ivm.
historisch erfbosje

4. Verwijderen
laurierplanten rondom
waterpoel.

Waterpoel opschonen -
laurier verwijderen

Bestaande schuur

Bestaande woning

Bestaande schuur
opknappen

1. Reclame-uitingen
minimaliseren

Bestaande schuur
opknappen (aafzet eraf)

1

2

3. Bomen aanplanten
op het voorerf

Landschapstype: Essenlandschap

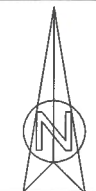
Overzicht beplantingsplan

1: Solitaire boom
Gewone walnoot - Juglans regia > 1 stuks
Plantmaat 14-16, solitaire aanplant

2: Bomengroep - 3 stuks
Hollandse linde - Tilia x euchlora > 3 stuks
Plantmaat 14-16, tussenafstand 7 meter



Getekend door	Niels Borgerink
Laatste gewijzigd op	30-07-2018
Datum	04-07-2018
Paginaformaat	A3 liggend
Schaal	1 : 750



Project
Landschapsonwerp fam. Borghuis

Planlocatie
Deurningerstraat te Deurningen

Bezoekadres/Postadres:
Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte

Contact:
Telefoon: (0541) 725 005
Mobiel: (06) - 531 988 54
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl
www.borgerinkgroendesign.nl

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

datum 14-9-2018
dossiercode 20180911-63-18723

Geachte heer/mevrouw Koen Bechtel,

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 Deurningerstraat 22.

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.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden 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;

1.4 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw);

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, in-stalleren en/of herstellen van goederen;

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfsmatige kamerverhuur:

een samenstel (bedrijfs)ruimten, om aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf te verschaffen al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging, niet in de zin van een zelfstandige woonegelegenheid; een en ander kan blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.13 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;

1.14 bedrijfswoning:

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

- agrarische bedrijfswoning: een bedrijfswoning waarin tevens (naast de agrariër) de rustende boer en familieleden tot de 2e graad woonachtig mogen zijn;

1.15 bed & breakfast:

het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.16 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 het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 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;

1.27 detailhandel:

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

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.31 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.32 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, biologische bedrijven, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.35 huishouden:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.36 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.38 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.39 logiesverstrekking bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.40 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.41 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);

1.42 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig nood-zakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.43 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.44 parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.45 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.46 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.48 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.49 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.50 seksinrichting:

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

1.51 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.52 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.53 theeschenkerij:

een aan de bestemming ondergeschikt horecabedrijf, geen café/ restaurant of daaraan gelijk te stellen horecabedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. De activiteiten zijn vooral gericht op het overdag verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren.

1.54 voertuig:

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.55 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.56 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.57 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.58 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid;

1.59 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.60 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) 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 het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de weg

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- c. landschappelijk inpassing conform landschapsplannen;
- d. bestaande infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op de voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 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 1,50 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

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 mestvergistings 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 anders dan de in lid 3.1. toegelaten bedrijvigheid en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- 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:
 1. ten behoeve van het agrarisch gebruik;
 2. ten behoeve van de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
 3. de in 3.1 onder d toegelaten infrastructurele voorzieningen.
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- i. 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;
- j. 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

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), 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 Wet natuurbescherming of krachtens een op grond van de Wet natuurbescherming 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 verharderen van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en
 2. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
- h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of leidingen.

3.4.2

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. betrekking hebben op de uitvoering van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in lid 4.4.2.

3.4.3

- 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.

Artikel 4 Bedrijf - Voormalig agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 met dien verstande dat:
 1. tevens een kleinschalige indoor skivoorziening is toegestaan;
 2. tevens een fietsbandenproductiebedrijf is toegestaan;
 3. geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan
- b. 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;
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering conform de bestaande omvang;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. water;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste het bestaande aantal per bestemmingsvlak bedragen;
- b. het oppervlakte van de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste 1.947 m² bedragen;
- c. het oppervlakte van de in lid 4.1 onder c genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste het bestaande oppervlakte bedragen;
- d. 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;
- e. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief kelderruimte;
- f. 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	-#	-	6,00	18	60	12,00
Bedrijfswoning	750 m ³ *	-	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 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.

4.2.2 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 bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde grondgebonden agrarische bedrijf;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Herbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en worden toegestaan dat, in geval van gehele sloop van het woongedeelte inclusief het deel met een grotere inhoud dan 750 m³, een nieuw woongedeelte wordt teruggebouwd met een inhoud gelijk aan de bestaande inhoud tot een maximum van 2000 m³, mits:

- a. het nieuwe woongedeelte wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Vergroting inhoud woongedeelte boerderijpand

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en worden toegestaan dat de inhoud van een woongedeelte binnen een boerderijpand wordt vergroot, mits:

- a. de inhoud van het woongedeelte ten hoogste de inhoud van het boerderijpand zal bedragen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting;
- c. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voorzover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- d. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;
- f. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 onder a, met uitzondering van opslag en stalling, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.974 m²;
- g. 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;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;

- i. het gebruik van een bedrijfswoning ten behoeve van het wonen door meer dan één huishouden;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, met uitzondering van een theeschenkerij tot een maximale oppervlakte van 50 m² en de op het erf aanwezige recreatieve voorzieningen;
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- m. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- 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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting', overeenkomstig de in lid 4.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Agrarisch - 1' en 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' conform het in bijlage 2 opgenomen Landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting', overeenkomstig de in lid 4.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Agrarisch - 1' en 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' conform het in bijlage 2 opgenomen Landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Andersoortige bedrijven

Bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor het toegestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijven, mits

- a. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2 Tweede of derde huishouden

Bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder i en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder j en toestaan dat gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed & breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bedrijfswoning of de daarmee verbonden aan- of uitbouwen. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
- c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;

- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.4 Paardrijbak

Bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder m en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
- c. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
- d. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 2 andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 2 beschreven landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van boerderijkamers, mits:

- a. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
- b. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
- c. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal 2 en maximaal 15 bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
- d. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt waarbij het totaal aantal bedden niet meer mag bedragen dan 30;
- f. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
- g. het gebruik van boerderijkamers voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. er sprake is van een adequate landschappelijke inpassing, wat zal moeten blijken uit een in te dienen en goed te keuren beplantingsplan/ inrichtingsplan, waarbij sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- j. er sprake moet zijn van een toegevoegde waarde aan het toeristisch product Dinkelland;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 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, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- 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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 8 Algemene wijzigingsregels

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

- a. 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:
 1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
 2. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
 3. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
 4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 5. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
 6. 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;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 9 Overige regels

9.1 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.

9.2 Parkeren

9.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein 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.

9.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 9.2.1 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.

9.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 9.2.1 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.

9.2.4 Afwijken

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

- a. het bepaalde in lid 9.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 2, 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 9.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

9.2.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 9.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.2.6 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 lid 9.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

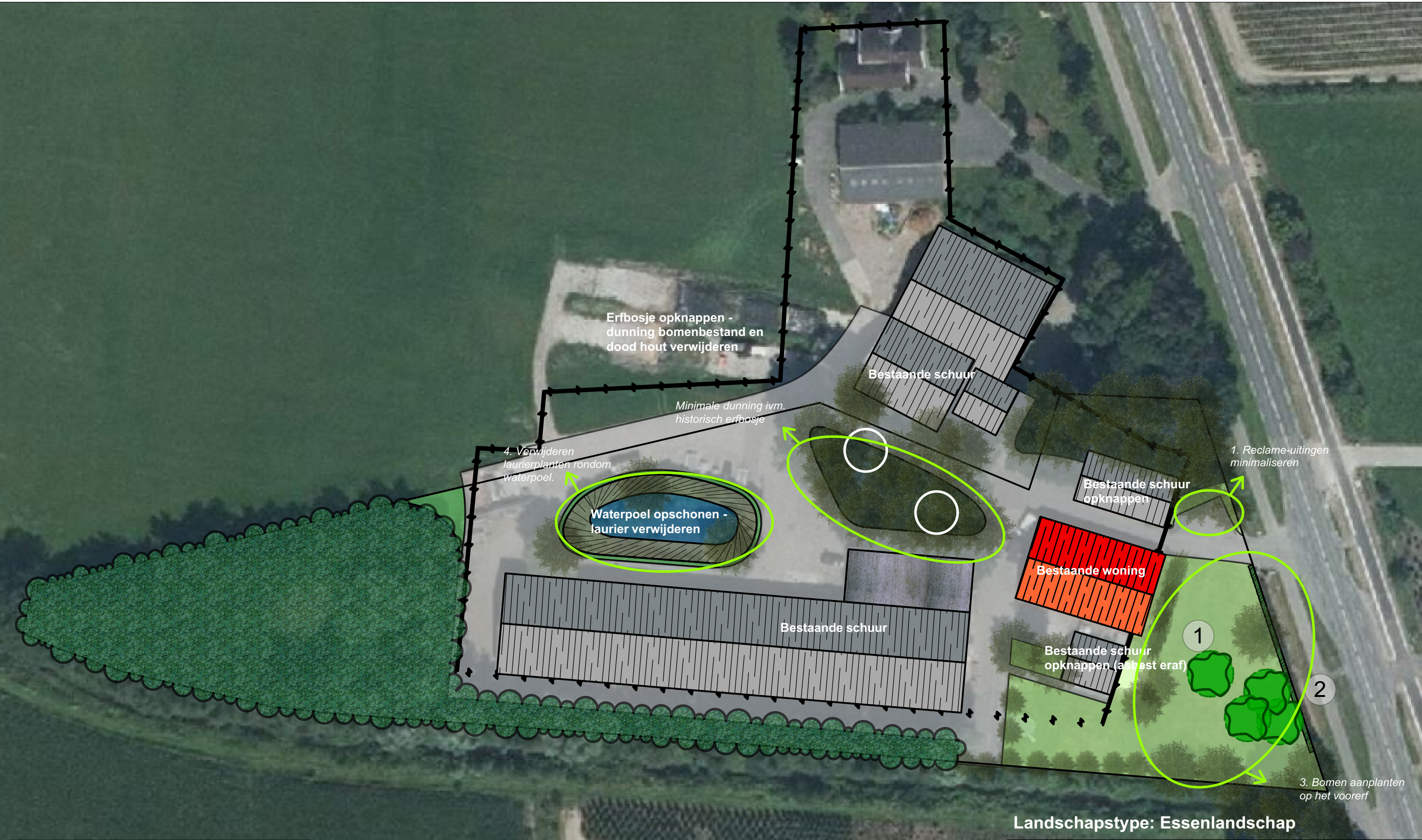
Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Veehandelsbedrijven
Fouragehandelsbedrijven
Handel in zaaizaad en pootgoed
Dierenartsenpraktijk
Hoefsmederij
Houtconservering, kurkwaren-, riet- en vlechtwerk
(Kunst)atelier/galerie
Be- en verwerking van goederen gerelateerd aan het buitengebied
Vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedestilleerde, gegiste dranken
Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
Grafische afwerking
Binderijen
Grafische reproductie en zetten
Overige grafische activiteiten
Reproductiebedrijven opgenomen media
Vervaardigen van munten, sieraden, e.d.
Vervaardigen van muziekinstrumenten
Bouwinstallatiebedrijven (kleinschalig)
Bouw- en aannemingsbedrijven (kleinschalig)
Dineruitzendingsbedrijven
Autobeklederijen
Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedrijven
Overige kleinschalige reparatiebedrijven t.b.v. particulieren
Verhuurbedrijven van roerende goederen (kleinschalig)
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's, e.d.
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
Kinderopvang
Foto- en filmontwikkelcentrales
Uitvaartcentra

Bijlage 2 Landschapsplan



Landschapstype: Essenlandschap

Overzicht beplantingsplan

1: Solitaire boom
 Gewone walnoot - Juglans regia > 1 stuks
 Plantmaat 14-16, solitaire aanplant

2: Bomengroep - 3 stuks
 Hollandse linde - Tilia x euchlora > 3 stuks
 Plantmaat 14-16, tussenafstand 7 meter

		Project Landschapsonwerp fam. Borghuis
		Planlocatie Deurningerstraat te Deurningen
Getekend door Niels Borgerink		Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte
Laatste gewijzigd op 30-07-2018		Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl
Datum 04-07-2018		
Paginaformaat A3 liggend		
Schaal 1 : 750		



Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl