gemeente Dinkelland

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93
Denekamp

Bestemmingsplan “Eekmanweg 21, Brandlichterweg 93”

Gemeente Dinkelland

Vastgesteld

Projectnummer 2017.0118

Project Eekmanweg 21-Brandlichterweg 93, Denekamp

Opdrachtgever Dhr. Horsthuis

IMRO-idn NL.IMRO.1774.BUIBPEEKMWBRANDLW-VG01

Datum 31 mei 2018

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Ronald Koers

© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 6
   1.1 Aanleiding 6
   1.2 Ligging plangebied 6
   1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
   1.4 Opzet bestemmingsplan 8
   1.5 Opbouw toelichting 9

2. BESTAANDE SITUATIE 10
   2.1 Eekmanweg 21 10
   2.2 Brandlichterweg 93 11

3. PLANBESCHRIJVING 13
   3.1 Eekmanweg 21 13
   3.2 Brandlichterweg 93 14

4 BELEID 16
   4.1 Rijksbeleid 16
   4.2 Provinciaal beleid 17
   4.3 Regionaal beleid 30
   4.4 Gemeentelijk beleid 31

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 37
   5.1 Brandlichterweg 93 37
   5.1 Milieuzonering 37
   5.2 Geurhinder 38
   5.3 Geluid 39
   5.4 Bodem 40
   5.5 Luchtkwaliteit 41
   5.6 Externe veiligheid 42
   5.7 Water 43
   5.8 Ecologie 44
   5.9 Erfgoed en archeologie 47
   5.10 Verkeer en parkeren 48
   5.11 Besluit milieueffectrapportage 49

6. JURIDISCHE PLANOPZET 52
   6.1 Opzet van het plan 52

6.2 Wijze van bestemmen 54
6.3 Gebruiksregels parkeren 54

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 57
7.1 Kostenverhaal 57
7.2 Financiële haalbaarheid 57

8. PROCEDURE 58
8.1 Vooroverleg 58
8.2 Vaststellingsprocedure 58
8.3 Beroep 59

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 60
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan RvR Eekmanweg 19 Denekamp 61
Bijlage 2 Bodemonderzoek 62
Bijlage 3 Watertoets 63
Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek Eekmanweg 19-21 en Brandlichterweg 93 te Denekamp64
Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan Rood voor Rood 65

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Eekmanweg 21 te Denekamp was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is jaren geleden gestopt waardoor dit perceel in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' een woonbestemming heeft gekregen. De twee (voormalig agrarische bedrijfs)woningen en de voormalig agrarische opstallen zijn nog aanwezig op het perceel. In een deel van deze opstallen zijn, middels het wijzigingsplan uit 2012, boerderijkamers toegestaan. De overige bebouwing heeft geen concrete functie en staat leeg.

Initiatiefnemer wil de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op dit perceel waarvoor nog geen nieuwe functie is gevonden, slopen en daarvoor in de plaats een vrijstaande woning realiseren middels een rood voor rood regeling. Aangezien met alleen de bebouwing op dit perceel niet kan worden voldaan aan het rood voor rood beleid, worden de overige sloopmeters op een ander perceel gevonden.

Aan de Brandlichterweg 93 te Denekamp is een agrarisch bedrijf gevestigd, voorheen bestaande uit een intensieve veehouderijtak en een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze agrariër is gestopt met de intensieve veehouderijtak, waardoor deze bebouwing leeg staat. Dit deel van de bebouwing kan worden gesloopt.

De realisatie van de extra vrijstaande woning aan de Eekmanweg 21 is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is tevens geregeld dat, na de sloop van agrarische bebouwing van de intensieve veehouderijtak, aan de Brandlichterweg 93 een intensieve veehouderij niet meer is toegestaan en dat het niet meer is toegestaan om nieuwe bebouwing op te richten (naast de opstallen die blijven behouden). In voorliggende toelichting wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden, namelijk het perceel aan de Eekmanweg 21 en het perceel aan de Brandlichterweg 93.

Eekmanweg 21

Het perceel aan de Eekmanweg 21 ligt ten oosten van de kern Denekamp en is kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, sectie P, nummers 2284 en 2360. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door het oorspronkelijke toegangspad tot het perceel en verder rondom door agrarische gronden. Afbeelding 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.

Brandlichterweg 93

Het perceel aan de Brandlichterweg 93 ligt tevens ten oosten van de kern Denekamp en ten zuiden van het perceel Eekmanweg 21. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Dinkelland, sectie P, nummer 442. Het perceel wordt rondom begrensd door agrarische gronden. Afbeelding 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.

Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebieden (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Eekmanweg 21

Het plangebied Eekmanweg 21 is gelegen in het Bestemmingsplan "Eekmanweg 21 Denekamp" (vastgesteld 31 januari 2012) en heeft daarin de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'boerderijkamers'. Een deel van het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Afbeelding 1.2 geeft de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer.

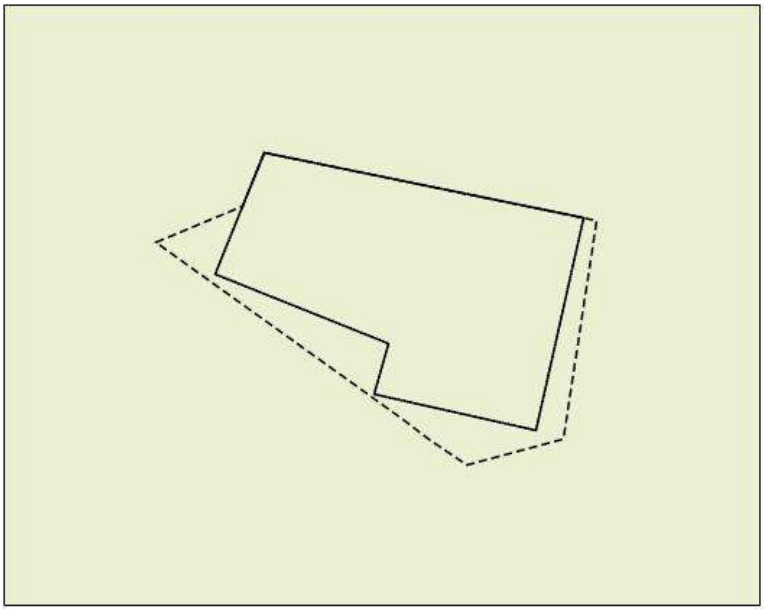
Afbeelding 1.2: Vigerend bestemmingsplan Eekmanweg 21

Binnen dit bestemmingsplan is in het plangebied één woning toegestaan en zijn boerderijkamers toegestaan. De dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' is bedoeld ter bescherming van de aanwezige brandstofleiding. Op de gronden met deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zomaar toegestaan.

Initiatiefnemers wenst een tweede woning op het perceel. Dat is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening opgesteld.

Brandlichterweg 93

Het perceel Brandlichterweg 93 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch – 1' voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gemengd bedrijf'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gemengd bedrijf' ligt deels ook buiten het bouwblok. Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Brandlichterweg 93.



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Brandlichterweg 93

Op dit perceel is nu een gemengd bedrijf toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de sloop van één agrarisch opstal waar de intensieve veehouderijtak heeft gezeten. Met de sloop van dit gebouw verdwijnt de intensieve veehouderijtak. Na de sloop van de opstal, is een intensieve veehouderij op dit perceel niet meer toegestaan. Met voorliggend plan wordt de overgebleven oppervlakte aan bebouwing op het perceel vastgelegd en wordt bepaald dat een intensieve veehouderij niet meer is toegestaan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, plan idn. NL.IMRO.1774.BUIBPEEKMWBRANDLW-VG01;
- regels.

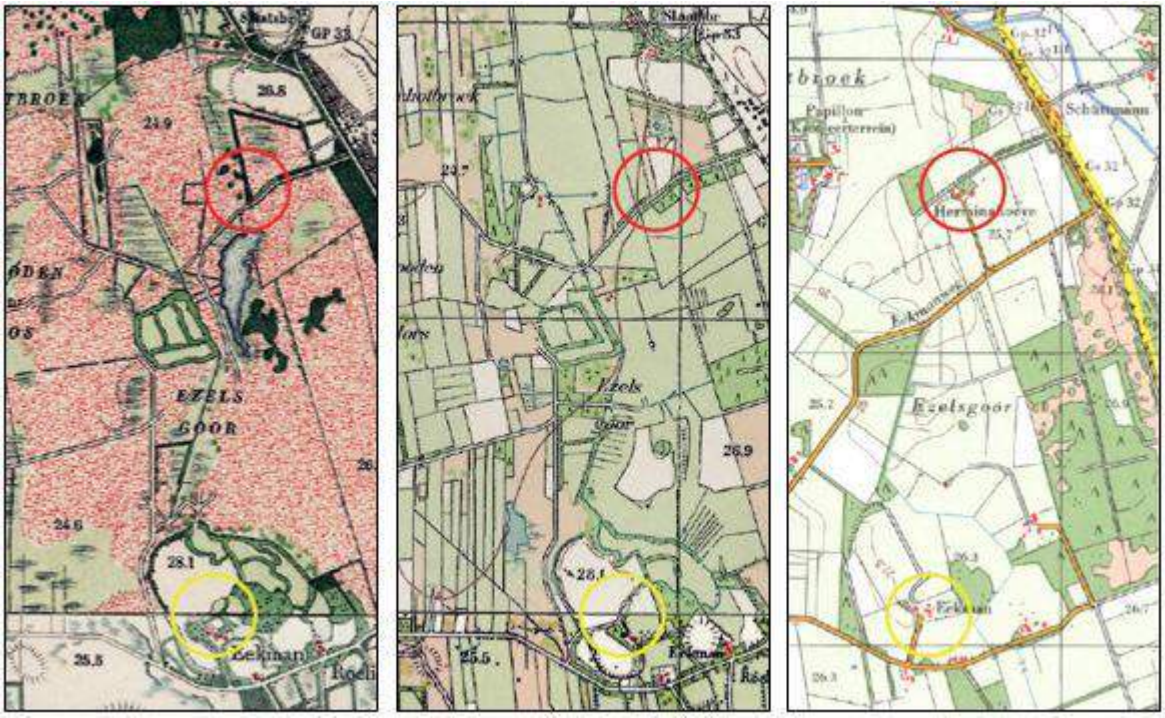
De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt de 'Planbeschrijving', dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

Beide plangebieden liggen in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met (inmiddels) minimale hoogteverschillen. De gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar inmiddels zijn verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en/of de moderne landbouw. De locaties liggen in een landschap dat nu nog nauwelijks hoogteverschillen kent. Door de modernisering in de landbouw en de ruilverkaveling zijn veel oorspronkelijke elementen verdwenen. Het gebied is grootschaliger geworden. Afbeelding 2.1 geeft de ontstaanswijze van de plangebieden weer middels kaarten rond de jaren 1910, 1935 en 1980. Daarop is te zien dat het landschap door ontginningen steeds grootschaliger is geworden.



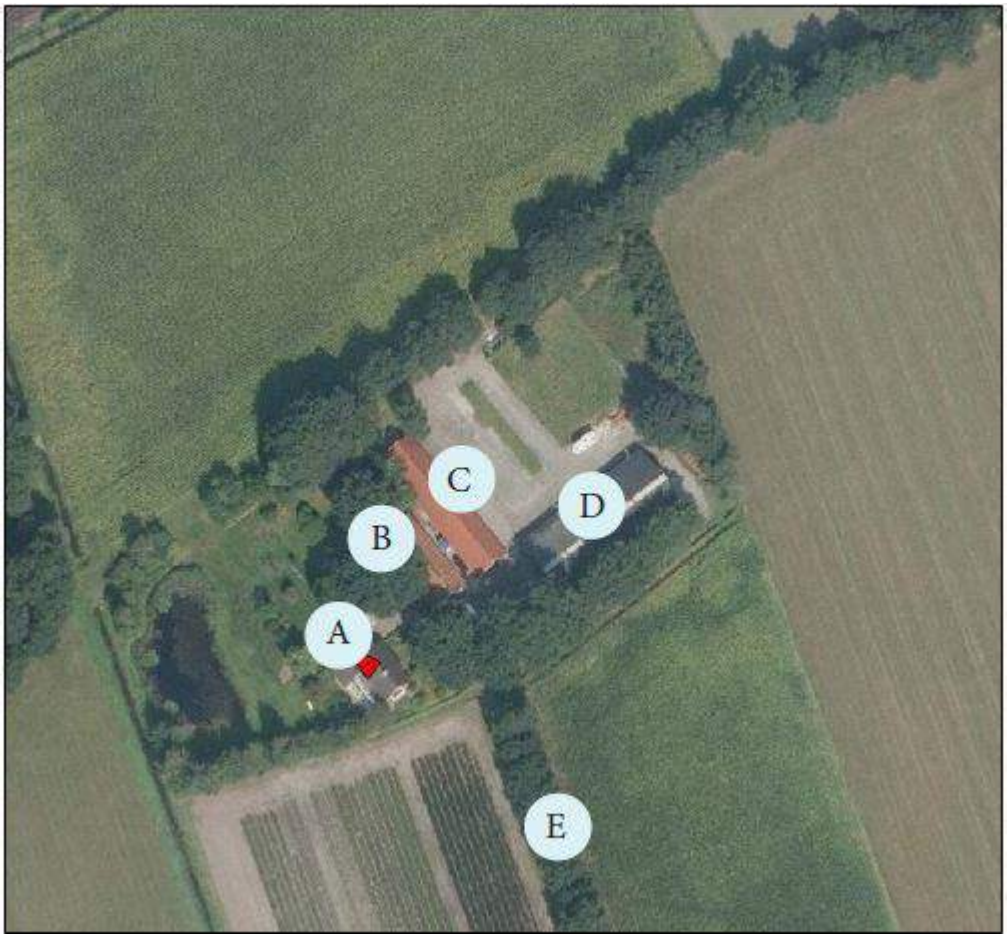
Afbeelding 2.1: Ontstaanswijze landschap rond de jaren (v.l.n.r.) 1910, 1935 en 1980 (bron: Hannink landschapsvorming)

2.1 Eekmanweg 21

Het erf waar de nieuwe woning wordt gebouwd (Eekmanweg 21) ligt in het jong heideontginningslandschap waarin meerdere laagten aanwezig zijn geweest. Het landschap rondom dit perceel is altijd erg open geweest. Na de ontginning in de jaren '35 is met name sprake van landschapselementen langs wegen en percelen. Het zijn vaak robuuste elementen. Rond de jaren '70 is het gebied veranderd door de aanleg van de Eekmanweg. Desondanks is het landschap van voor de jaren '70 nog wel te herleiden.

Het erf met bebouwing is in de jaren '50 ontstaan na de ontginning en had oorspronkelijk een agrarische functie. Deze functie is door de jaren komen te vervallen. Het erf kent een kenmerkende opzet vanaf de ontsluiting aan de noordzijde. Deze ontsluiting wordt niet meer gebruikt. Het perceel wordt nu via de later aangelegde Eekmanweg ontsloten. Het erf bestaat uit een woning (A), de voormalige boerderij (B) enkele opstallen (C/D) en de toerit naar de Eekmanweg (E).

Het perceel wordt nu nog alleen gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Daarnaast zijn op het perceel boerderijkamers toegestaan (maar nog niet gerealiseerd). Afbeelding 2.2 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het perceel weer, de letters op de afbeelding corresponderen met de hiervoor genoemde letters.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie Eekmanweg 21, letters komen overeen met voorgaande tekst (bron: Hannink landschapsvormgeving)

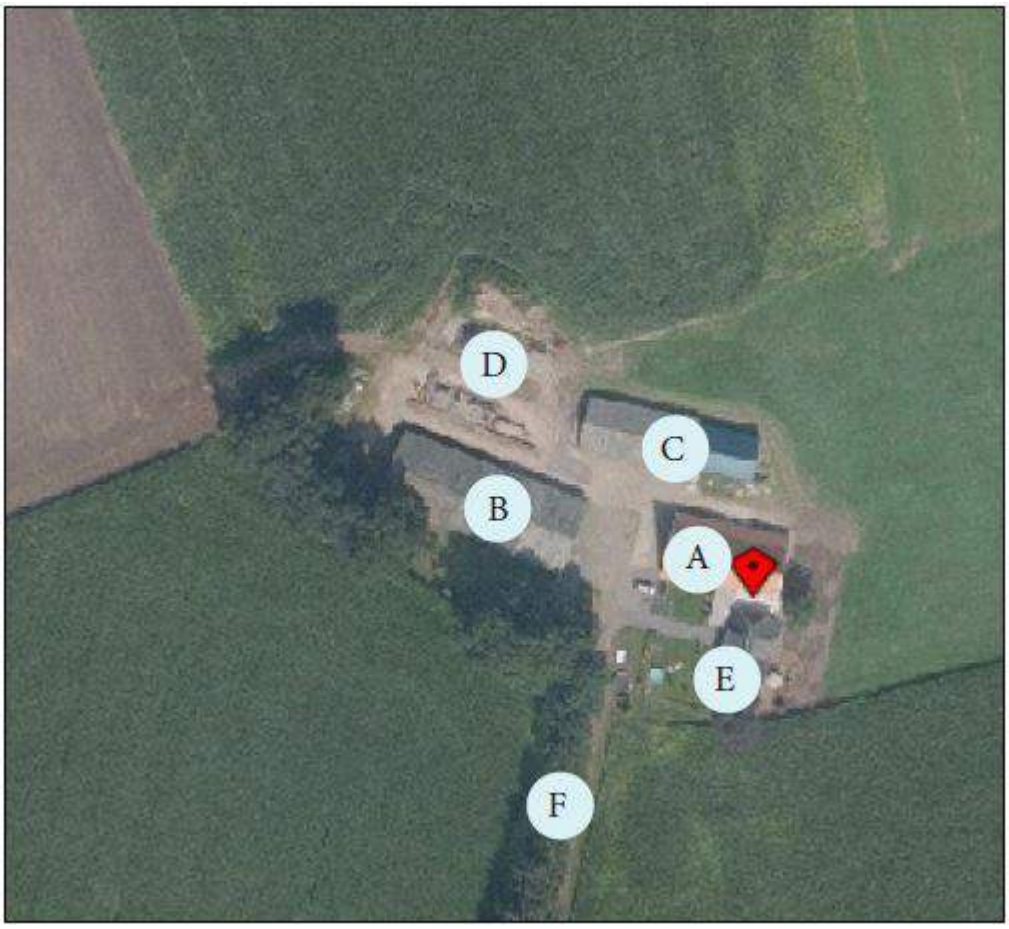
2.2 Brandlichterweg 93

De slooplocatie (Brandlichterweg 93) ligt in het oude hoevenlandschap waar enkele eenmansesjes liggen. In dit gebied is nog sprake van herkenning van het oude hoevenlandschap. Op en om het perceel was sprake van veel verschillende lijnelementen in de vorm van houtwallen en houtsingels. De huidige houtsingel langs het perceel bestaat uit bomen van eenzelfde leeftijd waarvan een aantal bomen minder vitaal is.

Op dit perceel is de bebouwing eerder ontstaan dan aan de Eekmanweg 21. De bebouwing op dit perceel komt al begin de voorgaande eeuw op topografische kaarten voor. Het erf heeft een historische opzet waarbij de bebouwing landschapsgericht is gepositioneerd. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij (A), enkele opstallen (B/C), kuilvoerplaten (D) en de later gebouwde woning (E). Het erf wordt ontsloten via de Brandlichterweg. Langs de oprit (F) staan zware eiken.

Op dit perceel is een (gemengd) agrarisch bedrijf gevestigd, waar voorheen ook een intensieve veehouderij bij zat. Deze intensieve veehouderijtak is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 2.3 geeft de huidige situatie van het perceel aan de Brandlichterweg 93 weer, de letters op de afbeelding corresponderen met de hiervoor aangegeven letters.



Afbeelding 2.3: Huidige situatie Brandlichterweg 93, letters komen overeen met voorgaande tekst (bron: Hannink landschapsvormgeving)

3. PLANBESCHRIJVING

Voorliggend plan betreft een plan in het kader van Rood voor Rood, waarbij op de percelen Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 gebouwen worden gesloopt en aan de Eekmanweg 21 een woning wordt terug gebouwd. In dit hoofdstuk worden de aanpassingen op beide percelen beschreven.

3.1 Eekmanweg 21

Op het perceel aan de Eekmanweg 21 wordt één bestaande opstal van ongeveer 680 m^2 gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouw teruggebouwd. De mogelijkheid tot het realiseren van boerderijkamers blijft ook behouden. Dit is mogelijk in de bebouwing die op het perceel blijft staan. Het perceel wordt zodanig opgezet en ingericht, dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Doordat de oorspronkelijke kenmerken (zoals reliëf) voor een groot deel verloren zijn gegaan en vanwege de huidige inrichting van het landschap, is herstel van het voormalige kleinschalig landschap een nagenoeg onmogelijke opgave. Het perceel wordt zodanig ingericht dat de openheid met het zuiden wordt versterkt en aan de noordzijde aansluiting wordt gezocht met bestaande landschapselementen.

Om de openheid aan de zuidzijde te versterken en beter te laten beleven, wordt de bestaande bomenrij aan de zuidzijde van het perceel grotendeel verwijderd. Eén bestaande boom, direct ten zuiden van de nieuwe woning blijft behouden. Aan de oostzijde van het perceel worden nieuwe forse groen elementen toegevoegd, bestaande uit drie zomereiken in de zuidoosthoek en een forse bomengroep (1300 m^2) van 575 stuks bosplantsoen bestaande uit grove den, zomereik, hazelaar, inlandse vogelkers en meidoorn. Deze bomengroep wordt middels de bestaande houtopstanden langs de noordzijde van het perceel verbonden met de bestaande bosschage aan de noordwestzijde van het plangebied.

Met de nieuwe opzet van het perceel aan de Eekmanweg 21 wordt gebruik gemaakt van de oorspronkelijke ontsluiting aan de noordzijde. Dit heeft tot gevolg dat de woning haaks op de ontsluiting aan de noordzijde wordt geplaatst. De woning zelf krijgt een schuurvorm. Het bijgebouw bij de woning wordt aan de voorzijde van de woning gebouwd. Met deze situering van de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij het voormalig agrarisch erf.

Afbeelding 3.1 geeft de toekomstige inrichting van het plangebied weer. Voor de gedetailleerde beschrijving hiervan, wordt verwezen naar het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan RvR Eekmanweg 19 Denekamp', welke als bijlage 1 is bijgevoegd bij deze toelichting.

A:	Bestaande woning	G:	Erfverharding.	L:	Bestaande houtopstanden.
B:	Oude boerderij (woning).	H:	Te kappen 8 bomen in verband met de vitaliteit en de openheid van het erf. Bestaande haag blijft behouden.	M:	Water.
C:	Schuur.			N:	Gras / gazon.
D:	Nieuw te bouwen schuurwonings.	I:	Bestaande (te behouden) houtopstanden.	O:	Oprijlaan vanuit Eekmanweg.
E:	Nieuw te bouwen bijgebouw.	J:	Nieuw aan te planten houtopstand (1300 m2, 575 stuks inheemse aanplant, zie rapportage).	P:	Voormalige weg richting erf.
F:	Gazon rondom woning. Pad richting bijgebouw informeel.	K:	Nieuw aan te planten bomen (3 x zomereik).	Q:	Gronden in agrarisch gebruik.

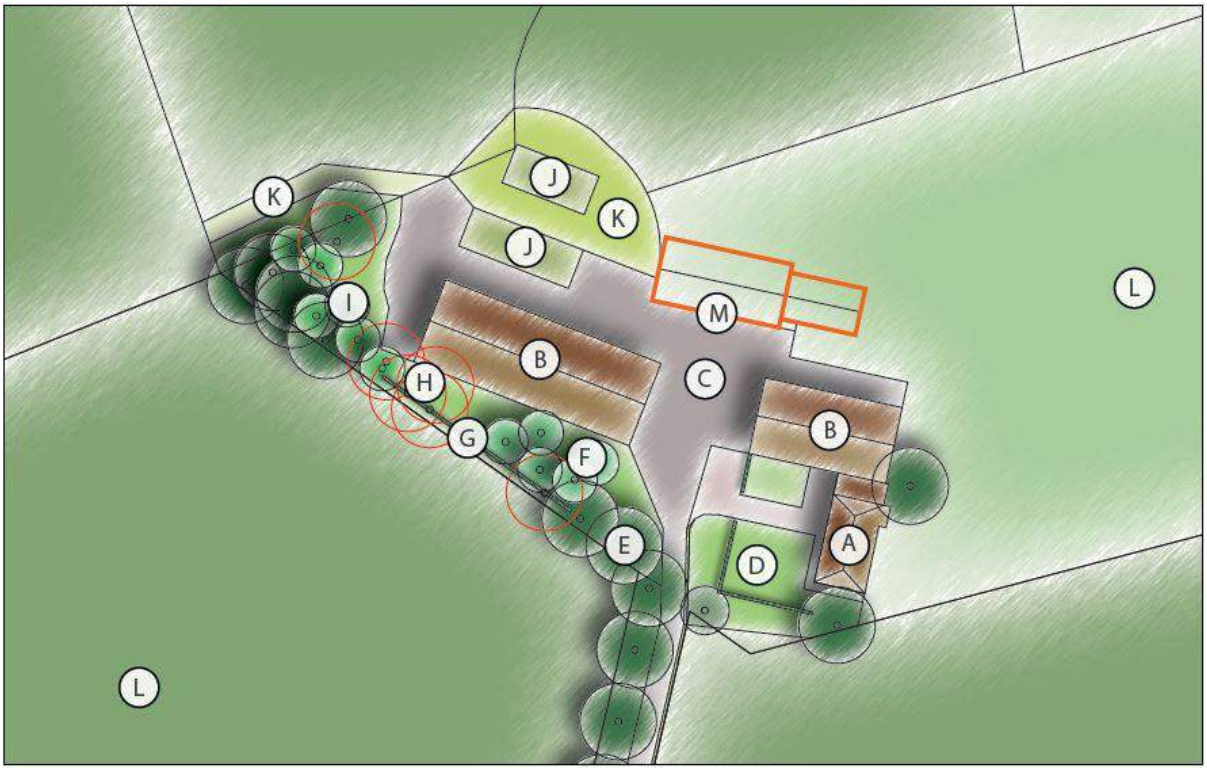
Afbeelding 3.1: Toekomstige inrichting plangebied Eekmanweg (bron: Hannink landschapsvormgeving)

3.2 Brandlichterweg 93

Op het perceel aan de Brandlichterweg 93 worden twee bestaande opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 350 m^2, gesloopt (deze opstallen zijn tegen elkaar gebouwd). De overige bebouwing op het perceel blijft behouden en er blijft een agrarisch bedrijf gevestigd. Echter de intensieve veehouderijtak van dit agrarische bedrijf wordt wel verwijderd en is na uitvoering van dit plan ook niet meer toegestaan. De oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing dat overblijft, wordt ook vastgelegd in dit bestemmingsplan, waardoor verdere uitbreiding niet meer is toegestaan.

De houtwallen en houtsingels in en om het perceel bepalen voor een belangrijk deel de herkenning van het landschap. Doordat de houtsingel langs de zuidzijde van het perceel allemaal dezelfde leeftijd hebben, bestaat er een kans dat ze tegelijk slechter gaan worden. Om dat te voorkomen, worden de minder vitale bomen, of de bomen die andere bomen beperken geveld. Daar waar nodig, worden nieuwe bomen geplant. De bestaande bomenrij langs de toerit naar het erf blijft behouden. Langs het erf wordt ook een nieuwe haag aangeplant. Afbeelding 3.2 geeft de nieuwe inrichting van het perceel en het te slopen gebouw weer. Voor de exacte beschrijving van het inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1, het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan RvR

Eekmanweg 19 Denekamp'. Met deze aanpak van de houtwallen/houtsingels, wordt gezorgd voor het behoud van deze kenmerkende landschapselementen.



Afbeelding 3.3: Toekomstige inrichting plangebied Brandlichterweg 93 (bron: Hannink landschapsvormgeving)

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Bij voorliggend plan is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. De behoefte voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling van één woning hoeft derhalve niet te worden beschreven. De woning wordt gerealiseerd in het kader van het rood voor rood beleid dat speciaal is ontwikkeld voor woningen in het buitengebied. Daarom wordt de nieuwe woning in het buitengebied gerealiseerd en niet binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 12 april 2017, schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 april 2017). De

Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.

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

De betreffende niveaus worden in de paragrafen 4.2.4 t/m 4.2.6 toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen van de Omgevingsverordening Overijssel van belang:

- 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie);

- 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- 2.1.5, lid 1,2 en 3 (Ruimtelijke kwaliteit);
- 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- 2.2.2, lid 1,2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen);
- 2.6.4 (Nationaal landschap).

Op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls groene omgeving) wordt in paragraaf 4.2.7 nader ingegaan. De overige artikelen worden hierna behandeld.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

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

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

Met dit artikel stelt de provincie dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. De lokale behoefte is weergegeven in de gemeentelijke Woonvisie 2016 (zie paragraaf 4.4.1). De realisatie van de woning in het plangebied past binnen de gemeentelijke woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma. Gelet op het feit dat wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie is de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

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

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp- bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Tot slot is in dit kader het begrip 'bestaande erven' relevant, dit begrip luidt: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 2 van de Omgevingsverordening

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'groene omgeving'. Het plangebied voldoet, gelet op de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen' en de binnen deze bestemming geboden gebruiks- en bouwmogelijkheden, aan het begrip 'bestaande erven'. In dit geval wordt voor de bouw van een woning een 'bestaand erf' benut. De bestemming 'Wonen' blijft behouden, waarbij het toegestane aantal woningen van één wordt gewijzigd naar twee. De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt leidt dan ook niet tot extra ruimtebeslag in de 'groene omgeving'. Voorliggend plan voldoet aan artikel 2.1.3, lid 2 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 gebiedskenmerken.
2. In het kader van 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

De nieuwe ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft de bouw van één nieuwe woning die landschappelijk wordt ingepast. Door de sloop van vervallen bebouwing en de uitvoering van de landschapsmaatregelen op twee percelen, wordt de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied en de omgeving aanzienlijk versterkt.

Voor een nadere toelichting op de (landschappelijke) inrichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het als bijlage opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan. Voor de toets aan het ontwikkelingsperspectief en aan de geldende gebiedskenmerken wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 4.2.5 en 4.2.6. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2, lid 1, 2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen)

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 4.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook de gemeente Dinkelland. Aan het RWP liggen woningbouwonderzoeken ten grondslag die in dit kader voldoende actueel zijn. Het RWP en de daarin gemaakte afspraken geven derhalve een voldoende actueel beeld van de woningbouwbehoefte. Doordat in het geval van de gemeente Dinkelland sprake is van gesloten woonafspraken, mag conform lid 3 tot maximaal 100% worden voorzien in de woningbehoefte.

Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Dinkelland door vertaald naar haar eigen woonvisie. De bouw van één vrijstaande woning binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie (zie ook paragraaf 4.4.1). Gelet op het feit dat de gemeente heeft ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.6.4 (Nieuwe ontwikkelingen)

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente' zijn:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

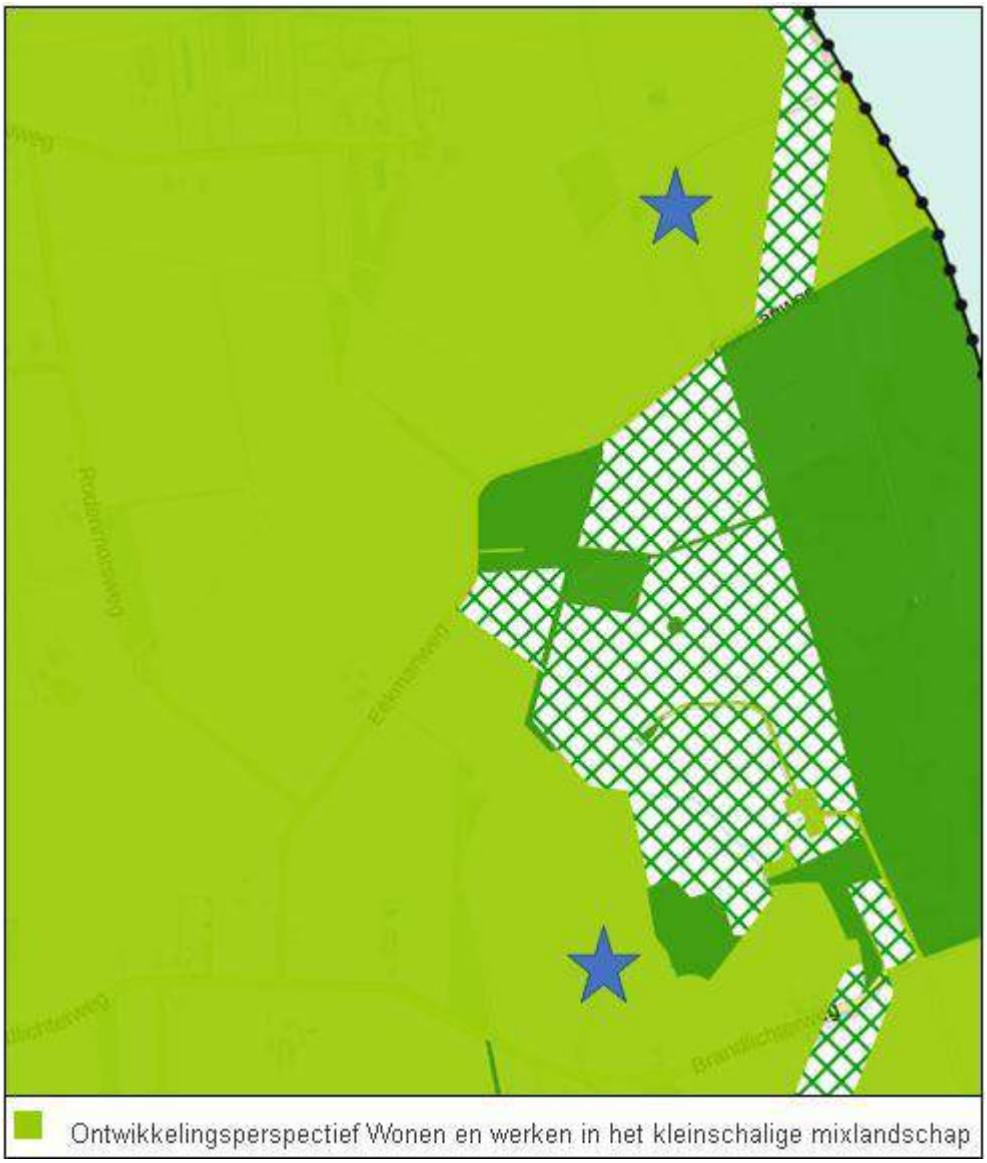
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4 van de Omgevingsverordening

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Noordoost – Twente'. Zoals eerder omschreven zorgt voorliggend plan voor een kwaliteitsverbetering van de plangebieden en omgeving. Vervallen bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt één nieuwe woning. Twee percelen worden met dit plan zodanig ingepast, dat rekening wordt gehouden met de kernwaarden en kwaliteiten van de omgeving. Met deze kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de omgeving, wordt bijgedragen aan een verbetering en versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap – 'Noordoost – Twente'.

4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Zoals op afbeelding 4.3 is te zien, behoren beide plangebieden tot het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap".



Afbeelding 4.3: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief staat de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden, net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven, de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Doorwerking plangebieden

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een tweede vrijstaande woning mogelijk gemaakt op een locatie waar op basis van het geldend bestemmingsplan één vrijstaande woning is toegestaan. De realisatie van de tweede woning wordt mogelijk gemaakt middels het rood voor rood beleid waarvoor op twee locaties bebouwing wordt gesloopt.

Binnen het mixlandschap worden o.a. ontwikkelingsmogelijkheden voor de functie 'wonen' geboden, mits dit past binnen de ruimtelijke kwaliteitsambities. Zoals aangegeven in Hoofdstuk 3 worden beide percelen landschappelijk ingepast op een zodanige wijze, dat er kwaliteitsverbetering optreedt voor de percelen zelf, maar ook voor de omgeving. Gesteld wordt dat het plan bijdraagt aan de provinciale ruimtelijke kwaliteitsambities en in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

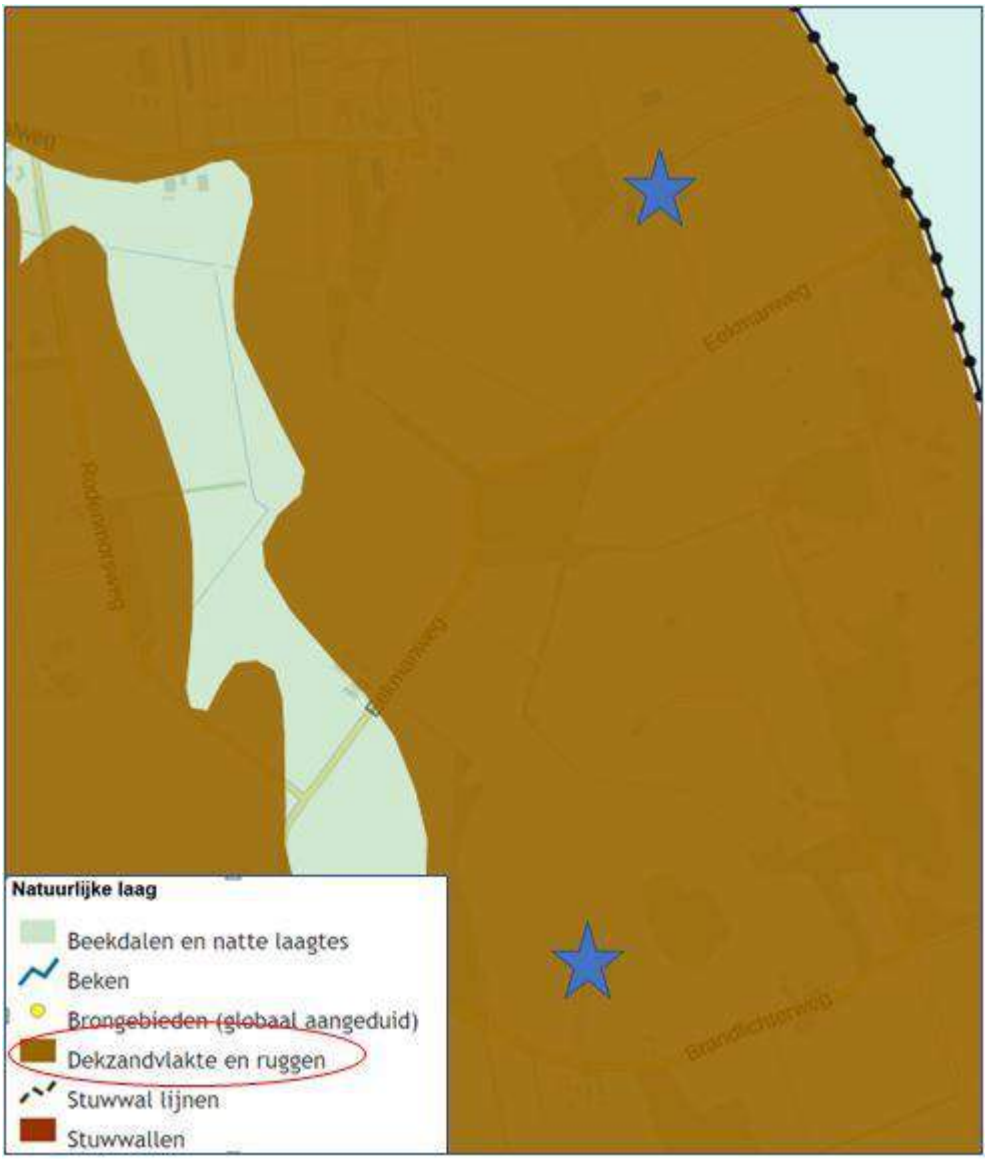
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

1. Natuurlijke laag

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

De plangebieden zijn op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding: 4.4: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

<u>Dekzandvlakte en ruggen</u>

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Doorwerking plangebied

Zoals in hoofdstuk 3 en bijlage 1 is aangegeven, is het voor de plangebieden erg lastig om het reliëf terug te brengen. Wel worden de percelen zodanig ingepast dat de overige kenmerken van het landschap worden versterkt.

2. *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is dan ook bij uitstek een gebruikslandschap. Het is de inzet alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt moét investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot. Behoud en ontwikkeling van duurzame landbouw voor een gezond bodem- en watermilieu in een vitaal en aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.5 zijn de plangebieden op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als 'Jonge heide- en broekontginngingslandschap' (Eekmanweg 21) het 'Oude hoevenlandschap' (Brandlichterweg 93).

Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Doorwerking plangebied

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven, wordt het perceel aan de Eekmanweg 21 zodanig ingepast, dat deze aan de zuidzijde aansluit aan bij de openheid van het gebied. Verder wordt het perceel middels houtwallen/-singels en bosschage ingepast in het landschap, waardoor wordt aangesloten bij de kenmerken van het jonge heide- en broekontginningenlandschap.

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven dat werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Doorwerking plangebied

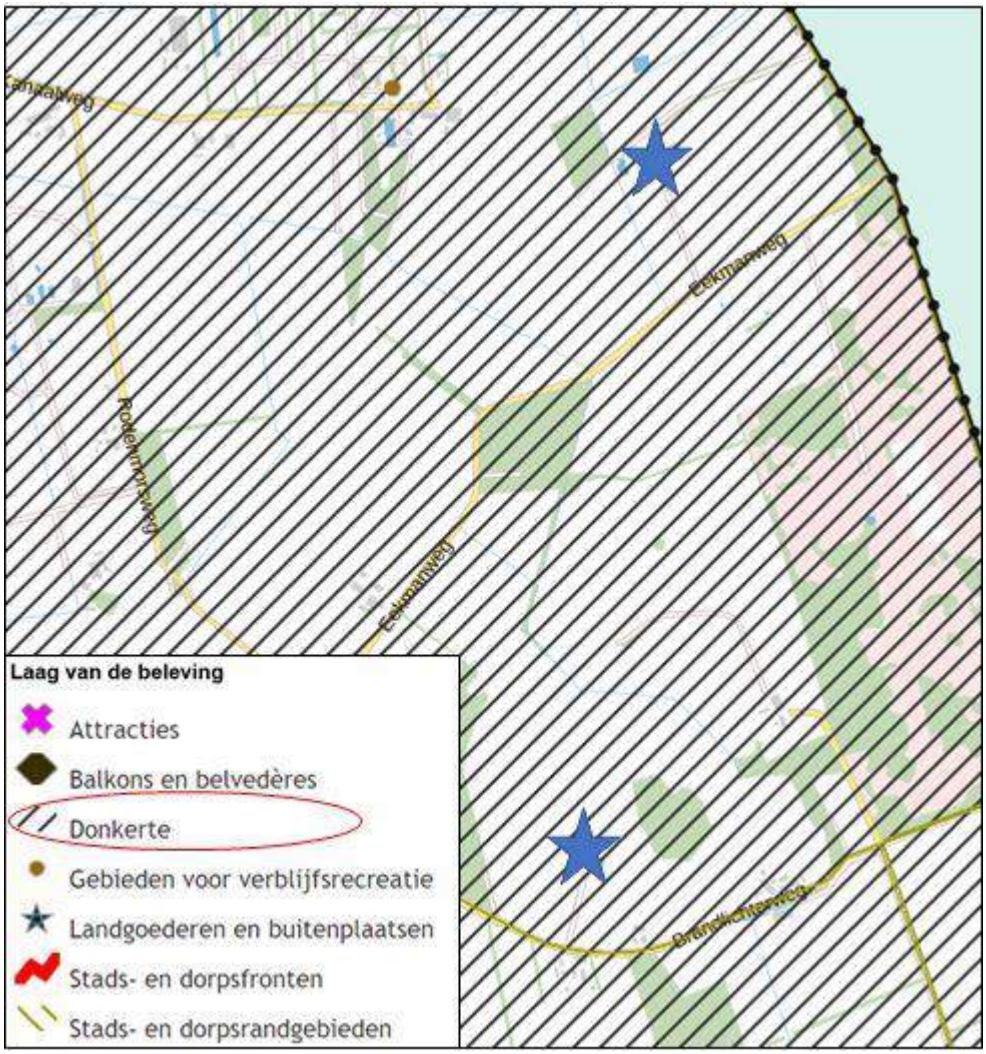
Voor het perceel aan de Brandlichterweg 93 is een landschapsplan opgesteld. Zoals hiervoor en in hoofdstuk 3 beschreven, wordt met dit landschapsplan rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Deze kenmerken worden beter zichtbaar gemaakt en versterkt met voorliggend plan. Voor een nadere toelichting op de te treffen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

3. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten oosten van de kern Denekamp. Het plangebied zelf kent daarom op basis van de 'Stedelijke laag' geen gebiedskenmerken of andere bijzondere eigenschappen. Deze laag wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

4. Lust- en leisurelaag

De plangebieden kennen op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Lust- en leisurelaag' de aanduiding 'Donkerte', zie afbeelding 4.6.



Afbeelding 4.6: Lust- en leisurelaag (bron: provincie Overijssel)

Donkerte

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In deze gebieden wordt ingezet op enkel de minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt één extra vrijstaande woning gerealiseerd op een locatie waar al een woning staat en waarop naastgelegen perceel ook een woning heeft. De toevoeging van één extra woning naast twee bestaande woningen, zal niet zorgen voor dermate veel verlichting, dat dit nadelige effecten heeft op het donkere gebied.

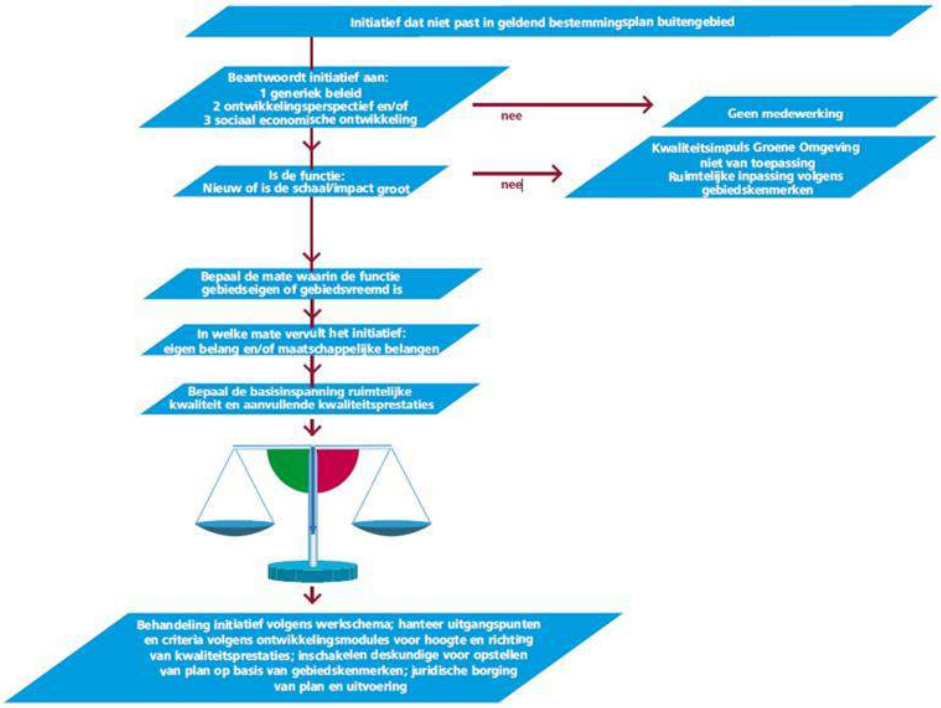
4.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

Middels het processchema in afbeelding 4.7 kan inzicht worden verkregen in de hoogte van de te leveren kwaliteitsprestaties (gebiedseigen/gebiedsvreemd; schaal/impact; eigen belang/maatschappelijk belang).



Afbeelding 4.7: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Doorwerking plangebied

Generiek beleid, ontwikkelingsperspectief en/of sociaal economische ontwikkeling

Zoals gebleken uit 4.2.4 is het initiatief in overeenstemming met het generiek beleid. Eén van de basisprincipes van de provincie is dat er ruimte is voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Zoals blijkt uit het vorenstaande, de toelichting op artikel 2.1.5 en het als bijlage opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan is er sprake van een ontwikkeling die passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de ter plaatse geldende gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Met dit bestemmingsplan wordt leegstaande bebouwing verwijderd. Aan de Brandlichterweg 93 heeft voorliggend plan tot gevolg dat intensieve veehouderij op dit perceel niet meer is toegestaan. Op het perceel naast Eekmanweg 21 wordt één nieuwe woning toegestaan.

Zoals in 4.2.4 al toegelicht is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Ook het totaal te verharden oppervlakte neemt niet toe. Dit bestemmingsplan voldoet derhalve ook aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Schaal en impact

De omvang van de ontwikkeling op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing of situatie kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.

Om een goede vergelijking te kunnen maken van de schaal en impact op de omgeving is een vergelijking van het vigerend bestemmingsplan met dit bestemmingsplan van belang. Het bestemmingsplan bepaalt immers wat er maximaal mogelijk is in het plangebied. Indien zowel het vigerende als dit bestemmingsplan in acht wordt genomen dan kan niet anders geconcludeerd worden dan dat zowel de schaal als impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling minimaal vergelijkbaar is met de schaal en impact op basis van het vigerend bestemmingsplan en wellicht zelfs minder. In het vigerende bestemmingsplan is aan de Brandlichterweg 93 een intensieve veehouderij toegestaan. In de toekomstige situatie is een dergelijke bedrijfstak niet meer mogelijk op dit perceel. Qua gebruik kan dan ook worden gesteld dat de impact gelijk in ieder geval gelijk is aan de vigerende planologische situatie (aan de Eekmanweg 21 komt er een woning bij). Daarnaast zal er vanwege de landschappelijke inpassing minder verharding mogelijk zijn in het plangebied, dan binnen de vigerende planologische situatie mogelijk was.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals ook is gebleken uit 4.2.5 is het plangebied gelegen in het mixlandschap. Wonen wordt binnen dit ontwikkelingsperspectief gezien als één van de gebruikers binnen het gebied. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een gebiedseigen-functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorbeelden hiervan zijn het in stand houden van een landgoed en een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf.

De realisatie van de woning betreft een eigen belang, hier is in principe geen maatschappelijk belang mee gediend. Een onderdeel hiervan betreft echter de landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast wordt bestaande vervallen bebouwing geamoveerd. Hoewel sprake is van een eigen belang, kan wel gesteld worden dat sloop van leegstaande bebouwing, het stoppen van een intensieve veehouderijtak en de landschappelijke inpassing bijdraagt aan het maatschappelijk belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van beide percelen waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe de percelen landschappelijk worden ingepast. Zoals in het voorgaande al is aangegeven, is de schaal en impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling vergelijkbaar met de schaal en impact op basis van het geldend bestemmingsplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om naast de landschappelijke inpassing van de percelen nog aanvullende landschapsmaatregelen elders te treffen. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.2.8 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Dinkelland leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente/ regio	Netto woning-vraag 2015-2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings-capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%

Tabel 4.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Dinkelland 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent de gemeente Dinkelland een netto woningvraag van 620 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in de gemeente nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 325 woningen.

Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering. Deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat de gemeente Dinkelland met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 48% van de woningvraag voor de komende 10 jaar.

Doorwerking plangebied

De gemeente Dinkelland hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. Doordat de gemeentelijke woonvisie echter later is vastgesteld dan het RWP is in de woonvisie sprake van een meer actueel woningbouwprogramma. De woning in het plangebied past binnen het RWP en zoals uit paragraaf 4.4.1 blijkt, past deze woning ook binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hier wordt geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan het RWP

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Rood voor Rood beleid

Het Rood voor rood beleid van de gemeente Dinkelland is in 2015 vastgesteld. Dit beleid is opgesteld omdat steeds meer agrarische bedrijven willen veranderen naar hobbymatig of willen stoppen. Het gevolg hiervan is een toename van leegstaande landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Middels Rood voor Rood is het mogelijk om deze gebouwen (met een minimum van 850 m^2) te slopen en er een woning voor terug te bouwen.

Rood voor Rood draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op één locatie, maar kan ook bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op meerdere locaties. Bijvoorbeeld wanneer op meerdere locaties wordt gesloopt. In deze gevallen dient voor iedere locatie een erfplan te worden opgesteld en uitgevoerd.

Om te waarborgen dat het erfplan en de uitvoering daarvan landschappelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert, wordt het erfplan uitgewerkt op basis van het landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Cascobeleid, Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente en de beeldkwaliteitsprincipes. Daarnaast adviseert het kwaliteitsteam van de gemeente de initiatiefnemer bij uitwerking van het erfplan.

Doorwerking plangebied

Zoals in hoofdstuk 3 beschreven, wordt voor de realisatie van de nieuwe woning ruim 850 m^2 aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Deze bebouwing staat op twee percelen. Op beide percelen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is

voorgelegd aan het kwaliteitsteam en akkoord bevonden door het kwaliteitsteam. Gesteld kan worden dat voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijk rood voor rood beleid.

4.4.2 Woonvisie 2016+, Een uitdaging om het mooier te maken

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 21 juni 2016 de "Woonvisie 2016+, Een uitdaging om het mooier te maken" vastgesteld. In deze visie op het wonen in Dinkelland worden de ontwikkelingen geschetst tot eind 2020 met een doorkijk tot 2025. De visie is opgesteld met in achtneming van de Regionale Woon Programmering. De uitdaging om het mooier te maken, is in de woonvisie vertaald in de volgende ambities op het gebied van kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid:

Kwaliteit:

- in stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden;
- verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad;
- gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving.

Beschikbaarheid:

- nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten;
- nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader;
- flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen;
- nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens.

Betaalbaarheid:

- beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk;
- voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen;
- onderzoek naar de blijverslening;
- in het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen.

In de Woonvisie is tevens per kern aangegeven wat de bestemmingsplancapaciteit is. Daarnaast is aangegeven dat in het buitengebied van Denekamp voor de periode van 2015-2024 een reservering van plannen is opgenomen van 5% van de totale plancapaciteit. Dit komt neer op een reservering van 11 woningen.

Doorwerking plangebied

De vrijstaande woning in het plangebied valt onder de reservering van 11 woningen in het buitengebied van Denekamp en past hiermee binnen de Woonvisie 2016+ van de gemeente Dinkelland.

4.4.3 Structuurvisie

Algemeen

In september 2013 is de Structuurvisie gemeente Dinkelland vastgesteld. Deze visie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. De gemeente heeft in deze visie de ambitie uitgesproken zich te willen profileren als een toeristisch agrarische gemeente met de volgende kenmerken:

- kleinschaligheid;
- twents landschap;
- ruimte voor de boer;
- versterken toeristische sector;
- wonen en (be)leven.

Wonen

De gemeente wil dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente Dinkelland. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is de kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. In de structuurvisie wordt onder andere aangegeven dat er behoefte is aan luxueuze woningen en bouwkavels.

Buitengebied

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gelden de volgende basis principes:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
3. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit;
4. de principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast;
5. de grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de ontwerpingrediënten die daarbij gehanteerd worden, worden ontleend aan de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Catalogus gebiedskenmerken van de omgevingsvisie of aan een verfijning daarvan op gebiedsniveau van de gemeente;
6. er is ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de gebiedskenmerkencatalogus wordt uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt in het buitengebied. Daarvoor wordt bestaande (voormalige agrarische) bebouwing geamoveerd op twee percelen. Beide percelen worden vervolgens landschappelijk ingepast, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Met voorliggend plan vindt een kwaliteitsverbetering plaats bij twee percelen, waarbij specifieke kenmerken weer worden teruggebracht in het landschap. Het betreft een kleine ontwikkeling, waardoor geen grootschalige investering hoeft te worden gedaan in de omgevingskwaliteit.

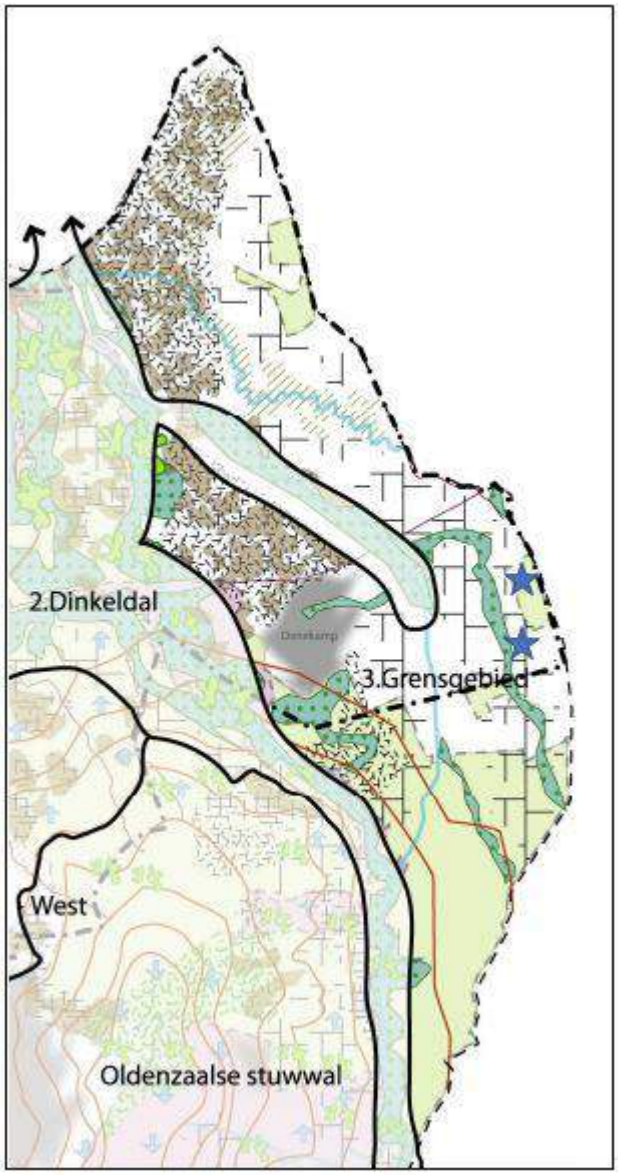
De nieuwe woning die wordt gerealiseerd, betreft een woningtype dat aansluit bij de woningvraag zoals aangegeven in de structuurvisie.

4.4.4 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland

Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en 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 de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP ligt het plangebied in het gebied 'Grensgebied', dit is weergegeven op afbeelding 4.9.



Afbeelding 4.9: Uitsnede 'Grensgebied' Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Deelgebied Grensgebied

De ontwikkelingsrichting voor het deelgebied Grensgebied is het behoud van landschapswaarden. Aandachtspunten en kansen, met inachtneming van vigerend beleid zijn:

- behoud van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- stimuleren groene en blauwe diensten;
- ruimte bieden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen op bestaande erven.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend plan wordt leegstaande bebouwing op twee percelen gesloopt, daarvoor in de plaats komt één nieuwe woning op één perceel. Beide percelen worden landschappelijk ingepast waardoor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving worden versterkt.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Brandlichterweg 93

Aan de Brandlichterweg 93 wordt alleen bestaande bebouwing van 350 m^2 voor de intensieve veehouderij tak gesloopt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt geregeld dat de 'niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' niet meer mogelijk is op dit perceel door de verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf'. Tevens wordt de oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing vastgelegd op de oppervlakte die overblijft na sloop van de bebouwing. De agrarische bestemming met het bouwblok blijft wel behouden.

Dit betekent dat voor het overige de bestemming 'Agrarisch -1' niet wijzigt en dat er wat dat betreft geen wijzigingen ten opzichte van de omgeving optreden. Tevens maakt dit plan ook geen gevoeligere bestemming op dit perceel mogelijk, waardoor er ook geen toets vanuit de omgeving op het plangebied hoeft plaats te vinden. Hierdoor hoeft het perceel Brandlichterweg 93 op een heel aantal aspecten niet beoordeeld te worden in dit hoofdstuk

Het verwijderen van de mogelijkheid voor een 'niet-grondgebonden bedrijfsvoering' heeft zelfs een positief effect op de omgeving, aangezien de meest overlast verzogende bedrijfstak (overlast is geur en uitstoot stikstof) verdwijnt namelijk. De sloop van het gebouw, kan wel negatieve effecten hebben op eventuele aanwezige fauna. Daarom wordt in de paragraaf 'Ecologie' wel aandacht besteed aan dit perceel. Bij de overige paragrafen wordt alleen het perceel Eekmanweg 21 getoetst.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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.

5.1.2 Beoordeling

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt (externe werking).

Interne werking

Op een afstand van ongeveer 380 meter van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij agrarische bedrijven gelden de grootste richtafstanden veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect geur. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt bij veehouderijen een maximale grootste richtafstand (ongeacht welk type veehouderij) van 50 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het dichtstbijzijnde agrarisch bouwperceel bedraagt ruim 300 meter. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Externe werking

De nieuwe functie waarin dit plan voorziet, de functie 'wonen', wordt niet gezien als milieubelastende functies voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Geurhinder

5.2.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- 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.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.2.2 Beoordeling

De nieuwe woning aan de Eekmanweg betreft een geurgevoelige object als bedoeld in de Wgv. Er dient derhalve beoordeeld te worden of in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven niet belemmerd worden als gevolg van het plan. Andersom dient ook beoordeeld te worden of ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Kanaalweg 32 is gelegen op een afstand van ongeveer 380 meter vanaf de nieuwe woning. Tussen de nieuwe woning en het bedrijf liggen de woningen aan de Eekmanweg 19 en 21. Deze bestaande woningen vormen aan de zijde van het plangebied de eerst belemmerende factor voor het agrarisch bedrijf. De realisatie van de nieuwe woning in het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor het agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan is het perceel aan de Kanaalweg 32 aangewezen als een 'gemengd bedrijf' dit betekent dat hier ook een intensieve veehouderijtak gevestigd is of kan worden. Daarom zou een berekening moeten plaatsvinden van de geurbelasting van dit bedrijf op de nieuwe woning. Echter uit de geurgebiedsvisie van de gemeente, blijkt dat in en nabij Denekamp een zeer goed leefklimaat heerst. Dit betekent dat de achter- en voorgrondbelasting ruim onder de norm liggen. Gezien het goede leefklimaat, zoals blijkt uit de achter- en voorgrondbelasting en gezien de ruime afstand van het bedrijf aan de Kanaalweg 32 tot het plangebied, kan geconcludeerd worden, dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de geldende geurnorm en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.3.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in het buitengebied met in de omgeving de Eekmanweg, de Grensweg en de Kanaalweg. Deze drie wegen hebben één tot twee rijstroken. Voor wegen met één of twee rijstroken geldt een geluidzone van 250 meter. Alle drie de wegen liggen op een grotere afstand dan 250 meter van de nieuw te realiseren woning. De nieuwe woning is daarmee niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone, waardoor een akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd en het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.4.2 Beoordeling

Algemeen

In het plangebied wordt een woning gerealiseerd, waardoor een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door Lycens B.V. De resultaten van dit onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK bevat. Op basis van de rekenregels voldoet de grond echter aan de achtergrondwaarden. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan kwik. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). De verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met kolengruis.

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering en vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m^3 verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het '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.

5.5.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van één nieuwe woning aan de Eekmanweg 21. In vergelijking met de lijst categorieën van gevallen, is de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, qua aard en schaal beduidend kleinschaliger. Er kan derhalve op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat sprake is van een plan dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daar komt bij dat aan de Brandlichterweg 93 de niet-grondgebonden bedrijfsvoering verdwijnt, waardoor de uitstoot aan stikstof beduidend minder wordt, waardoor op deze locatie een verbetering van de luchtkwaliteit optreedt.

Tot slot wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit luchtkwaliteit

5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.6.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat ten noorden van de Eekmanweg 21 een brandstofleiding ligt, dit betreft een kerosine leiding. Zoals blijkt uit de risicokaart, ligt de nieuwe woning buiten de plaatsgebonden risico contour van deze brandstofleiding. Voor een kerosine leiding geldt geen contour voor het groepsrisico, waardoor het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale 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.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.7.2 Watertoets

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

5.7.3 Beoordeling

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat met voorliggend plan geen waterschapsbelangen worden geschaad. De watertoets, met advies van het waterschap is in de bijlage bijgevoegd.

5.7.5 Conclusie

Voor dit plan zal een maatwerk advies zal afgeven door het waterschap

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermde Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in de provincie Overijssel maakt hier onderdeel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en

waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

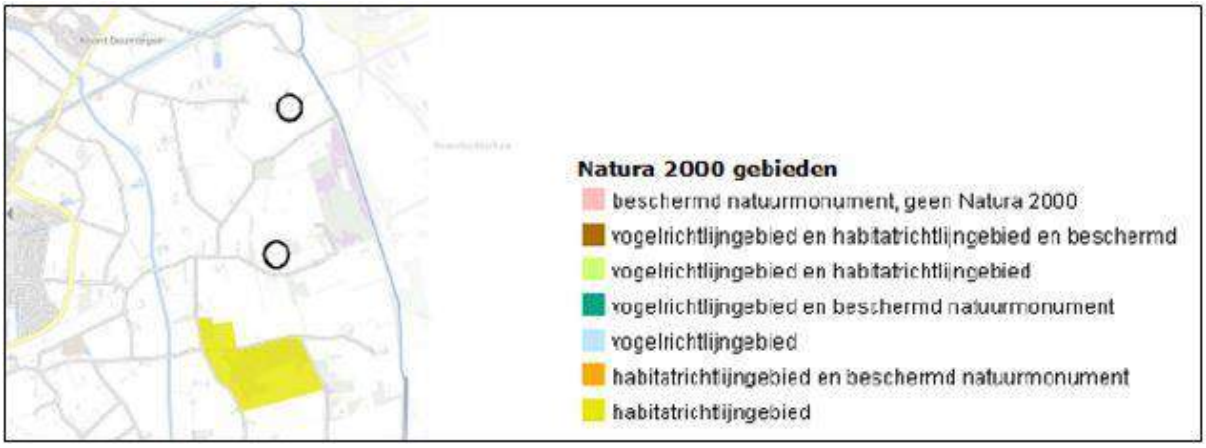
Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet Natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

5.8.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 790 meter van Natura 2000-gebied. Afbeelding 5.2 geeft de ligging van de plangebieden weer ten opzichte van het Natura2000-gebied.



Afbeelding 5.2: Ligging ten opzichte van Natura2000-gebied (bron: Natuurbank Overijssel)

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en gezien de omvang van het plan zal voorliggend plan geen significant negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De plangebieden liggen op een afstand van ongeveer 88 meter ten opzichte van het NNN. Afbeelding 5.3 geeft de ligging van de plangebieden ten opzichte van het NNN weer.

Afbeelding 5.3: Ligging ten opzichte van het NNN (bron: Natuurbank Overijssel)

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect hebben op gebieden die buiten het plangebied liggen. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden de omgevingscondities en kernkwaliteiten van het NNN niet aangetast.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Om in te schatten of in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgende Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Hierna volgt de conclusie van het onderzoek, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

De plangebieden behoren tot het functionele leefgebied van vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten. Vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in/aan de te slopen bebouwing in de plangebieden. Van de vogelsoorten die in de plangebieden nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustusfebruari. Voor de in de deelgebieden voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verwonden-doden en het verstoren-vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen'. In het kader van de zorgplicht moet echter voorkomen worden dat dieren onnodig lijden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Door maatregelen te nemen kan voorkomen worden dat de in een verblijfplaats aanwezige konijnen verwond of gedood worden. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.8.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

5.9 Erfgoed en archeologie

5.9.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Door de uitgangspunten voor de afwegingen en beslissingen ten aanzien van archeologische waarden vast te leggen in een gemeentelijk archeologiebeleid, houdt de gemeente zelf de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen op het gemeentelijk grondgebied. Bovendien biedt het de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van een omgevingsvergunning archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan.

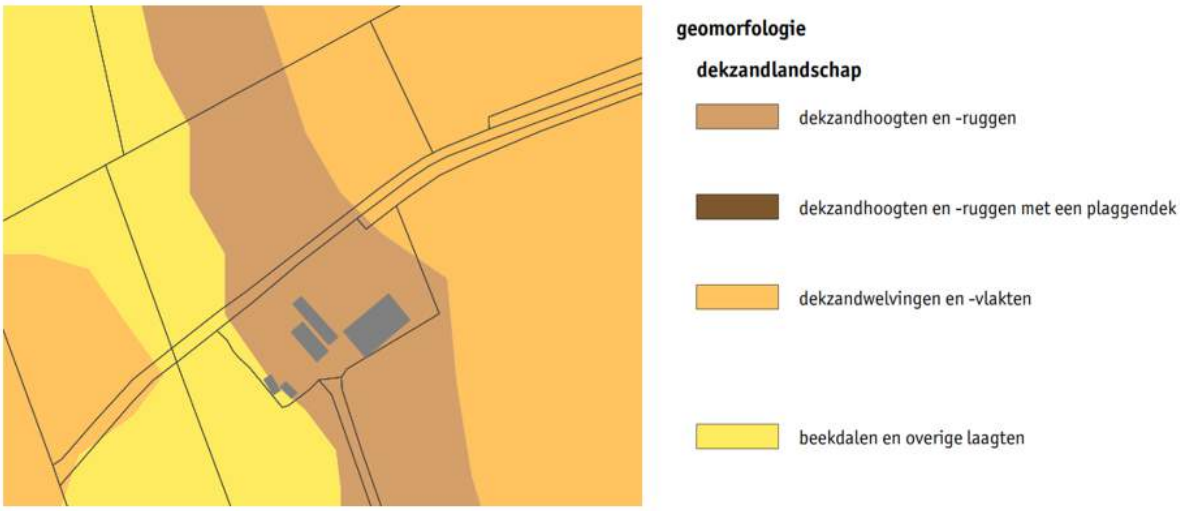
Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Dinkelland een archeologische verwachtings- en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Dinkelland.

5.9.2 Beoordeling

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische verwachtings- en advieskaart (bijlage bij RAAP-rapport 1557) aangeduid als "dekzandhoogten en -ruggen". In afbeelding in 5.4 is de archeologische verwachtings- en advieskaart weergegeven ter hoogte van het plangebied waar de te bouwen woning is voorzien. De verwachting voor archeologische resten uit alle perioden in deze gebieden is hoog. Archeologische resten liggen vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Voor deze gebieden is onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen en dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Dit plan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een woning met bijgebouw(en) op het perceel Eekmanweg 21. Daarbij worden op het perceel Eekmanweg 21 alsmede aan de Brandlichterweg 93 (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt. De grond zal ter plaatse van de te slopen bebouwing niet tot nauwelijks meer geroerd worden dan destijds tijdens de bouw reeds is geschied. De bouwmogelijkheden die met dit plan worden mogelijk gemaakt zijn fors geringer dan de gestelde 2500 m². Daarmee kan geconcludeerd worden dat met dit plan voldaan wordt aan het gemeentelijk archeologie beleid.



Afbeelding 5.4: uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart ter hoogte van Eekmanweg 21

Erfgoed

In de buurt van het plangebied staan geen gebouwde monumenten en zijn geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect erfgoed vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.9.3 Conclusie

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

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

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

Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied'.

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

5.10.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Echter een toename van 8,2 verkeersbewegingen per dag, zal op de wegen in de omgeving niet zorgen voor verkeersbewegingen. De omliggende wegen zijn zodanig ingericht, dat deze toename makkelijk kan worden opgevangen.

Parkeren

In 2014 heeft de gemeente Dinkelland de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014' vastgesteld. Volgens deze beleidsnotitie geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

5.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Bij besluit van 21 april 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd in verband met de implementatie van de herziening van de mer-richtlijn, de uitvoering van het tweede amendement van het Verdrag van Espoo en het herstel van enkele implementatiegebreken. Daarnaast is op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden.

De richtlijn bevat een aantal belangrijke wijzigingen om:

- de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken
- de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en
- de m.e.r.-procedure stroomlijnen met milieubeoordelingen van andere EU-regelgeving (denk aan de passende beoordeling)

5.11.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

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

Met dit bestemmingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt. Daarmee worden met dit plan de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.8.2 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen nadelige milieugevolgen te verwachten die aanleiding geven tot het voeren van een m.e.r. procedure.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. 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.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels waar mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Eekmanweg 21 Denekamp".

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

  In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

  Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;*
- *Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;*
- *Afwijken van de bouwregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;*
- *Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van de landschappelijke inpassing*
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden: hierin is aangegeven welke werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd zonder vergunning.*

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7):*
  Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8):*
  In deze regel is specifiek aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
  Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. Als fundament is de voormalige bepalingen van de bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn

bekend. Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9):*
  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.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Wijze van bestemmen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming ligt op het perceel Brandlichterweg. Voor dit perceel zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming Agrarisch overgenomen. Echter doordat op dit perceel bebouwing wordt gesloopt, wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt tot maximaal 950 m^2.

Wonen (artikel 4)

Deze bestemming ligt op het perceel Eekmanweg 21. Zoals ook in het vigerende plan, is op het perceel Eekmanweg 21 de aanduiding boerderijkamers opgenomen. Verder is aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, waarbij alleen met de maximale hoogte van de bijbehorende bouwwerken wordt afgeweken van de vigerende regeling. Doordat het hoofdgebouw (de woning) geen hoog gebouw wordt, hoeft de hoogte van de bijbehorende bouwwerken niet 1 meter lager te zijn dan het hoofdgebouw. De hoogte van de bijgebouwen is in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd tot maximaal 6 meter.

6.3 Gebruiksregels parkeren

Algemeen

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. Als fundament zijn de voormalige bepalingen van de bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend.

Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein (de bij het bouwwerk behorende en daartoe bestemde gronden) moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in het gemeentelijk beleid de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke normen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

In de parkeerregeling is een zogenoemde 'dynamische verwijzing' naar het gemeentelijk beleid opgenomen. Als de beleidsinzichten met betrekking tot parkeren gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wijzigen en dit in het parkeerbeleid wordt vastgesteld, kan er in het vervolg bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruikswijziging aan dit nieuwe beleid worden getoetst (ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Daardoor hoeven de bestemmingsplannen niet te worden herzien als het gemeentelijk beleid wijzigt.

In deze beleidsregels is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik is (de parkeernormen) en (als de extra parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd) onder welke voorwaarden er een omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van het bestemmingsplan, de zogenoemde binnenplanse afwijking, kan worden verleend (ABRvS 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:607).

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor parkeren in de lengterichting van de weg dan voor parkeren in dwarsrichting van de weg. Zie bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014' voor de afmetingen van parkeergelegenheden. Indien tijdens de planperiode deze beleidsnotitie wordt gewijzigd, wordt verwezen naar het nieuwe beleid.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met initiatiefnemers. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald en wordt vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Financiële haalbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd en bekostigd door initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten voor de realisatie van dit plan. Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. Dit plan valt onder categorie B. Plannen/projecten Buitengebied/Groene omgeving' onderdeel 4 'Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO'. De RvR regeling waarop dit plan is gebaseerd is uitwerking van de KGO. Daarmee is voor dit plan geen vooroverleg benodigd.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. In kader van het vooroverleg wordt het waterschap op de hoogte gesteld van de wijze waarop bij voorliggend plan wordt omgegaan met het aspect water.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd van 13 maart tot en met 24 mei 2018. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen. In deze zes weken zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan wordt ongewijzigd ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan RvR Eekmanweg 19 Denekamp

hannink
landschapsvormgeving

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Eekmanweg 19 Denekamp

Tubbergen, 09 augustus 2017 - definitief

...in balans met de natuur

Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 - Denekamp Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Eekmanweg 19 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 Denekamp

Titel rapport:	Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Eekmanweg 19 Denekamp
Opgesteld:	09 augustus 2017, Tubbergen
Gewijzigd:	-
Status:	Definitief
Opdrachtgever:	Fam. Horsthuis Eekmanweg 19 7591 NE Denekamp 0541 - 352462

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Lycens
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur

Inhoud

1. Aanleiding 6
2. Huidige situatie 8
3. Beleid 12
4. Uitgangspunten 18
5. Plan 20

1. Aanleiding

Aan de Eekmanweg 19 in Denekamp woont de familie Horsthuis. Het van oorsprong agrarische erf heeft al langere tijd de agrarische functie verloren. Om die reden is de bestemming in het verleden al eens gewijzigd naar de bestemming ´Wonen`. Het erf bestaat reeds uit twee woningen en schuren. Eén van de initiatiefnemers is op het erf geboren, hetgeen de reden is om te kiezen voor de sloop van schuren in ruil voor een extra bouwrecht om verbonden te kunnen blijven aan de plek. Naast het slopen van de schuur aan de Eekmanweg wordt een tweede locatie aangewend om aan de sloopeis in het kader van de Rood voor rood regeling te kunnen voldoen.

De tweede locatie betreft de Brandlichterweg 93 te Denekamp. Op deze locatie is een agrarische onderneming gevestigd met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De tak met de varkens wordt echter al sinds jaren niet meer gebruikt. Het Rood voor rood beleid maakt het mogelijk om een bedrijf te ontmengen. Dat betekent dat de locatie de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ verliest en dat het bouwblok wordt beperkt tot de te behouden opstallen.

De gemeente eist landschappelijke inpassingen van beide locaties. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de bouw- en slooplocatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing dat voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.

Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

Locatie compensatie woning (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

Locatie sloop (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

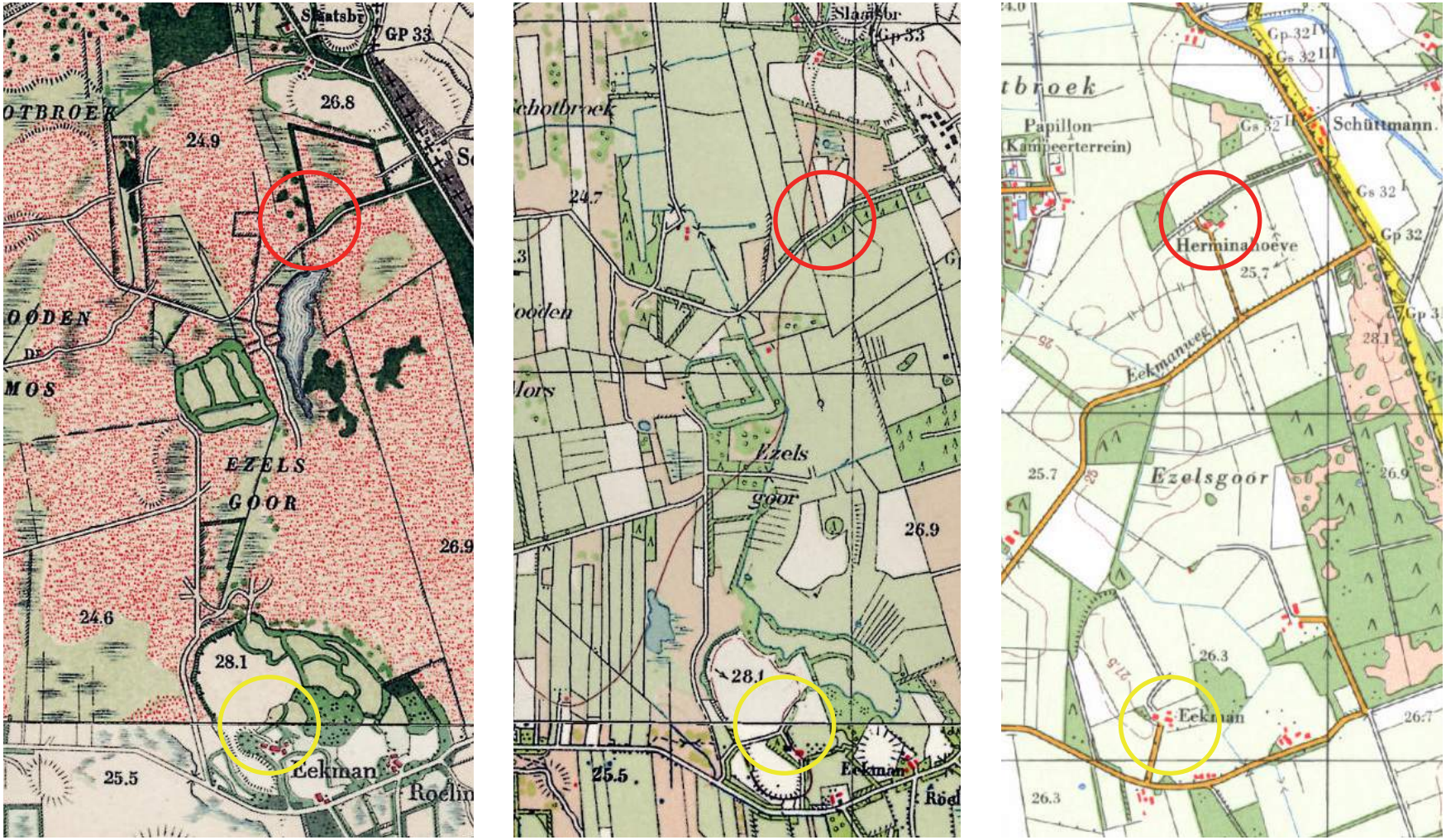
2. Huidige situatie

Zowel de bouw- als slooplocatie liggen in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met (inmiddels) minimale hoogteverschillen. De gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en/of de moderne landbouw. De locaties liggen in een landschap dat nu nog nauwelijks hoogteverschillen kent.

Jonge heideontginningslandschap en oude hoevenlandschap
De bouwlocatie ligt in het jong heideontginningslandschap waarin meerdere laagten aanwezig zijn geweest. De laagten waren de nattere gebieden waar in meerdere gevallen wat turf is gewonnen. Het was een grootschalig heidegebied waarin naast laagten ook sprake is geweest van meerdere dekzandwelvingen. Zowel de lagere als de hogere delen zijn niet of nauwelijks meer waar te nemen. Het erf waar de compensatiewoning wordt gebouwd is pas na 1950 gebouwd. De slooplocatie is hoger gelegen en was dan ook al aan het begin van de vorige eeuw aanwezig. Deze locatie ligt in het oude hoevenlandschap waar enkele kleine eenmansesjes liggen. De herkenning daarvan is sterk afgenomen.

Het landschap
Het landschap rondom de bouwlocatie is altijd erg open geweest. Na de ontginning in de jaren ‘35 is met name sprake van landschapselementen langs wegen en percelen. Het zijn vaak robuuste elementen. Rond de jaren ‘70 is het gebied veranderd door de aanleg van de Eekmanweg. Desondanks is het landschap van voor de jaren ‘70 te herleiden. De slooplocatie was aanzienlijk kleinschaliger. Daar was sprake van veel verschillende lijnelementen in de vorm van houtwallen en houtsingels. Door de modernisering in de landbouw en de ruilverkaveling zijn veel elementen verdwenen. Het gebied is grootschaliger geworden, maar er is nog wel sprake van herkenning van het oude hoevenlandschap. Herstel van het voormalige kleinschalige landschap is een nagenoeg onmogelijke opgave.

Nieuwe elementen
Nabij de bouwlocatie moet richting het zuiden zorgzaam worden omgegaan met de openheid. Aanplant van nieuwe elementen moet daarom beperkt zijn. Aan de noordzijde van het erf kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande elementen die nog altijd het landschap kenmerken. Nabij de slooplocatie moet getracht worden om de kenmerken van het landschap waar mogelijk te handhaven of te versterken. Zoals eerder vermeld is versterking van het bestaande landschap een moeilijke opgave geworden. Nieuwe plannen dienen daarom voornamelijk op behoud gericht te zijn.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1910, 1935 en 1980. (Bron: topotijdreis.nl)

Erfopzet
De bouwlocatie is gelegen aan de Eekmanweg. Het erf is in de jaren ‘50 ontstaan na de ontginning en had oorspronkelijk een agrarische functie. Deze functie is door de jaren komen te vervallen. Het erf kent een cultuurhistorische opzet vanaf de ontsluiting aan de noordzijde. Deze ontsluiting wordt niet meer gebruikt en men gaat nu via de later aangelegde Eekmanweg. Het erf bestaat uit een woning (A), de voormalige boerderij (B) enkele opstallen (C/D) en de toerit naar de Eekmanweg (E).

De slooplocatie is veel ouder en komt al begin de voorgaande eeuw op topografische kaarten voor. Het erf heeft een cultuurhistorische opzet waarbij de bebouwing landschapsgericht is gepositioneerd. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij (A), enkele opstallen (B/C), kuilvoerplaten (D) en de later gebouwde woning (E). Het erf wordt ontsloten via de Brandlichterweg. Langs de oprit (F) staan zware eiken.

Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities
De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor themaoverstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedsspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

De locaties zijn aangeduid als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoest aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastuctuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Net als de beide locaties bestonden grote delen van Overijssel uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom geen of nauwelijks hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Tijdens het ontginnen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met een rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langs wegen. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd. Belangrijk voor de bouwlocatie is de oriëntatie op de Eekmanweg te vermijden en de openheid te behouden.

De slooplocatie ligt in het veel oudere hoevenlandschap. Dat landschap is in tegenstelling tot het voorgaande juist kleinschalig opgebouwd. Beplantingen bestaan vaak uit lijnelementen en volgen de contouren van de kronkelige lijnen van percelen en wegen. Door de ontwikkelingen is het landschap veel grootschaliger geworden. Herstel en versterking is nagenoeg een onmogelijke opgave. Bij deze locatie is het daarom belangrijk om uit te gaan van behoud van de bestaande waarden.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met het bestaande landschap.

Links: Natuurlijke laag; de locaties liggen in een gebied aangeduid als “dekzandvlakten en -ruggen”. Midden: Laag van Cultuurlandschap; bouwlocatie is omschreven als “heideontginning”, slooplocatie als “oude hoevenlandschap”. Rechts: de laag van de beleving: de locaties zijn omschreven als “donkerte”. (Bron: overijssel.tercera.nl)

Laag van de beleving
De locaties zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling zal rekening moeten houden met deze ambitie.

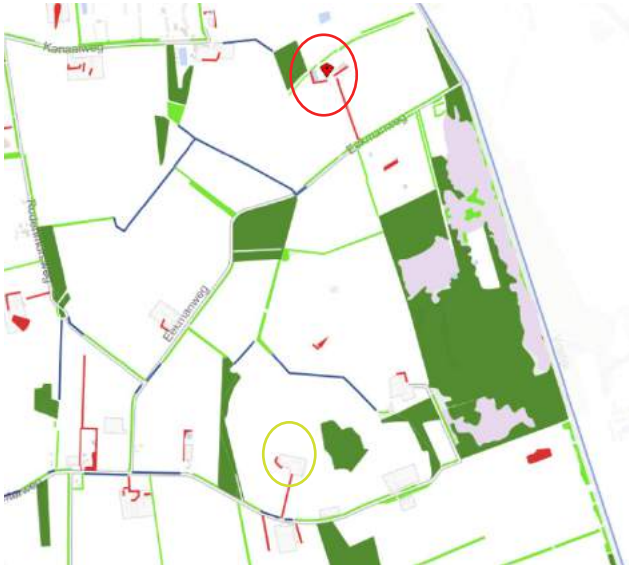
3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om 850 m2 landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Lycens opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De ontwikkeling op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Conform de eerder opgemaakte analyse van het landschap dient de zuidkant open te worden gehouden. De aanwezige elementen zouden zelfs verplaatst mogen worden.
De elementen nabij de bouwlocatie staan als rode lijnen op de kaart. Dat houdt in dat de elementen verplaatst kunnen worden. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit te maken dat elementen op of nabij een agrarisch erf altijd verplaatsbaar moeten zijn. De elementen dragen echter voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het landschap en worden daarom behouden.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van beide locaties.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

5. Het Plan (bouwlocatie)

Voor de bepaling van de compensatiewoning heeft er een analyse plaats gevonden van het onderhavige landschapstype. Zoals eerder vermeld is het erf niet op de Eekmanweg georiënteerd, maar op de vroegere ontsluiting aan de noordzijde. Vanuit die opzet dienen gebouwen achter de oorspronkelijke boerderij te staan. Er is daarom voor gekozen om de compensatiewoning (D) achterop het erf te plaatsen met een gelijke richting qua kap. Gebouwen in dit landschapstype waren vaak op de weg georiënteerd en dus stonden de kappen in veel gevallen haaks op de weg.

De bestaande houtwal (I) aan de noordzijde draagt voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het oorspronkelijke landschap. Deze wordt daarom behouden. Aaneengesloten met de houtwal en richting het erf wordt een robuust element (J) á 1300 m2 aangelegd om deze drager in het landschap extra te versterken. Een bestaande boom op het erf in de nabijheid daarvan (I) blijft behouden net als enkele zware bomen en de laan aan de zuidzijde. De bestaande bomenrij (H) wordt echter grotendeels geveld om een verbinding met het open landschap tot stand te brengen. Er blijft één vitale boom uit de oorspronkelijke rij behouden.

Aan de oostelijke zijde wordt een nieuwe bomengroep (K) aangeplant om in de toekomst een zekere massa te kunnen vormen. Het is denkbaar dat andere oudere bomen kunnen afsterven waardoor het evenwicht zou kunnen verdwijnen. Rondom de woning wordt voornamelijk gras aangelegd om de verbinding te houden met het landschap. Direct rondom de woning zal vaker worden gemaaid (F) dan de zone daarom heen (N). Door de opzet van het erf wordt het landschap vanuit de woning optimaal ervaren. Aan de andere kant wordt het erf ook optimaal vanuit het landschap ervaren.

Met de uitvoering van dit plan is de uitbreiding landschappelijk ingepast. Voor de volledige situatie van het plan inclusief renvooi wordt verwezen naar de onlosmakelijk verbonden poster inzake de landschappelijke inpassing.

Maatregelen:

Aanplant J:	575 stuks bosplantsoen in de maat 60-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 m2 in driehoeksverband. Volgende soorten in gelijke verdeling á 20%: Pinus sylvestris (grove den) Quercus robur (zomereik) Corylus avellana (hazelaar) Prunus padus (inlandse vogelkers) Crataegus monogyna (meidoorn)
Aanplant K:	3 Quercus robur (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.
Vellen H:	Het vellen van 8 bomen.

Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

5. Het Plan (slooplocatie)

Aan de Brandlichterweg 93 in Denekamp worden in het kader van de rood voor rood regeling voormalige varkensstallen (M) gesloopt. De stallen hebben sinds meerdere jaren de functie verloren. Het overige deel van het erf blijft overeind. Met name aan de zuidwestelijke kant van het erf worden enkele landschappelijke maatregelen uitgevoerd. De bestaande bomen hebben allemaal de gelijke leeftijd. Een aantal van die bomen zijn minder vitaal. Landschappelijk dreigt het gevaar dat alle bomen in de toekomst in de zogeheten aftakelingsfase komen. Er wordt daarom nu ingegrepen door minder vitale bomen of bomen die de vrijheid van een andere boom beperken te vellen (H).

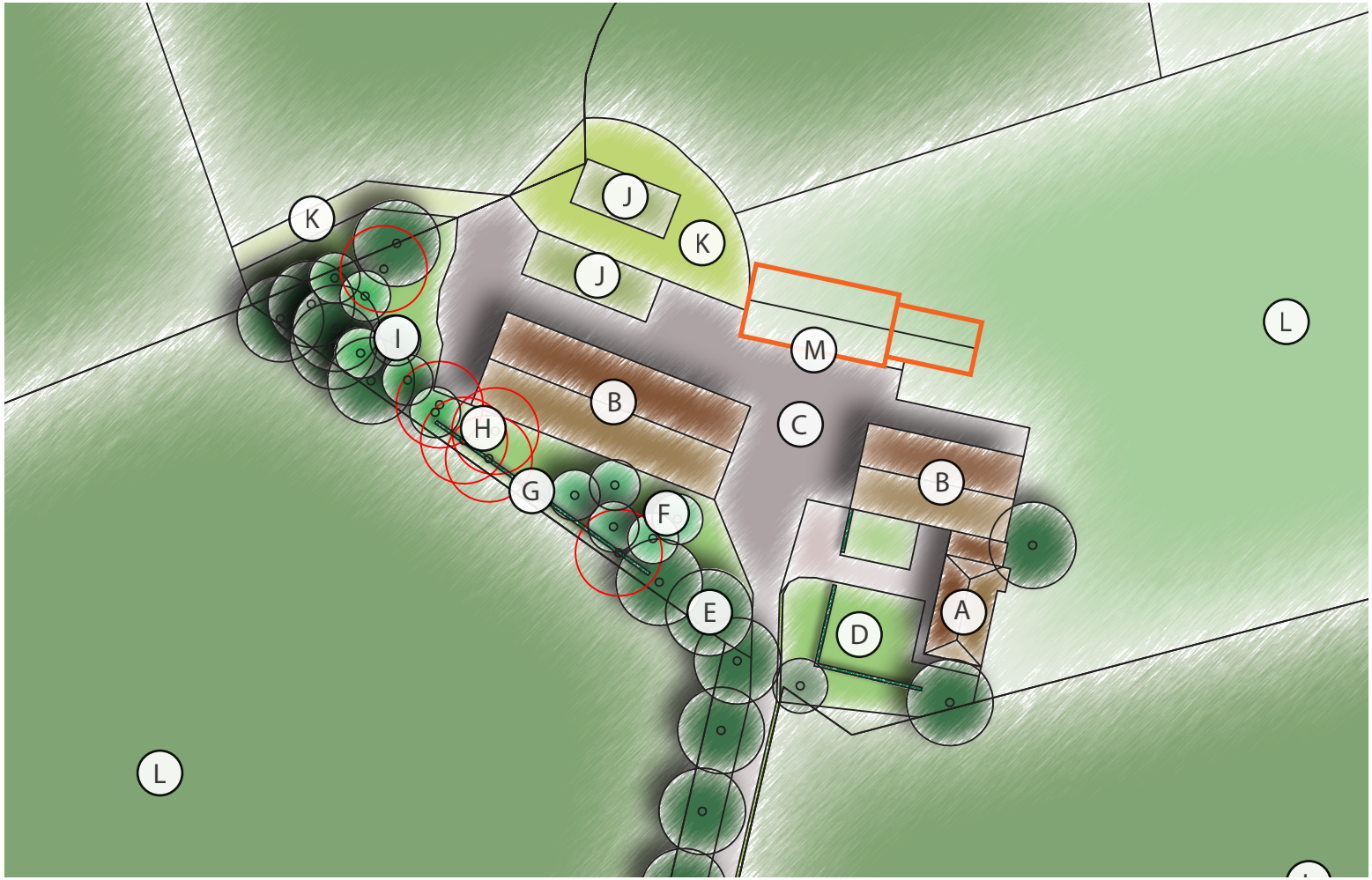
Het landschapselement maakt voor een belangrijk deel de herkenning van het landschap uit. Om het landschapselement in de toekomst te kunnen behouden worden voor de gevelde bomen nieuwe bomen (I) aangeplant. Meer richting het erf en langs de schuur plant de eigenaar een haag (G) en enkele hoogstamfruitbomen (F) aan. De laan naar het erf (E) blijft behouden.

Maatregelen:

Aanplant F: Aanplant van 5 hoogstamfruitbomen. Er worden oude rassen gekozen met de stamdikte 8-10 (in centimeters).

Aanplant G: De aanplant van een haag á 39 meter. Voor de haag wordt gekozen voor haagbeuk in verband met de aanwezigheid van engerlingen. Totale aanplant: 195 stuks Carpinus betulus in de maat 60-80 (hoogte in centimeters).

Aanplant H: 6 Quercus robur (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Almeloseweg 93 - 7651 NE Tubbergen - Tel: 06 - 83 33 78 80 - info@hanninkadvies.nl - www.hanninkadvies.nl

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek
Eekmanweg 19-21 te Denekamp
Project 2017.0118

projectnummer
2017.0118

project
Eekmanweg 19-21 te Denekamp

opdrachtgever
de heer B. Horsthuis

versie
1.0

datum
16 augustus 2017

auteur
B.W. Franke

controle
R. Fieten

bestand
G:\3.Projecten\2017\0118 Eekmanweg 19-21, Denekamp\7.Rapportage

© Lycens B.V. (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

2 VOORONDERZOEK 4

2.1 ALGEMEEN 4
2.2 HISTORISCHE INFORMATIE 4
2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS 6

3 UITVOERING ONDERZOEK 7

3.1 HYPOTHESE 7
3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE 7
3.3 UITVOERING VELDWERK 7
3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN 8
3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK 8

4 RESULTATEN 10

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND 10
4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER 11

5 CONCLUSIES 12

5.1 RESULTATEN GROND 12
5.2 RESULTATEN GRONDWATER 12
5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 13

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK 14

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Situatieschets
3. Boorprofielen
4. Toetsing analyseresultaten
5. Analyserapporten laboratorium
6. Achtergrond-, streef- en interventiewaarden
7. Onderzoeksstrategie NEN 5740 'niet verdachte' locaties
8. Historische informatie

1 INLEIDING

In opdracht van de heer B. Horsthuis heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Eekmanweg 19-21 te Denekamp. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 1, de locatiekaart.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) uitgevoerd.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven. De opzet van het onderzoek wordt in hoofdstuk 3 en de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek weergegeven en worden aanbevelingen geformuleerd.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. Het doel van het vooronderzoek is het achterhalen van het (historische) gebruik van de locatie en potentieel bodembedreigende activiteiten of situaties. Voor onderhavig onderzoek is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd.

2.1 ALGEMEEN

Locatie	:	Eekmanweg 19-21 te Denekamp
Ligging locatie	:	In het buitengebied ten (noord)oosten van Denekamp
Kadastrale gegevens	:	Gemeente Denekamp, sectie P, nummer 2360
Oppervlakte	:	Circa 900 m^2
Topografische aanduiding	:	Coördinaten: X: 268.673, Y: 490.555
Gebruik locatie - voormalig	:	Agrarisch
- huidig	:	Agrarisch erf
- toekomstig	:	Woning met schuur
Opdrachtgever	:	de heer B. Horsthuis
Overige belanghebbenden	:	Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens B.V. of een aan Lycens B.V. gerelateerd bedrijf.

De onderzoekslocatie betreft een gedeelte van een erf en een gedeelte van een huidige stal. De locatie bevindt zich in het buitengebied ten (noord)oosten van Denekamp. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning met schuur te realiseren. Het uitpandige deel van de locatie is onverhard of verhard met elementverharding. Buiten het erf waartoe de onderzoekslocatie behoort bevinden zich voornamelijk agrarische percelen.

2.2 HISTORISCHE INFORMATIE

Bron: *Gemeente Dinkelland, mevrouw C. Roeleveld*

Opdrachtgever: De heer B. Horsthuis

Bodematlas Provincie Overijssel

www.bodemloket.nl

https://bagviewer.kadaster.nl

www.topotijdreis.nl

Historisch gebruik

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de onderzoekslocatie tot omstreeks medio jaren '50 van de vorige eeuw onbebouwd en vermoedelijk in agrarisch gebruik was. Op kaartmateriaal vanaf 1955 is ter plaatse van de onderzoekslocatie bebouwing zichtbaar. De bebouwing is in de jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld tot de huidige indeling.

Informatie Gemeente Dinkelland

Uit de informatie van de Gemeente Dinkelland (bijlage 8) blijkt dat ter plaatse van de Eekmanweg 19-21 in 2011 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is niet bekend of het onderzoek ter plaatse van of buiten de huidige onderzoekslocatie is uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in de boven- en ondergrond analytisch geen parameters in verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is eenlicht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

Uit de gegevens van de Gemeente Dinkelland blijkt verder dat ter plaatse van de Kanaalweg 30 diverse (verkennende) bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Betreffende locatie bevindt zich op ruim 500 meter ten noordwesten van de huidige onderzoekslocatie. Tijdens de verschillende onderzoeken zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan PAK en/of EOX aangetoond in de bovengrond en zijn in de ondergrond geen parameters verhoogd gemeten. In het grondwater zijn hooguit licht verhoogde concentraties aan diverse zware metalen aangetoond.

Provinciale bodematlas

Uit de door Geofox-Lexmond opgestelde Asbestsignaleringskaart (vlakkenkaart) blijkt dat op de locatie een grote kans aanwezig is om asbest aan te treffen. Uit de Asbestsignaleringskaart (puntenkaart) blijkt echter dat ter plaatse van de onderzoekslocatie er geen aanleiding is voor de aanwezigheid van asbest. Uit navraag bij de provincie Overijssel blijkt dat de Asbestsignaleringskaart is vastgesteld op basis van bureauonderzoek, waarbij geen locatiebezoek of dossieronderzoek is uitgevoerd. Uit de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een hoge verwachting aanwezig is. Ten aanzien van bodemkwaliteit blijkt ter plaatse van het erfdeel reeds eerder bodemonderzoek uitgevoerd te zijn. De locatie heeft op basis van de resultaten van het onderzoek de status voldoende onderzocht.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest als onverdacht te beschouwen.

2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich tot circa 15 m-mv een deklaag en vervolgens tot circa 20 m-mv een watervoerend pakket. Betreffende bodemlagen bestaan voornamelijk uit matig fijn tot matig grof zand. Tot circa 28 m-mv is vervolgens een slecht doorlatende bodemlaag aanwezig welke voornamelijk bestaat uit zwak tot sterk zandig leem. Tot een diepte van minimaal 100 m-mv bevindt zich opnieuw een watervoerend pakket welke voornamelijk bestaat uit matig grof tot uiterst grof zand.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal in (noord)westelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming van deze richting afwijken. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone. Direct ten westen van de onderzoekslocatie bevindt zich echter het grondwaterbeschermingsgebied 'Rodenmors'. De onderzoekslocatie is gelegen in het intrekgebied van dit beschermingsgebied.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE

In het kader van de NEN 5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) wordt de locatie beschouwd als "onverdacht". De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie onderzocht conform de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 900 m^2. Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie kan afgeleid worden dat in totaal 4 boringen tot 0,5 meter diepte, 1 boring tot circa 2,0 m-mv of de heersende grondwaterstand en 1 boring tot circa 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand uitgevoerd moeten worden. De boring tot onder de grondwaterspiegel zal met een peilbuis worden afgewerkt voor het grondwateronderzoek.

3.3 UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd op 17 juli 2017 door de heer B.A. Jansen van Lycens B.V.. De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat (K46918/08) uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000: 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en de daarbij behorende protocollen. Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een maaiveldinspectie uitgevoerd. De inspectie-efficiency wordt geschat op 90-100%.

Vervolgens zijn in totaal 6 boringen verricht. Hiervan zijn 4 boringen verricht tot circa 0,5 m-mv, 1 boring tot circa 2,0 m-mv en 1 boring tot circa 3,5 m-mv welke is afgewerkt met een peilbuis. Het filter van de peilbuis staat op een diepte van circa 2,3 tot 3,3 m-mv. De peilbuis is na plaatsing op 17 juli 2017 door de heer B.A. Jansen en voor bemonstering op 24 juli 2017 door de heer R.A. Fieten conform NEN 5744:2011 doorgepompt. In verband met het in gebruik zijn van de schuur welke zich gedeeltelijk ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt heeft geen inpandig onderzoek plaatsgevonden. De posities van de onderzoekspunten zijn op de tekening in bijlage 2 weergegeven.

Het vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De resultaten zijn samengevat beschreven in paragraaf 3.4. De uitgetekende bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Tijdens de maaiveldinspectie zijn op het maaiveld van de locatie geen asbestverdachte materialen of overige bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Uit de bodemprofielen blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie tot de maximaal onderzochte diepte van circa 3,5 m-mv bestaat uit matig fijn zand. Verspreid over de locatie is tijdens het uitvoeren van het veldwerk tot een diepte van maximaal circa 0,5 m-mv een lichte (sporen) tot zwakke bijmenging met kolengruis waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen in de bodem.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van circa 1,8 m-mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen en positie op de locatie variëren.

3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek is de gehanteerde onderzoeksstrategie in de NEN-5740 als leidraad gebruikt (bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door het laboratorium "Eurofins Analytico B.V." te Barneveld dat geaccrediteerd is volgens de AS3000. Voor het inschatten van de risico's van eventueel aanwezige verontreinigingen zijn de analyseresultaten (meetwaarden) van het laboratorium gestandaardiseerd (GSSD) en vervolgens getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden bodemsanering (bijlage 6). Het toetsresultaat wordt weergegeven als index en geeft de verhouding weer tussen het gemeten gehalte en de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater is 1 mengmonster van de bovengrond, 1 mengmonster van de ondergrond en 1 grondwatermonster chemisch-analytisch onderzocht op het standaardpakket (bijlage 7). In tabel 3.1 op de volgende pagina is de monstercodering, de samenstelling en het doel van het (samengestelde meng-) monster weergegeven.

Tabel 3.1: Samenstelling van de (meng)monsters

Monstercode	Monsters	Diepte (m-mv)	Doel
Grond			
MM BG	01-2	0,20-0,50	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk met kolengruis verontreinigde bovengrond
	02-1	0,00-0,50	
	04-2	0,35-0,45	
	05-1	0,05-0,50	
	06-1	0,08-0,50	
MM OG	01-3	0,50-1,00	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit zintuiglijk schone ondergrond
	01-4	1,00-1,50	
	01-5	1,50-2,00	
	02-2	0,50-1,00	
	02-3	1,00-1,50	
	02-4	1,50-1,80	
Grondwater			
01-1-1		2,30-3,30*	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit grondwater

* op het analysecertificaat is per abuis een verkeerd dieptetraject opgenomen (1,80-3,30 m-mv)

Opgemerkt wordt dat de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van de boringen 01 en 03 niet onderzocht is. Dit aangezien het niet toegestaan is zintuiglijk schone monsters te mengen met zintuiglijk verontreinigde monsters. Aangenomen wordt dat de chemische kwaliteit van de zintuiglijk schone bovengrond vergelijkbaar is met of zelfs beter is dan de onderzochte bovengrond.

4 RESULTATEN

De laboratoriumrapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND

Tabel 4.1 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)-monsters. Indien er gestandaardiseerde gehalten zijn aangetoond groter dan de achtergrondwaarde, zijn tevens de meetwaarden vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Naast de meetwaarde is tevens het gestandaardiseerde gehalte (GSSD) en de index weergegeven. De niet weergegeven parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

Tabel 4.1: Interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)monsters

(Meng)monster	Parameter	Meetwaarde	GSSD	Index	Monsterconclusie
MM BG	Barium PAK	* 2,1	- 2,1	- 0,02	Voldoet aan de achtergrondwaarde
MM OG	Barium Kwik	* 4	- 6	- 0,16	Overschrijding van de achtergrondwaarde

-	:	niet bepaald
≤0	:	kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
≥0<0.5	:	groter dan de achtergrondwaarde, kleiner dan ½(achtergrondwaarde+interventiewaarde)
≥0.5<1	:	gelijk aan of groter dan ½(achtergrondwaarde+interventiewaarde)
≥1	:	gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
*	:	de normwaarden voor barium zijn tijdelijk buiten werking gesteld, met uitzondering van duidelijk antropogene verontreinigingen.

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK bevat. Het gehalte aan PAK is echter kleiner dan twee maal de achtergrondwaarde en overschrijdt de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen niet. Aangezien meer dan zeven parameters zijn onderzocht voldoet de grond aan de achtergrondwaarden.

Uit de analyseresultaten blijkt verder dat de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan kwik bevat. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met kolengruis.

4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

Tabel 4.2 geeft een overzicht van de peilbuisspecificaties en de analyseresultaten van het grondwatermonster. Indien er concentraties zijn gemeten hoger dan de streefwaarde, dan zijn de betreffende parameters en concentraties vermeld in microgram per liter (µg/l). Tevens zijn de index en de monsterconclusie weergegeven.

Tabel 4.2: Interpretatie van de analyseresultaten van het grondwatermonster

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwater-stand (m-mv)	Parameter	Meetwaarde /GSSD	Index	Monster-conclusie	Troebelheid (NTU)	Zuurgraad (pH)	Geleidingsver-mogen (uS/cm)
01-1-1	2,30 – 3,30	1,95	Barium	67	0,03	Overschrijding streefwaarde	294#	6,0	140

- : niet onderzocht
≤0 : kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
>0≤0.5 : groter dan de streefwaarde, gelijk aan of kleiner dan ½(streefwaarde+interventiewaarde)
>0.5<1 : groter dan ½(streefwaarde+interventiewaarde)
≥1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
: de gemeten troebelheid is hoger dan 10 NTU. Tijdens monstername is vastgesteld dat het maximale onttrekkingsdebiet 500 ml/min bedroeg, de verlaging van het waterniveau in de peilbuis niet meer dan 50 centimeter bedroeg en het filterdeel niet belucht is. Tevens was tijdens de bemonstering sprake van een constante EGV. Aangezien aan de eisen uit de NEN 5744:2011 is voldaan, is ondanks de hoger gemeten NTU overgegaan tot bemonstering. De gemeten troebelheid wordt niet van invloed geacht op de analyseresultaten.

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5 CONCLUSIES

In opdracht van de heer B. Horsthuis heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Eekmanweg 19-21 te Denekamp.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

5.1 RESULTATEN GROND

De bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. Op basis van de rekenregels voldoet de grond echter aan de achtergrondwaarden. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan kwik. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). De verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en/of de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met kolengruis.

5.2 RESULTATEN GRONDWATER

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten cq. Concentraties aan enkele zware metalen in grond en grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygienische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanherziening, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

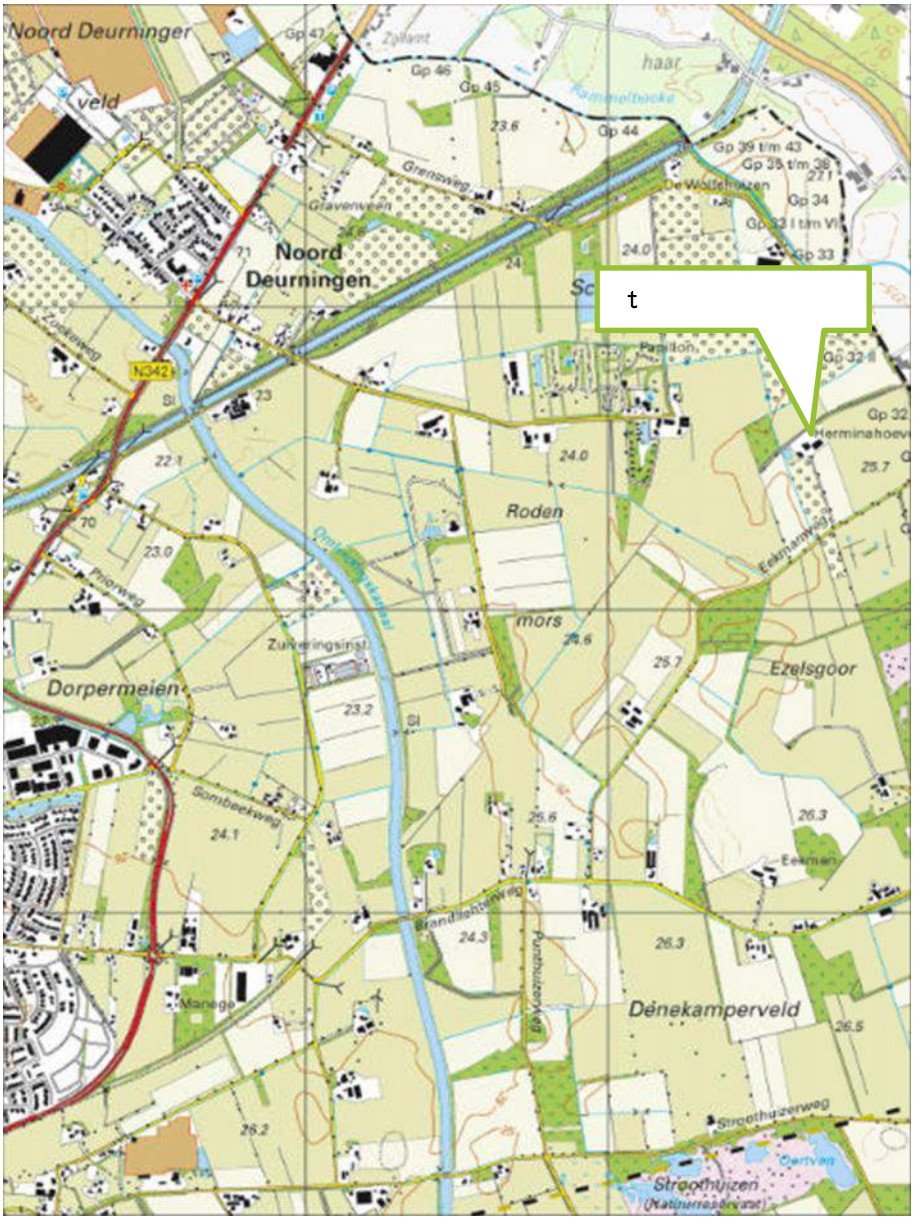
Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Lycens B.V. streeft bij elk bodemonderzoek naar een optimale representativiteit.

Hoewel voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, is onderhavig onderzoek gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Lycens B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek (bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders). Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid/voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

f mpe k i m

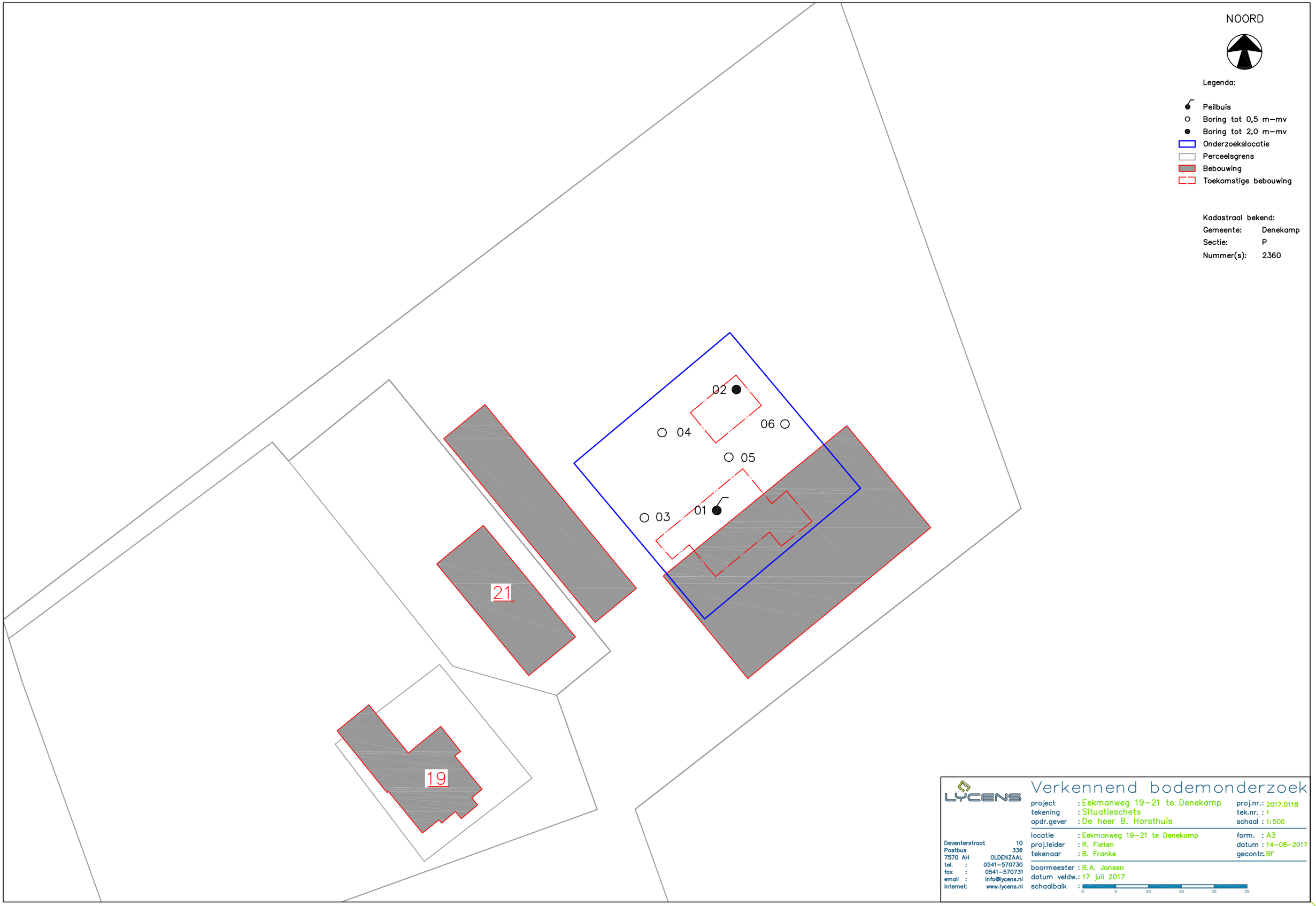
pt g e mnoe e z



t S p
S H-S LDOGG7/ S s 8
u S I GHOOOH-P
t S h f D

fmpekil

memingli



LYCENS

Verkennend bodemonderzoek

project : Eekmanweg 19-21 te Denekamp
tekening : Situatieschets
opdr.gever : De heer B. Horsthuis

proj.nr.: 2017.0118
tek.nr. : 1
schaal : 1:500

locatie : Eekmanweg 19-21 te Denekamp
proj.leider : R. Fieten
tekenaar : B. Franke

form. : A3
datum : 14-08-2017
gecontr. BF

boormeester : B.A. Jansen
datum veldw.: 17 juli 2017
schaalbalk : 0 5 10 15 20 25

Deventerstraat 10
Postbus 336
7570 AH OLDENZAAL
tel. : 0541-570730
fax : 0541-570731
email : info@lycens.nl
internet: www.lycens.nl

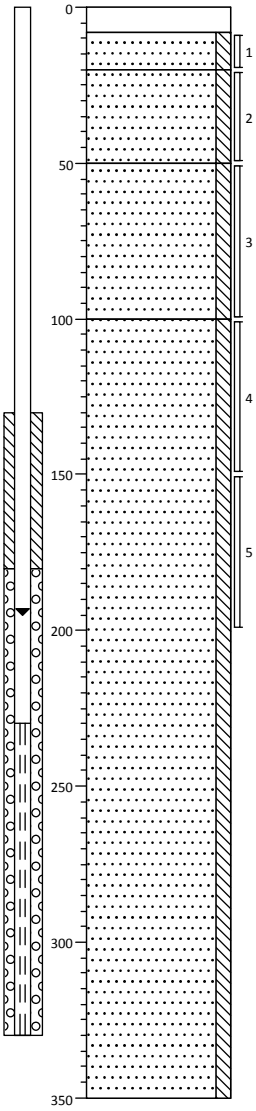
Van deze tekening liggen alle auteursrechten bij Lycens b.v.

BIJLAGE 3

BOORSTATEN

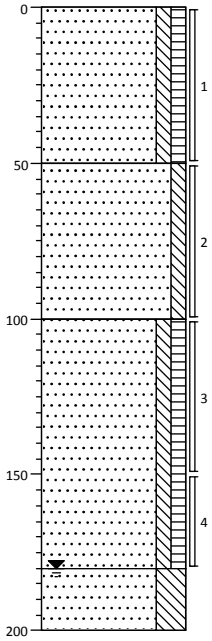
Bijlage 3

Boring: 01



0	klinker
8	Klinker
20	Zand, matig fijn, zwak siltig, donker grijsgeel, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak kolengruishoudend, bruinzwart, Edelmanboor
50	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, geelgrijs, Edelmanboor, Geroerd
100	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, geelgrijs, Edelmanboor
350	

Boring: 02



0	gras
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen kolengruis, donker zwartbruin, Edelmanboor
50	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, bruinzwart, Edelmanboor, Geroerd
100	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, grijszwart, Edelmanboor, Geroerd
180	
	Zand, matig fijn, siltig, geelgrijs, Edelmanboor
200	

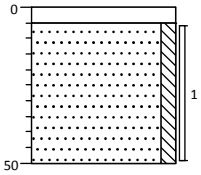
Projectcode: 2017.0118
Opdrachtgever: De heer B. Horsthuis
Projectnaam: Eekmanweg 19-21 te Denekamp

Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

getekend volgens NEN 5104

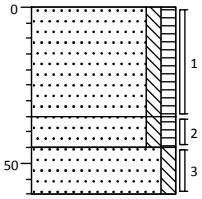
Bijlage 3

Boring: 03



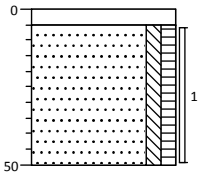
0 tegel
5 Tegel
Zand, matig fijn, zwak siltig, geelgrijs, Edelmanboor
50

Boring: 04



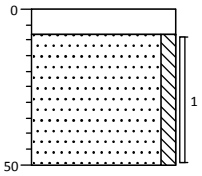
0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
35
45 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen kolengruis, bruinzwart, Edelmanboor, Geroerd
60 Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor

Boring: 05



0 tegel
5 Tegel
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sporen kolengruis, grijszwart, Edelmanboor
50

Boring: 06



0 klinker
8 Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak kolengruishoudend, zwartgrijs, Edelmanboor
50

Projectcode: 2017.0118
Opdrachtgever: De heer B. Horsthuis
Projectnaam: Eekmanweg 19-21 te Denekamp

Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

getekend volgens NEN 5104

Legenda (conform NEN 5104)

grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

zand

- Zand, kleïig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleïig
- Veen, sterk kleïig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

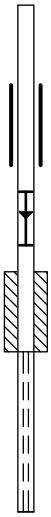
monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand
- slib
- water

peilbuis



BIJLAGE 4

TOETSING ANALYSECERTIFICATEN

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM BG			MM OG		
Certificaatcode		2017094048			2017094048		
Boring(en)		01, 02, 04, 05, 06			01, 01, 01, 02, 02, 02		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	5,1			2,8		
Lutum	% ds	2,1			2,6		
Datum van toetsing		31-7-2017			31-7-2017		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN							
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<7	-0,05	<3	<7	-0,05
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<8	-0,42	<4	<8	-0,42
Koper [Cu]	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	<5	<7	-0,22
Zink [Zn]	mg/kg ds	62	136	-0,01	23	52	-0,15
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	<20	<54 (6)		<20	<50 (6)	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	*4*	*6*	*0,16*
Lood [Pb]	mg/kg ds	<10	<10	-0,08	<10	<11	-0,08
PAK							
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	2,1			0,35		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	0,06	0,06		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,25	0,25		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,41	0,41		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	0,32	0,32		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,26	0,26		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,31	0,31		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,15	0,15		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,16	0,16		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,16	0,16		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*2,1*	*0,02*		<0,35	-0,03
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,0096	-0,01		<0,018	-0
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0049			0,0049		
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,003	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	4 (6)		<3	8 (6)	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	78	153	-0,01	<35	<88	-0,02
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	7 (6)		<5	13 (6)	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	7,2	14,1 (6)		<5	13 (6)	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	30	59 (6)		<11	28 (6)	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	28	55 (6)		6,7	23,9 (6)	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	12	24 (6)		<6	15 (6)	
OVERIG							
Gloeirest	% (m/m) ds	94,7			97		
Droge stof	% m/m	85,1	85,1 (6)		86,1	86,1 (6)	
Lutum	%	2,1			2,6		
Organische stof (humus)	%	5,1			2,8		

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		01-1-1		
Datum		24-7-2017		
Filterdiepte (m -mv)		1,80 - 3,30		
Datum van toetsing		31-7-2017		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24
Nikkel [Ni]	µg/l	<3	<2	-0,22
Koper [Cu]	µg/l	3,7	3,7	-0,19
Zink [Zn]	µg/l	12	12	-0,07
Molybdeen [Mo]	µg/l	<2	<1	-0,01
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	*67*	*67*	*0,03*
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
BTEX (som)	µg/l	<0,9		
Xylenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77[2,14]	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020[11]	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
CKW (som)	µg/l	<1,6		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
1.2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	µg/l	0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1[14]	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	20	20[6]	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11[6]	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7[6]	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7[6]	

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
>T	: Groter dan Tussenwaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14	: Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

BIJLAGE 5

ANALYSECERTIFICATEN

eurofins | analytico®

Lycens
T.a.v. B. Franke
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 22-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017094048/1
Uw project/verslagnummer	2017.0118
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	17-Jul-2017

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017.0118	Certificaatnummer/Versie	2017094048/1
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp	Startdatum	17-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	22-Jul-2017/07:25
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	B. Jansen	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	85.1	86.1
S	Organische stof	% (m/m) ds	5.1	2.8
Q	Gloeirest	% (m/m) ds	94.7	97.0
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.1	2.6
	Metalen			
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	4.0
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	62	23
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	7.2	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	30	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	28	6.7
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	12	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	78	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	
	Polychloorbifenylen, PCB			
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG	17-Jul-2017	9634570
2	MM OG	17-Jul-2017	9634571

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN RvA L010

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017.0118	Certificaatnummer/Versie	2017094048/1
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp	Startdatum	17-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	22-Jul-2017/07:25
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	B. Jansen	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 [1)]	0.0049 [1)]
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.25	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.060	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.41	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.26	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.32	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.15	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.31	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.16	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.16	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2.1	0.35 [1)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG	17-Jul-2017	9634570
2	MM OG	17-Jul-2017	9634571

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

eurofins | analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017094048/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9634570	02	1	0	50	0534204599	MM BG
9634570	05	1	5	50	0534204606	
9634570	06	1	8	50	0534204605	
9634570	01	2	20	50	0534204760	
9634570	04	2	35	45	0534204759	
9634571	02	2	50	100	0534204758	MM OG
9634571	01	3	50	100	0534204766	
9634571	02	3	100	150	0534204757	
9634571	01	4	100	150	0534204764	
9634571	02	4	150	180	0534204765	
9634571	01	5	150	200	0534204761	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017094048/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

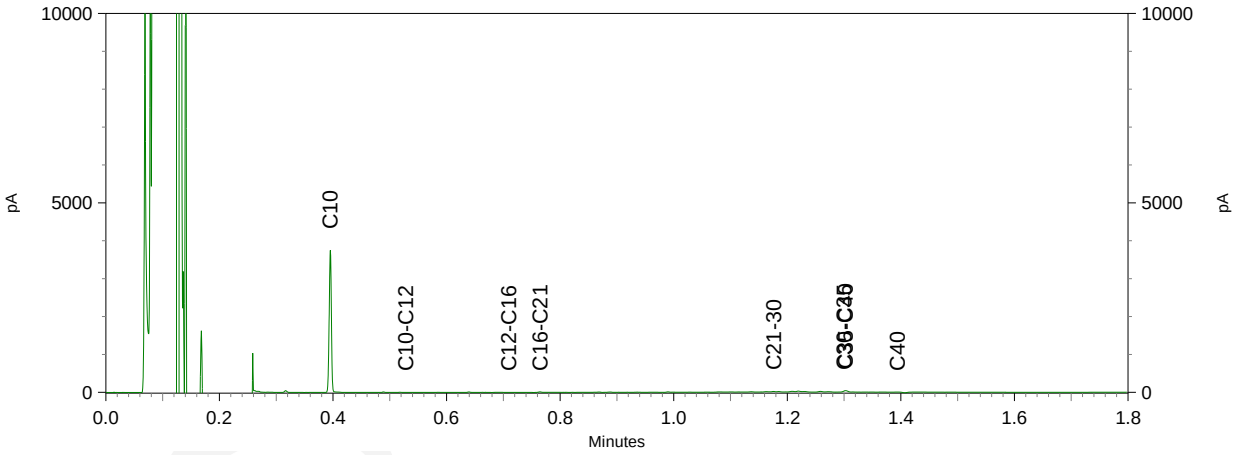
Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017094048/1

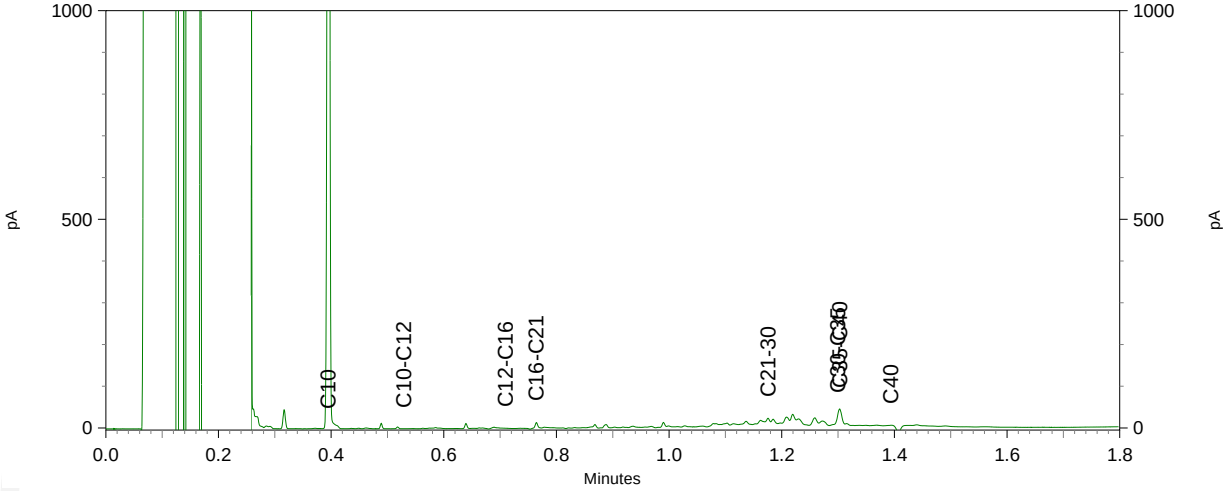
Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

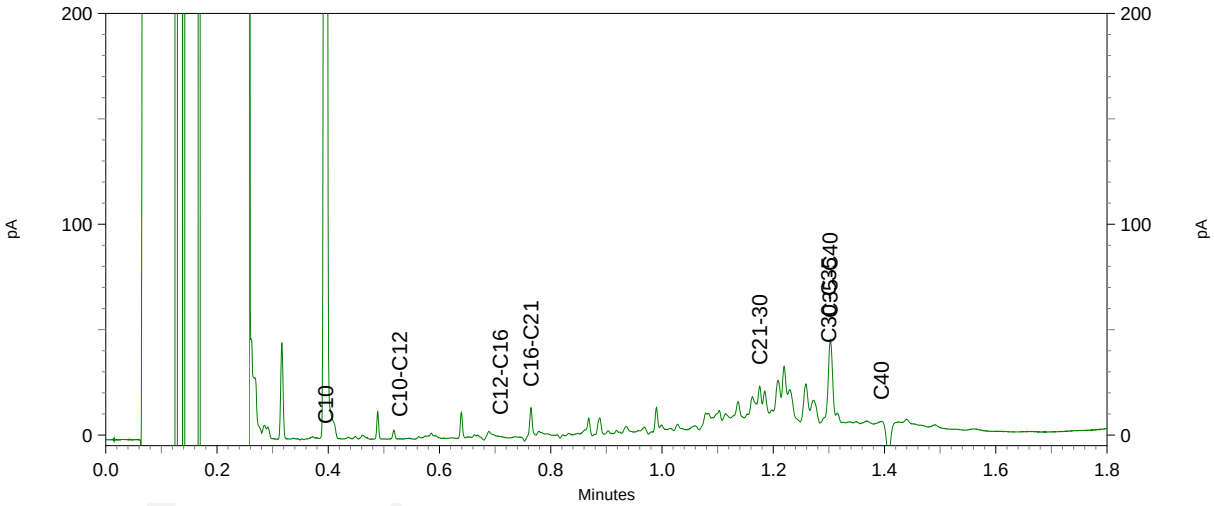
Sample ID.: 9634570
Certificate no.: 2017094048
Sample description.: MM BG
V





Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 9634570
Certificate no.: 2017094048
Sample description.: MM BG
V



eurofins | analytico®

Lycens
T.a.v. R. Fieten
Postbus 336
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 27-Jul-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017097200/1
Uw project/verslagnummer	2017.0118
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	24-Jul-2017

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017.0118	Certificaatnummer/Versie	2017097200/1
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp	Startdatum	24-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	27-Jul-2017/10:13
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer		Pagina	1/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Metalen		
S	Barium (Ba)	µg/L	67
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S	Koper (Cu)	µg/L	3.7
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	12
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/L	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 1)
	BTEX (som)	µg/L	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	24-Jul-2017	9643491

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2017.0118	Certificaatnummer/Versie	2017097200/1
Uw projectnaam	Eekmanweg 19-21 te Denekamp	Startdatum	24-Jul-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	27-Jul-2017/10:13
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer		Pagina	2/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichloroetheen	µg/L	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloroetheen	µg/L	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	20
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	24-Jul-2017	9643491

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | analytico®

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017097200/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9643491	01	1	180	330	0680241723	01-1-1
9643491	01	2	180	330	0800559546	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017097200/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017097200/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 6

DEFENITIE ACHTERGROND-, STREEF- EN INTERVENTIEWAARDEN

TOETSINGSCRITERIA

Voor het inschatten van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu worden de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM (Uit Nederlandse Staatscourant nr. 247 d.d. 20-12-2007 (Regeling bodemkwaliteit) en nr. 122, d.d. 27-06-2008 (wijziging Regeling bodemkwaliteit)).

Achtergrondwaarde: deze waarde geeft het gehalte in de grond aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit weer, waarvoor geldt dat geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde betreft een referentiewaarde voor natuurlijk voorkomende verhoogde gehalten in de grond;

Streefwaarde: deze waarde geeft de concentratie in het grondwater aan chemische stoffen voor het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan, die alle mogelijke functies kan vervullen;

Interventiewaarde: deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant. Bij gehalten boven deze interventiewaarde is sprake van een sterke (bodem)verontreiniging.

Bij concentratieniveaus tussen de achtergrond- / streef- en de interventiewaarde wordt een nader onderzoek aanbevolen indien het aangetoonde gehalte groter is dan ½ (achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde).

Bij de interpretatie van de concentratieniveaus van de gemeten waarden dient, mede gezien het voorlopige karakter van de toetsingswaarden, rekening te worden gehouden met een groot aantal factoren, zoals de huidige en toekomstige bestemming van een locatie, de bodemopbouw en de historische informatie.

Met de invoering van BoToVa per 1 juli 2013 worden de gemeten gehalten, middels de analytisch bepaalde gehalten lutum en organische stof, gecorrigeerd naar het gestandaardiseerde gehalte (GSSD). Het gestandaardiseerde gehalte wordt vervolgens getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden voor een standaard bodem (25% lutum en 10% organische stof).

In de toetsing is een index opgenomen. Deze index wordt bepaald aan de hand van de formule: (GSSD-AW/S)/(I-AW/S). Is de index die hieruit volgt negatief, dan is de GSSD kleiner dan de AW/S. Bevindt de index zicht tussen 0 en 1 dan is er sprake van een gehalte tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Is de index groter dan 1 dan is er sprake van een interventiewaarde overschrijding. Mocht de index gelijk of hoger zijn dan 0,5 dan is er sprake van een tussenwaarde-overschrijding en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de monsterconclusie is het resultaat weergegeven op basis van de Regeling Bodemkwaliteit. Hierbij wordt aangegeven of het monster voldoet aan de achtergrondwaarde; de achtergrondwaarde overschrijdt of de interventiewaarde overschrijdt.

BIJLAGE 7

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740 VOOR EEN "NIET-VERDACHTE" LOCATIE.

.1 Veldwerk

Conform de NEN-5740 dient op een niet-verdachte locatie het onderzoek te worden uitgevoerd volgens een systematische monstememing waarbij de boringen volgens een gelijkmatig patroon over de locatie worden verdeeld. Hierbij worden tevens de richtlijnen gehanteerd zoals beschreven in de BRL 2000, protocol 2001 en 2002.

Het bij de uitvoering van de boringen vrijkomende bodemmateriaal wordt zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en textuur.

Bij het bepalen van de posities voor de boringen en peilbuizen en bij de bemonstering wordt rekening gehouden met eventuele waargenomen afwijkingen op de locatie en met de gegevens uit de inventarisatie.

Het aantal te verrichten boringen en te nemen grond- en grondwatermonsters staat in relatie tot de oppervlakte van de locatie.
Van iedere afzonderlijk te onderscheiden bodemlaag of per maximaal 0.5 meter laagdikte worden grondmonsters genomen.

.2 Laboratorium onderzoek

Het analyseprogramma is gericht op een groot aantal verontreinigende stoffen teneinde een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de locatie.
Hiertoe wordt uitgegaan van standaard-analysepakketten. Deze pakketten staan hieronder vermeld.
Het betreft het nieuwe standaardpakket hetgeen in werking is getreden op 1 juli 2008.
Met de inwerkingtreding per 1 juli vervalt het oude basispakket van de NEN 5740.

Standaard pakket bodem (nieuw):
- Lutum en organische stof
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Minerale olie
- PAK (10 VROM)
- PCB (7)

Standaard pakket grondwater (nieuw):
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Aromaten (BTEXN) en styreen
- VoCl (11), vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, 1,1-dichloorpropaan, 1,2-dichloorpropaan, 1,3-dichloorpropaan, bromoform
- Minerale olie

De grondmonsters worden in het laboratorium gemengd. Alleen monsters met een zintuiglijk grote vergelijkbaarheid worden gemengd, waardoor het risico van verdunning van een eventuele verontreiniging geminimaliseerd wordt.

De (meng)monsters van de bovengrond worden behandeld met florisil. Hiermee wordt een storend effect van mogelijk aanwezige humuszuur- en PAK-achtige verbindingen op de analyse van minerale olie geminimaliseerd.

De (meng)monsters van de ondergrond worden niet onderzocht op de aanwezigheid van vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen indien deze stoffen in het grondwater worden bepaald.

Zowel van de boven- als van de ondergrond wordt een representatief grond(meng)monster geselecteerd waarvan het lutum- en organische stofgehalte in het laboratorium wordt bepaald. Deze gehalten worden gehanteerd bij de bepaling van de streef- en interventiewaarden van bovengenoemde parameters.

Bij de analyses wordt gebruik gemaakt van de methoden zoals beschreven in de Nederlandse Normen en Praktijkrichtlijnen waaronder de BRL 2000 en AS3000

BIJLAGE 8
HISTORISCH ONDERZOEK

Aanvrager: Lycens
Locatie: Eekmanweg 19 - 21
Behandeld door: C. Roeleveld

Bodemonderzoek:
Locatie:

Naam onderzoek	Rapport Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Eekmanweg 19 – 21 Verk onderzoek NEN 5740	2011-105	Terra	9-12-2011	OG+ BG : geen van de onderzochte componenten aangetroffen GW: licht verontreinigd met Barium In de bodem worden geen verhoogde concentraties stoffen aangetroffen. Het grondwater is licht verhoogd met Barium om onbekende reden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
Kanaalweg 30 Verk onderzoek NVN 5740	95.02.512	Twinnova	-	geen risico's zw: - bg: PAK > S og: - gw: As+Cr+Ni > S
Verk onderzoek NEN 5740	20407-01	Twinnova	-	geen bezwaren hypothese verworpen zw: - bg: - og: - gw: Cr > S
Verk onderzoek NEN 5740	50401-02	Twinnova	-	BG: EOX >S OG: geen GW: geen BG: Cat I OG: Multifunctioneel

Bron:
Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem.

Leges:
Op grond van de legesverordening Tubbergen/Dinkelland 2017 artikel 1.19.3 moet u leges betalen voor het op verzoek doen van naspeuringen in de in het gemeentearchief berustende stukken, voor ieder daaraan besteed kwartier € 18,--.
De kosten voor deze bodeminformatie bedragen € 18,--.

Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat hoe u de leges moet betalen en hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.

Bijlage 3 Watertoets

datum 9-1-2018
dossiercode 20180109-63-16777

Geachte heer/mevrouw Susan van Wijk,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Eekmanweg 21 Denekamp**.

Waterbeleid

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

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

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

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

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een

beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geinfiltreerd. **ja**
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Intrekgebied grondwaterwinning
Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 heeft verklaard dat alles naar waarheid is 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 va 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

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek Eekmanweg 19-21 en Brandlichterweg 93 te Denekamp

Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Eekmanweg 19/21 en Brandlichterweg 93 te Denekamp

In het kader van de Wet natuurbescherming

NATUURBANK OVERIJSSEL

Colofon

Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Eekmanweg 19/21 en Brandlichterweg 93 te Denekamp

In het kader van de Wet natuurbescherming

Uitgevoerd door:	Natuurbank Overijssel
Opdrachtgever:	Lycens
Contactpersoon:	Susan van Wijk-van Kooij Deventerstraat 10 7575 EM Oldenzaal

Projectnummer en versie: 1188, versie 1.0		Status: concept
Projectleider: Ing. P.Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P.Leemreise	Rapportdatum: 16-8-2017
Ligging projectgebied: Eekmanweg 19/21 en Brandlichterweg 93 te Denekamp		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
info@natuurbankoverijssel.nl

Samenvatting

In het kader van een Rood-voor-Rood-project wordt bebouwing gesloopt op twee locaties in het buitengebied van Denekamp en wordt op één van de slooplocaties een woning gerealiseerd. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit (vooraf) te onderzoeken. Natuurbank Overijssel is daarom gevraagd de wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten[1] geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten.
Vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in/aan de te slopen bebouwing in het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Voor de in de deelgebieden voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verwonden-doden en het verstoren-vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen'. In het kader van de zorgplicht moet echter voorkomen worden dat dieren onnodig lijden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Door maatregelen te nemen kan voorkomen worden dat de in een verblijfplaats aanwezige konijnen verwond of gedood worden. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied ligt niet in, of direct naast gronden die tot het NNN of Natura2000-gebied behoren. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op deze gebieden hebben.

Conclusie
Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er voorzorgsmaatregelen genomen worden om onnodig lijden van konijnen te voorkomen, dan leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermde natuurgebieden. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb.

[1] Zie bijlage 2 van dit rapport

Inhoudsopgave

1 Inleiding....4
2 Het plangebied....5
2.1 Situering....5
2.2 Beschrijving van het plangebied....5
3 Voorgenomen activiteiten....6
3.1 Algemeen....6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten....6
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer....7
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied....7
4 Gebiedsbescherming....8
4.1 Algemeen....8
4.2 Natura 2000-gebied....8
4.3 Natuurnetwerk Nederland....8
4.4 Slotconclusie....9
5 Soortenbescherming; het onderzoek....10
5.1 Methode....10
5.2 Verwachting....11
5.3 Resultaten....11
5.4 Toetsingskader....13
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep....13
5.6 Historische gegevens....14
5.7 Volledigheid van het onderzoek....14
6 Samenvatting en conclusies....15

1 Inleiding

In het kader van een Rood-voor-Rood-project wordt bebouwing gesloopt op twee locaties in het buitengebied van Denekamp en wordt op één van de slooplocaties een woning gerealiseerd. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit (vooraf) te onderzoeken. Natuurbank Overijssel is daarom gevraagd de wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming te onderzoeken. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Toepasbaarheid
De resultaten van het onderzoek zijn toepasbaar op twee verschillende momenten.
Ten eerste wordt de beoordeling van de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit in het kader van de Wet natuurbescherming gebruikt bij het beoordelen van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze vraag dient zich aan in het proces van de Ruimtelijke Ordening, zoals bij het wijzigen van een bestemmingsplan.
Ten tweede wordt in deze rapportage aangeven op welke wijze de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de Wet natuurbescherming. Indien aan de orde, wordt aangegeven in welke periode van het jaar bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden en of aanvullende maatregelen of een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.

2 Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden; deelgebied Eekmanweg 19-21 en Brandlichterweg 93. Beide deelgebieden liggen in het buitengebied, iets ten oosten van de kern Denekamp. Op onderstaande afbeeldingen wordt de globale ligging van de deelgebieden aangegeven met cirkels.

Globale ligging van het plangebied (Provincie Overijssel).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Deelgebied Eekmanweg

Het plangebied vormt een deel van een bestaand (woon)erf en bestaat uit bebouwing en erfverharding. In het plangebied staat een schuur welke aan de noordwestzijde deels open is. De schuur is gebouwd van bakstenen en is gedekt met golfplaten. De schuur beschikt over een geïsoleerde spouwmuur, maar heeft geen dakisolatie. Aan de noord- , oost- en westzijde grenst de schuur aan erfverharding. Aan de zuidzijde grenst de schuur aan een rij zomereiken en gras. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing.

Detailweergave en begrenzing van deelgebied Eekmanweg (Bron luchtfoto: PDOK).

Deelgebied Brandlichterweg
Het plangebied vormt een deel van een agrarisch bedrijf en bestaat volledig uit bebouwing. In het plangebied staan twee aan elkaar gebouwde voormalige varkensstallen. De stallen zijn gebouwd van bakstenen en gedeeltelijk gedekt met golfplaten en gedeeltelijk gedekt met koude wand dakplaten. De met golfplaten gedekte schuur heeft een geïsoleerde spouwmuur en dakisolatie in de vorm van hardschuim isolatieplaten. De gebouwen grenzen aan de west- en zuidzijde aan erfverharding en aan de overige zijden aan agrarische cultuurgrond (grasland). Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing.

Detailweergave en begrenzing van deelgebied Brandlichterweg (Bron luchtfoto: PDOK).

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

Het concrete voornemen bestaat om de bestaande bebouwing en erfverharding in beide deelgebieden te verwijderen en een vrijstaande woning te bouwen op de locatie van de te slopen schuur in deelgebied Eekmanweg.

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Slopen aanwezige bebouwing
- Verwijderen erfverharding
- Bouwrijp maken bouwplaats
- Bouwen vrijstaande woning

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteit heeft mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en natuurgebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het slopen van de bebouwing, het bouwrijp maken van het plangebied en het bouwen van de woning. Bij het vaststellen van de invloedsfeer wordt geen rekening gehouden met eventuele uitstoot van NOx als gevolg van bewoning van de nieuwe woning.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:
De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt als lokaal beschouwd. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermde soorten of -gebieden buiten het plangebied. Mogelijk zijn tijdens de werkzaamheden geluid, stof en trillingen waarneembaar buiten het plangebied. Deze effecten zijn incidenteel en kortstondig en zullen niet leiden tot verstoring van beschermde faunasoorten of de aantasting van beschermde habitats.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Vanwege de lokale invloedsfeer wordt het onderzoeksgebied gelijk gesteld aan het plangebied.

4 Gebiedsbescherming

4.1 Algemeen

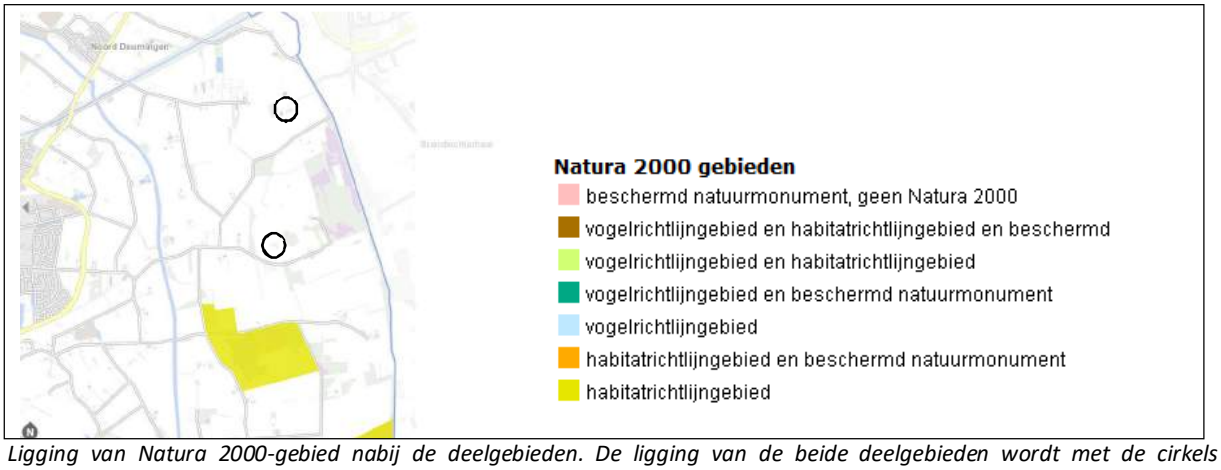
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en het Nationaal Natuurnetwerk (verder NNN genoemd).

4.2 Natura 2000-gebied

De bescherming van Natura 2000-gebied wordt geregeld via de Wet natuurbescherming. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze habitattypen en habitatsoorten in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied

De deelgebieden liggen niet in Natura2000-gebied. Gronden die tot Natura2000-gebied behoren liggen op minimaal 790 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van de deelgebieden weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied nabij de deelgebieden. De ligging van de beide deelgebieden wordt met de cirkels aangeduid, het Natura2000-gebied wordt met de kleur aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

Effectbeoordeling

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

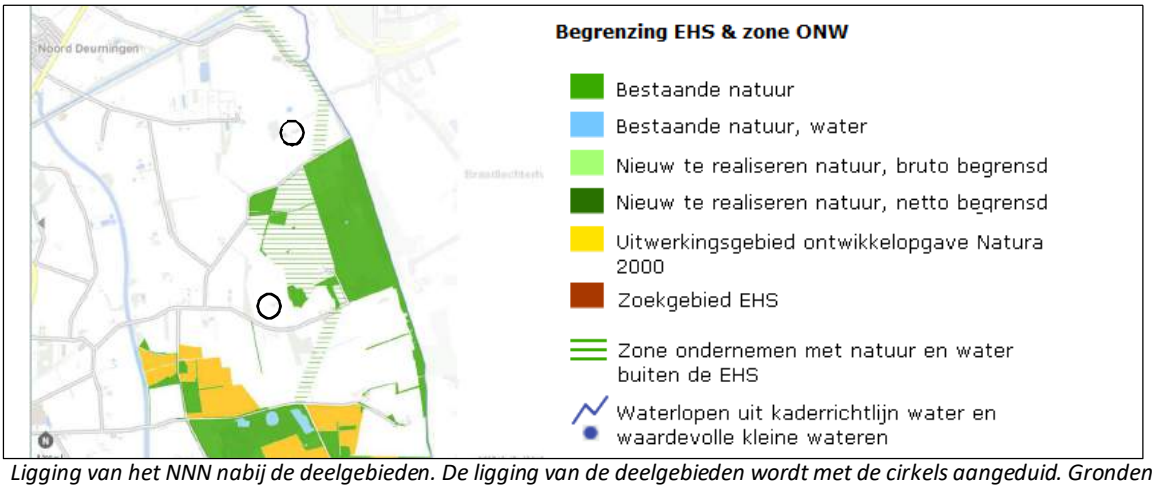
4.3 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang

waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het NNN
Geen van de deelgebieden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 88 meter afstand van net plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN in de omgeving van de deelgebieden weergegeven.



Ligging van het NNN nabij de deelgebieden. De ligging van de deelgebieden wordt met de cirkels aangeduid. Gronden die tot het NNN behoren worden met de groene kleur aangeduid (Bron: Provincie Overijssel).

Effectbeoordeling
De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect hebben op gebieden die buiten het plangebied liggen. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden de omgevingscondities en kernkwaliteiten van het NNN niet aangetast.

Conclusie
De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden.

4.4 Slotconclusie
Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN of Natura2000-gebied. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect hebben op (natuur)gebieden die buiten het plangebied liggen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er is geen Wnb-vergunning vereist om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

5 Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 16 augustus 2017 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het plangebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x60) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Veldbezoek door ervaren ecoloog[2]
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland
- Atlas van de zoogdieren van Nederland
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora

Het weer tijdens het veldbezoek

Half bewolkt, droog, 25°C, matige wind uit zuidwesten.

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentie van het onderzoeksgebied en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van broedvogels. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt om alle potentiële broedvogelsoorten in het plangebied vast te kunnen stellen omdat het onderzoek is uitgevoerd buiten de broedtijd van een groot aantal vogelsoorten. Half augustus bezetten alleen soorten als houtduif, huis- en boerenzwaluw, kleine karekiet en kerkuil soms nog bezette nesten. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren en vleermuizen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar deze dieren. Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten en uitwerpselen.

Vleermuizen

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen en is er gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen. De bebouwing is beoordeeld op de geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen en er is gezocht naar sporen die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen duiden, zoals prooiresten, uitwerpselen, dode dieren, sociale geluiden (die vleermuizen in een kolonie

[2] Het onderzoek is uitgevoerd door Ing. P.E.B. Leemreise. Hij heeft ruim 30 jaar ervaring als veldbioloog. Eerst specifiek op het gebied van vogelstudie, later meer integraal met een tweede specialisatie op het gebied van grondgebonden kleine zoogdieren en vleermuizen. Hij voert jaarlijks 120-140 quickscan natuurwaardenonderzoeken uit, verspreid over heel Nederland.

soms maken) en veegstrepen rond invliegopeningen. De functie van het plangebied als foerageergebied en vliegroute is beoordeeld op basis van landschappelijke kenmerken, beheer en inrichting.

Amfibieën
Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van amfibieën. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten.

Overige soorten
Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van overige beschermde soorten als dag- en nachtvlinders, reptielen, libellen, vissen, bladmossen, sporenplantenvaren (kleine vlotvaren), haften (oeveraas), kevers en kreeftachtigen (Europese rivierkreeft) omdat het plangebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten.

5.2 Verwachting
Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, beheer, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied is het aannemelijk dat beschermde soorten van onderstaande soortgroepen in het gebied voorkomen:

- Vogels
- Grondgebonden zoogdieren
- Vleermuizen

5.3 Resultaten
In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het plangebied vastgesteld zijn of waarvan het plangebied een essentieel onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken. Het plangebied behoort niet tot de groeiplaats van beschermde plantensoorten.

Vogels
Er nestelen vogels in beide deelgebieden. De bebouwing aan de Eekmanweg wordt benut als broedplaats door houtduif en mogelijk merel en winterkoning. De bebouwing in deelgebied Brandlichterweg wordt benut als broedplaats door boeren- en huiszwaluwen en mogelijk zwarte roodstaart. Op beide erven zijn huismussen waargenomen, maar deze mussen benutten gebouwen buiten het plangebied als rust- en nestplaats. De te slopen gebouwen vormen geen nest- of rustplaats voor kerk- of steenuil.

Links: kleine kolonie huiszwaluwen aan de buitengevel in deelgebied Brandlichterweg (2 bezette nesten in kunstnesten).
Rechts: oud nest van een merel in deelgebied Eekmanweg.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar mogelijk behoren beide deelgebieden tot het functionele leefgebied van de huismuis, huisspitsmuis en bruine rat. In deelgebied Eekmanweg zijn sporen gevonden die erop duiden dat konijnen mogelijk een verblijfplaats in de grond bezetten. Er zijn in de deelgebieden geen aanwijzingen gevonden dat de steenmarter de bebouwing benut als verblijf- of voortplantingslocatie.

Sporen van konijn in deelgebied Eekmanweg.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen
Er zijn in de deelgebieden geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de bebouwing duiden. De bebouwing in beide deelgebieden wordt als ongeschikt beoordeeld om benut te worden als verblijfplaats door vleermuizen. De bebouwing beschikt over een geïsoleerde spouwmuur welke doorgaans niet benut wordt door vleermuizen. Daarnaast heeft ervaring geleerd dat varkensstallen doorgaans niet benut worden als verblijfplaats door vleermuizen (PERS. ERVARING AUTEUR). Ook zijn geen potentiële invliegopeningen waargenomen die vleermuizen in staat stellen de spouw te bereiken. Andere potentiële verblijfplaatsen, zoals holle ruimtes achter windveren, gevelbetimmeringen, vensterluiken of loodslabben ontbreken in de deelgebieden.

Foerageergebied
Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van inrichting en het gevoerde beheer van de deelgebieden, kan de functie van het plangebied als foerageergebied ingeschat worden.
De inrichting en het gevoerde beheer maken de deelgebieden tot een weinig geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Geschikt foerageerhabitat, zoals hooiland, opgaande loofbomen, vochtige oevers en open water ontbreekt volledig in beide deelgebieden.

Vliegroutes
Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen vliegen, maar op basis van een beoordeling van aanwezige landschapsstructuren, kan de functie van de deelgebieden als vliegroute ingeschat worden. Lijnvormige landschapsstructuren ontbreken in de deelgebieden waardoor deze geen verbindende schakel vormen in een vliegroute voor vleermuizen.

Overige soorten
Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.4 Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen.
Verder is het verboden om plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor sommige in de Wet natuurbescherming genoemde soorten geldt een ontheffing voor het opzettelijk doden en vangen en de vaste voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten opzettelijk beschadigen of vernielen, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de vrijstellingsregeling van de Provincie Overijssel van kracht.

Ook gelden er bepaalde vrijstellingen voor het verbod op verwonden en doden mits er gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde Gedragscode. Op het moment van schrijven van dit rapport is er geen goedgekeurde gedragscode van kracht voor de voorgenoemde activiteiten.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is het toegestaan om sommige soorten opzettelijk te doden en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels

Door het slopen van de bebouwing in de deelgebieden worden de in/aan de gebouwen aanwezige vogelnesten vernield. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om beplanting te rooien is september-februari. Geadviseerd wordt om een broedvogelscan uit te voeren voorafgaand aan de sloop van de schuur in deelgebied Eekmanweg. Mogelijk nestelen houtduiven in de schuur. Deze soort nestelt in sommige jaren tot eind oktober.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Door het slopen van de bebouwing geen eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing verloren en worden in de verblijfplaats aanwezige vleermuizen verstoord, verwond of gedood. Vleermuizen bezetten echter geen verblijfplaats in de te slopen bebouwing. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Foerageergebied

Het plangebied heeft geen betekenis als foerageergebied voor vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Vliegroute
Het plangebied heeft geen functie als vliegroute voor vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren
Konijnen bezetten mogelijk een verblijfplaats in schuur in deelgebied Eekmanweg. Door het bouwrijp maken van de bouwplaats wordt deze verblijfplaats vernield en de in de verblijfplaats aanwezige dieren gedood of verwond. Voor de in de deelgebieden voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verwonden-doden en het verstoren-vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen'. In het kader van art. 1.11 (zorgplicht) moet voorkomen worden dat dieren onnodig lijden. Geadviseerd wordt om een 1 m2 doorzichtig landbouwfolie over de uitgang van het hol te leggen waardoor de eventueel aanwezige konijnen de burcht wel kunnen verlaten, maar daarna niet meer kunnen betreden. Hierdoor raakt de verblijfplaats onbezet en worden de dieren niet verwond of gedood tijdens het vergraven van de burcht tijdens het bouwrijp maken van de grond. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Overige soorten
Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde soorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; vaste rust- en/of voortplantingslocaties	Div soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of soorten zijn niet beschermd.	Zorgplicht! Aandacht voor konijnenburcht.
Grondgebonden zoogdiersoorten; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; bezette nesten	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2, 3.1 lid 2	Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode
Vleermuizen; alle functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

5.6 Historische gegevens
Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek
Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

6 Samenvatting en conclusies

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten[3] geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten. Vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in/aan de te slopen bebouwing in het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Voor de in de deelgebieden voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verwonden-doden en het verstoren-vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen'. In het kader van de zorgplicht moet echter voorkomen worden dat dieren onnodig lijden als gevolg van de voorgenomen activiteit. Door maatregelen te nemen kan voorkomen worden dat de in een verblijfplaats aanwezige konijnen verwond of gedood worden. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

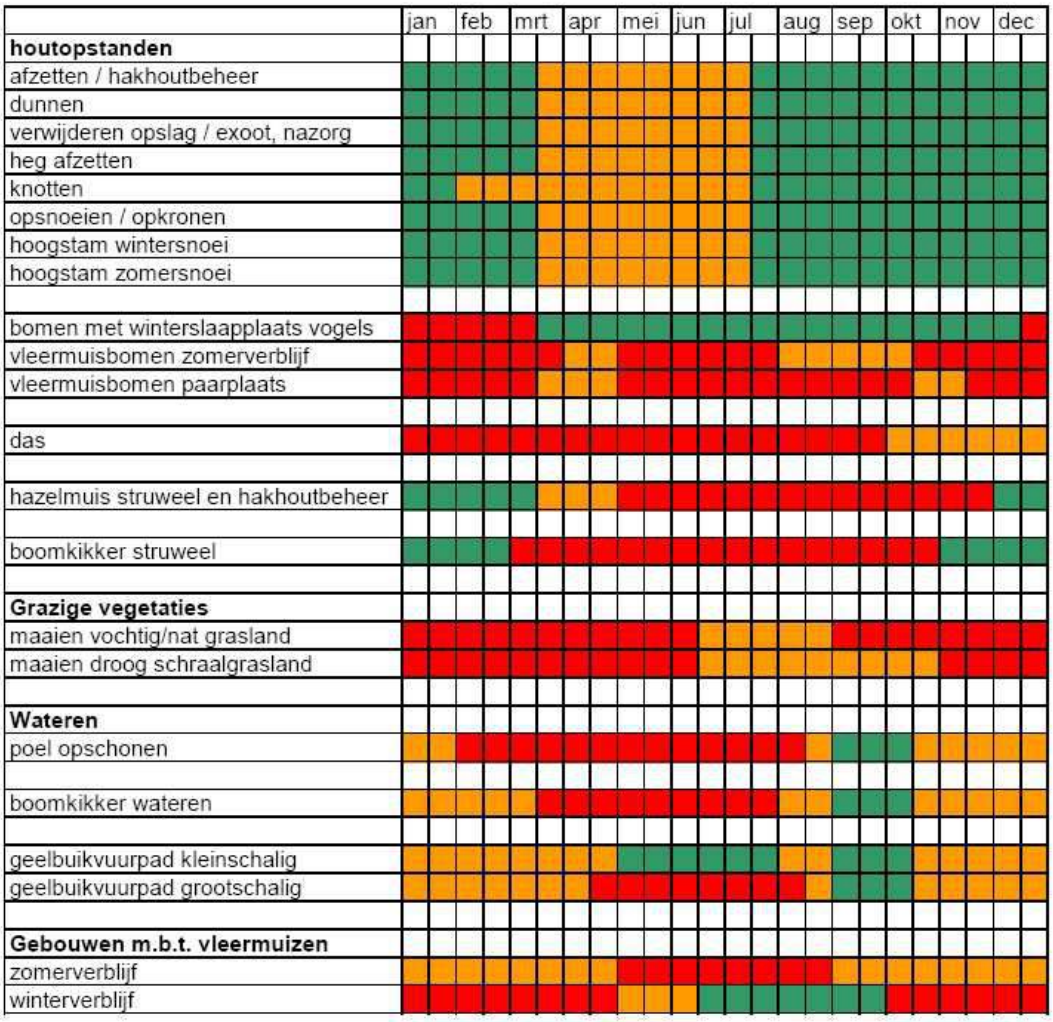
Het plangebied ligt niet in, of direct naast gronden die tot het NNN of Natura2000-gebied behoren. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op deze gebieden hebben.

Conclusie
Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er voorzorgsmaatregelen genomen worden om onnodig lijden van konijnen te voorkomen, dan leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermde natuurgebieden. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb.

[3] Zie bijlage 2 van dit rapport

Bijlagen:
Bijlage 1. De natuurkalender
Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming
Bijlage 3. Fotobijlage
Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender



Optimale periode voor werkzaamheden.

Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.

Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2
Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes
De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het 'nee, tenzij principe'
De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten
Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

Vrijstelling regelgeving
Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?
De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten
In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan de onderstaande soorten opzettelijk te doden, en te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Nederlandse naam	**Wetenschappelijke naam**
bruine kikker	Rana temporaria
gewone pad	Bufo bufo
kleine watersalamander	Lissotriton vulgaris
meerkikker	Pelophylax ridibundus
middelste groene kikker/bastaard kikker	Pelophylax kl. esculentus
aardmuis	Microtus agrestis
bosmuis	Apodemus sylvaticus
bunzing	Mustela putorius
dwergmuis	Micromys minutus
dwergspitsmuis	Sorex minutus
egel	Erinaceus europeus
gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
haas	Lepus europeus
hermelijn	Mustela erminea
huisspitsmuis	Crocidura russula
konijn	Oryctolagus cuniculus
ondergrondse woelmuis	Pitymys subterraneus
ree	Capreolus capreolus
rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
veldmuis	Microtus arvalis
vos	Vulpes vulpes
wezel	Mustela nivalis
woelrat	Arvicola terrestris

Lijst met soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt in de Provincie Overijssel als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Bijlage 3. Fotobijlage. Impressie van het plangebied en de directe omgeving.

Deelgebied Eekmanweg

Deelgebied Brandlichterweg

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/

http://gisopenbaar.overijssel.nl

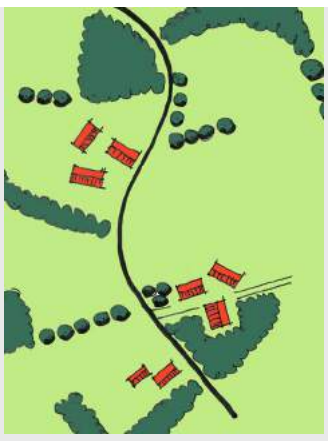
https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/

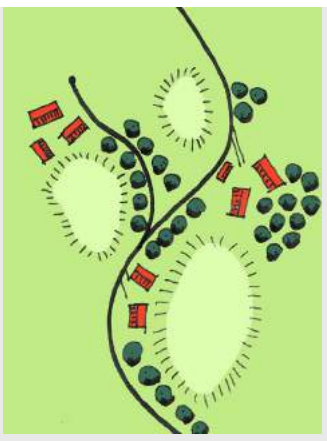
http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol (vleermuisprotocol)

Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan Rood voor Rood

OUD LANDSCHAP | JONG LANDSCHAP

Landschapstype


Kampen


Essen

Maten/Flier

Veen

Heide

Erftype

Criterium: één hoofdgebouw per erf; de overige gebouwen zijn (vormgegeven als) bijgebouwen en ondergeschikt gepositioneerd; veldschuren zijn landschapsgerelateerd en staan vrij van de bebouwing op het erf

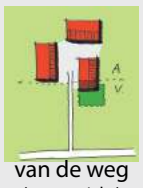
oud erf (weggekeerd)

oud erf (landschapsgekeerd)

van de weg (weggericht)

aan de weg (dwars)

aan de weg (haaks)


van de weg (weggericht)

aan de weg

van de weg (landschapgericht)

Kies een erftype dat aansluit op het landschapstype en de specifieke kenmerken van de omgeving (V. = voorhuis; A. = achterhuis). Erfinrichting en beplanting versterken de erfopzet.

Ambitie

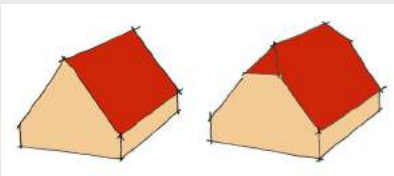
In dit gebied wordt geadviseerd een iets conservatievere insteek te kiezen dan in de jongere landschapstypes. Dit heeft betrekking op situering, volume, kapvorm, detaillering en kleurgebruik. In dit gebied zijn de grote pannen gedekte zadelkappen (met name rood) en rechte topgevel (eventueel bekleed met hout) kenmerkend. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar het landschap gericht is. Bij de oudere erven komt incidenteel een gevelbeëindiging door middel van een wolfseind voor. In dit gebied wordt aandacht besteed aan de detaillering, waarbij daken vaak beëindigd worden met een windveer. Nieuwe type bouwvormen en retro-types zoals notariswoning verdragen zich slecht met de kenmerken van dit gebied.

Er kunnen zowel traditionele als meer moderne architectonische types gerealiseerd worden. De bebouwing is vooral heel eenvoudig van vorm. Het belangrijkste kenmerk is de grote, met pannen gedekte zadelkap in antraciet of (oud) rood, met rechte topgevelbeëindiging. Woningen hebben een duidelijke voor- en achterzijde, waarbij de achterzijde grenst aan het erf, en de voorzijde naar de weg of het landschap gericht is. De detaillering is met name heel sober en strak, waarbij in het veenontgingenlandschap van oudsher meer aandacht voor gevelindeling en detail is.

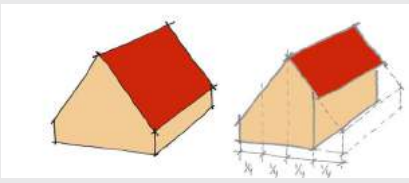
Hoofdvorm

Criterium: eenduidige hoofdvorm met zadeldak incidenteel wolfseind

woning

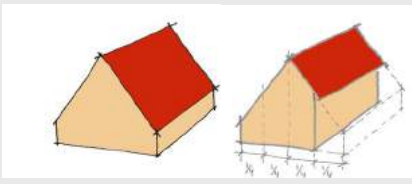


bijgebouw

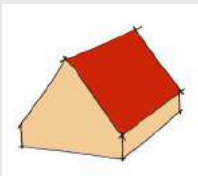


Criterium: eenduidige hoofdvorm met zadeldak

bijgebouw

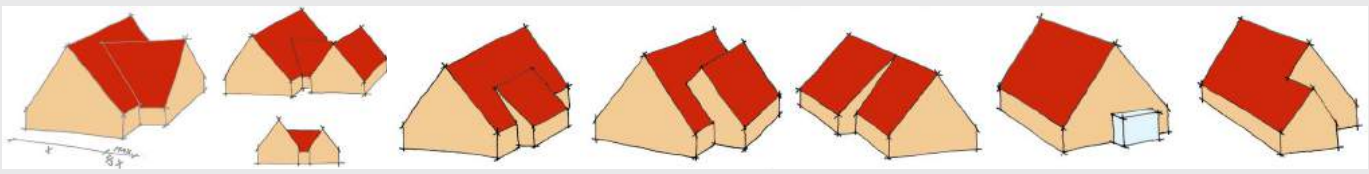


woning



Aan- en uitbouw aan woningen

Criterium: aan- en uitbouwen aan woningen ondergeschikt aan de hoofdvorm en/of in lijn met de architectuur van het geheel vormgegeven


dwars | gekoppeld | gesleept uit de kap | geschakeld | afwijkende helling | erker | uitgebouwde kamer

Transformatie

Criterium: hoofdvorm als uitgangspunt nemen en transformaties ondergeschikt

snedes | loggia en onderschoer | hoog voorhuis

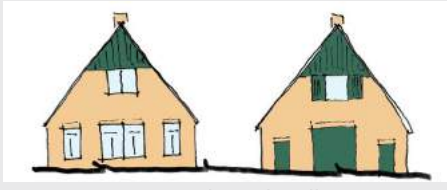
Gevelopbouw en Detail

Criterium: evenwichtige gevelopbouw die gebaseerd is op de karakteristieken van de locatie (landschapstype en erf), een sobere detaillering en onderscheid tussen de uitstraling van hoofd- en (vrijstaand) bijgebouw.

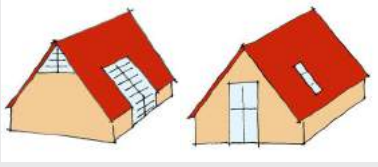
Traditionele uitwerking:

principe rijke detaillering (alleen in oud landschap)

principe: voor- en achterhuis (in oud- en jong landschap)


principe sobere detaillering (in oud- en jong landschap)

Eigentijdse uitwerking:


inspiratie gevelopeningen

eigentijdse architectuur (gebaseerd op traditie) is altijd mogelijk

Materialen

Criterium: toepassen van natuurlijke materialen (uitgezonderd riet) in een gedekte kleurstelling, passend bij de gekozen architectuur en de karakteristieken van het buitengebied

gevelmaterialen (voor woningen en bijgebouwen): diverse aardtinten metselwerk (uitgezonderd lichte tinten), hout (naturel of een donkere kleur); zink (mat)

glas kan op diverse manieren worden toegepast

dakbedekking: alleen matte dakbedekking; gebakken pannen en zink voor woningen; gebakken pannen, zink en golfplaten voor bijgebouwen

De afbeeldingen zijn ter inspiratie en kunnen als bouwstenen genomen worden voor een ontwerp.
Ze geven ook principes weer waarbinnen de oplossingsrichting dient te worden gezocht.

noaber kracht DINKELLAND TUBBERGEN

HET OVERSTICHT

7 februari 2014

Inspiratiefolder als handvat voor ontwikkeling in het kader van de Rood voor Roodregeling

U wilt uw erf veranderen met behulp van de rood voor rood regeling. Hiervoor sluit u met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst af. Daarin staan de afspraken om 'hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit' op uw erf en in de directe omgeving te krijgen. Na sloop en nieuwbouw moet de omgeving er nog beter uitzien!

Voor uw nieuwe plan moeten het welstandbeleid en bestemmingsplan tegelijk worden aangepast.

Waarom moet het welstandsbeleid worden aangepast voor uw plan? De 'gebiedsgerichte criteria' in de welstandsnota van de gemeente gaan uit van de bestaande toestand. Met nieuwe ontwikkelingen wordt geen rekening gehouden. En als wel sprake is van een nieuwe ontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat deze moeten samenhangen met de bestaande (bedrijfs-)bebouwing op het erf. In het geval van Rood voor rood verdwijnt die bebouwing juist!

De gebiedsgerichte criteria zijn bovendien onvoldoende geschikt om de gewenste hoogwaardige kwaliteit te bereiken, die in de privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd. Daarom zal zowel dit welstandsbeleid als het bestemmingsplan voor uw perceel door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

In deze folder vindt u inspiratie: hoe ziet dat er dan uit? De gemeente drukt de mogelijkheden van nieuwbouw op een erf in criteria uit. Deze criteria zijn op ontwikkeling gericht. De welstandstoets vindt plaats op grond van deze criteria. Als uw bouw- en erfinrichtingsplan voldoen aan de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt de vergunning verleend. In uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken van het advies van de stadsbouwmeester door de toepassing van de hardheidsclausule in de welstandsnota van de gemeente.

Veel succes met uw plannen!

Hoe kunt u deze inspiratiefolder gebruiken?

In het buitengebied van de gemeentes Dinkelland en Tubbergen komen verschillende landschapstypen en erftypen voor. De gemeentes maken bij de nieuwe ontwikkelingen die gebruik maken van de rood voor rood regeling onderscheid tussen:

Oud landschap: kampenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap;
Jong landschap: heide- en veenontginningenlandschap.

In welk gebied uw woning wordt gebouwd, kunt u in onderstaande kaart bepalen.

Deze folder geeft zowel voor het oude als het jonge landschap weer welke erftypen daar voorkomen, wat de bedoeling (ambitie) van de gemeente is en hoe de bebouwing eruit mag zien. Om een volledig overzicht krijgen van uw mogelijkheden is het verstandig de volgende stappen te doorlopen:

1. Bekijk op de kaart in welk landschapstype uw ontwikkeling zich bevindt.
2. Bekijk het schema en bepaal welk erftype u kiest voor uw ontwikkeling.
3. Neem kennis van de ambitie van de gemeente voor het landschapstype waarin uw erf zich bevindt.
4. Stem het uiterlijk van uw woning af op de afbeeldingen bij de onderwerpen hoofdvorm, aan- en uitbouwen, transformatie, gevelopbouw en detail.
5. Gebruik materialen die worden getoond bij het onderwerp materialen.

Opgemerkt wordt dat elke locatie en elke opgave anders is waardoor maatwerk per locatie van groot belang is. Deze folder is toepasbaar wanneer één woning wordt toegevoegd. Bij twee of meer woningen is aanvullend locatiespecifiek welstandsbeleid denkbaar.

Het verdient aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium, voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, gebruik te maken van het spreekuur van de stadsbouwmeester bij de gemeente. Dit kan al met een eerste schets van het gekozen erftype en hoofdvorm van de gebouwen aan de hand van de inspiratiebeelden in deze folder. U kunt hiervoor een afspraak maken bij de publieksbalie van de gemeente.

Voor zonnepanelen en/of -collectoren op daken, voor zover vergunningplichtig, gelden in het hele gebied de onderstaande criteria. Als geen vergunning nodig is zijn dit aanbevelingen. De panelen- of collectoren:
- liggen plat op het dakvlak;
- worden evenwichtig geplaatst in een regelmatig patroon;
- hebben rondom (ook ter plaatse van elementen op het dak) nog een ruime strook dakvlak;
- zijn qua kleur, inclusief de randen, zoveel mogelijk afgestemd op het dakvlak.

Wanneer een groot oppervlak van het dak wordt voorzien van zonnepanelen- of collectoren verdient het de voorkeur om het dakvlak in zijn geheel uit te voeren als (een dakvlak gelijkend type) zonnepaneel- of collector.

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93
Denekamp

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Regels 5

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15
Artikel 3 Agrarisch - 1 15
Artikel 4 Wonen 22

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingsregels 27
Artikel 5 Waarde - Landschap 27
Artikel 6 Leiding - Brandstof 28

Hoofdstuk 4 Algemene regels 31
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 32
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 34

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels 35
Artikel 10 Overgangsrecht 35
Artikel 11 Slotregel 36

Bijlagen bij regels 37
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan 38
Bijlage 2 Sloop Brandlichterweg 93 39
Bijlage 3 Sloop Eekmanweg 21 40

Toelichting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPEEKMWBRANDLW-VG01 van de gemeente Dinkelland;

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

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 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;

1.12 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

1.13 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;

1.14 bed-and-breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofd gebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.15 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

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.22 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.25 containerteelt:
het niet in de volle grond telen van gewassen, oftewel een niet-grondgebonden teelt;

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

1.27 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

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

1.29 evenement
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toe-gankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uit-zondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kans-spelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogin-gen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten

1.30 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;

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

1.32 gemengd agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf waar twee verschillende vormen van landbouw worden uitgeoefend, te weten een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarbij de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte voor de beide bedrijfsvoeringen afzonderlijk ten minste 250 m² bedraagt;

1.33 groepsaccommodatie
een groepsverblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf

1.34 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;

1.35 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.36 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

1.37 houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

1.38 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sani-taire voorzieningen en de entree;

1.39 intensief kwekerijbedrijf:
een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.40 intensief veehouderijbedrijf:
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee (1), schapen, paarden, of dieren 'biologisch' (2) worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

NB (1) Melkrundvee: melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn drooggezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee onder dan 2 jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren. NB (2) Het betreft dieren die worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden;

1.41 inwoning:
wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand;

1.42 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een omgevingsvergunning is vereist;

1.43 kas:
een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen, bomen, struiken of planten;

1.44 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;

1.45 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 Landschaps-ontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.46 logiesverstrekkend bedrijf:

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

1.47 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;

1.48 mest- en/of organische (bij)productvergisting:
het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.49 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 zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.50 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief kwekerijbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf;

1.51 normaal agrarisch gebruik:
het regulier gebruik dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.52 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

1.53 ondergeschikte tweede tak:
een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mestvergisting;

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

1.55 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
   1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang direct aan de weg grenst:
      - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
   2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang niet direct aan de weg grenst:
      - de hoogte van het aanlsuitende terrein na voltooiing van de bouw plus maximaal 60 centimeter;
b. indien over of in het water wordt gebouwd:
   1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

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

1.57 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.58 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;

1.59 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privéhuis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 silo:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslag-doeleinden;

1.61 tunnelkas:
elke constructie van hout, metaal of enig ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.62 veldschuur
een vrij in het open veld staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van agrarische producten of agrarische werktuigen

1.63 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 feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.64 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.65 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of 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 (bouw)perceelgrens

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

2.7 afstand tot de weg

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

2.8 bedrijfsvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het agrarisch gebruik;
b. uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";
c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met mantelzorg, dagbesteding en educatie, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;
d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;

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. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
n. 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;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels

a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels aan de agrarische bedrijven zijn toegevoegd;
b. de gebouwen, waaronder overkappingen, met uitzondering van tunnelkassen en blaastunnels, zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die zijn voorzien van een bouwperceel;
c. er zullen, behoudens de bestaande, geen kassen en torensilo's worden gebouwd;
d. per gebied, dat is voorzien van een bouwperceel, mogen binnen een bouwvlak uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
e. in aanvulling op het bepaalde in sub a geldt dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'maximum oppervlakte' ten hoogste het aangeven gezamelijk oppervlak aan bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd;;
f. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen;
g. 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;
h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van	Maximale	Goothoogte in	Dakhelling in °	Hoogte in m

een bouwwerk	**oppervlakte/inhoud**		**m**			
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw waaronder een overkapping	-#	950 m^2	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	-**
Tunnelkassen en blaastunnels	-	-	-	-	-	1,50
Veldschuur	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	-
Schaapskooi	-	-	3,50	18	60	12,00

- 500 m^2, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijl inpassingsplan;
- 2.000 m^2, 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 in geval van bewoning van een boerderijpand met een woongedeelte en een deel meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van het boerderijpand inclusief de deel ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen, waarbij de inhoud van het woongedeelte binnen het boerderijpand ten hoogste 750 m^3 zal bedragen, tenzij de bestaande inhoud van het woongedeelte meer bedraagt, in welk geval de inhoud van het woongedeelte binnen het boerderijpand ten hoogste de bestaande inhoud 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.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwperceel;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,50 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen binnen de bouwvlakken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;
d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat gebouwen, waaronder overkappingen, gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
   1. de overschrijding van de bouwgrens ten hoogste 25,00 m zal bedragen en het bebouwde oppervlak niet meer dan 1,5 hectare zal bedragen;
   2. het verzoek om ontheffing vergezeld gaat van een landschappelijk inpassingsplan;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en toestaan dat er kassen worden gebouwd, mits:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwperceel ten hoogste 500 m^2 zal bedragen;
   2. de goot- en bouwhoogte van de kassen respectievelijk ten hoogste 4,00 m en 10,00 m zal bedragen;

3. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van boomkwekerijactiviteiten;
4. bij de situering van de kassen rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder g en toestaan dat, daar waar geen sprake is van een bestaande afwijkende situatie of een bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg, een bedrijfsgebouw, een overkapping, een aan- of uitbouw of een bijgebouw op een afstand van minder dan 3,00 m achter de voorgevel dan wel vóór de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan mag worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gron-den;

d. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 1.000 m³, mits:
   1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
   2. de vergroting noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er een bedrijfsomvang aanwezig is van minimaal 1,5 VAK in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
   3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   4. er niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
   5. tevens de afwijking in lid 3.5 onder d wordt toegepast;

e. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het woongedeelte inclusief de deel met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw woongedeelte wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³, mits:
   1. het nieuwe woongedeelte wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h en toestaan dat de inhoud van een woongedeelte binnen een boerderijpand wordt vergroot, mits:
   1. de inhoud van het woongedeelte ten hoogste de inhoud van het boerderijpand inclusief de deel zal bedragen;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

g. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:
   1. er ten behoeve van de situering van de stal in verband met het bestaande bebouwingsbeeld en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
   2. voldaan wordt aan de criteria van de notitie "Serrestallen in Noordoost Twente, maatwerk binnen heldere grenzen", zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het geldende bestemmingsplan Buitengebeid 2010 van de gemeente Dinkelland;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebou-wingsbeeld, de natuurlijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

h. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat kuilvoerplaten en naar de aard daarmee gelijk te stellen platen ten behoeve van opslagdoeleinden tot ten hoogste 50 m buiten het bouwperceel worden gebouwd, mits:
   1. de oppervlakte van een plaat, inclusief op-staande randen, ten hoogste 300 m² zal bedragen;
   2. de hoogte van de opstaande randen van een plaat ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
   3. tevens de in lid 3.5 onder c genoemde afwijking wordt toegepast dan wel is verleend;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid 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 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;
e. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
h. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
k. 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;
    6. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
l. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt, voorzover de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de containerteelt per boomkwekerijbedrijf meer bedraagt dan 1,50 hectare, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
m. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
n. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;

3.4.2 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 overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de in Bijlage 2 (Sloop Brandlichterweg 93) aangeduide bouwwerken.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 2 (Sloop Brandlichterweg 93) aangeduide bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 3.1 en 3.4 onder a en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien er sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:
    1. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
    2. het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, mits:
        - de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;

- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting ten hoogste 25.000 m³ zal bedragen;
- de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
- de hoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
- er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg die berekend is op zwaar verkeer;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 3.1 onder b en 3.4 onder b en j en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 1 bij de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebeid 2010 van de gemeente Dinkelland opgenomen 'Lijst met gezamenlijke oppervlaktes van gebouwen ten behoeve van intensieve takken in de extensiveringsgebieden bedrijvigheid', mits:
   1. de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwperceel. Bij boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
   2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   3. niet meer dan 500 m² wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
   4. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
   5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 3.4 onder c en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of kuilvoer en naar de aard daarmee gelijk te stellen opslag, mits;
   1. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in lid 3.4 onder h en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
   1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
   2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot (tenzij tevens de afwijking in lid 3.3 onder d is toegepast) en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
   3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
   4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
   5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in lid 3.4 onder n en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen dan wel direct grenzend aan het bouwperceel dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
   2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabij gelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
   3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;

4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

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

3.6.1 Verbod

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

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

3.6.2 Uitzonderingen

Het 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.

3.6.3 Afwegingskader

De 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. een aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
    1. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;
    2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan is opgesteld;
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", mits:
    1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er een bedrijfsomvang aanwezig is voor twee volwaardige arbeidskrachten in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
    2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan is opgesteld;
    3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;

4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
6. de agrarische beoordelingscommissie om advies wordt gevraagd.

c. de bestemming 'Agrarisch 1', uitsluitend voorzover voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
   1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 4 Wonen overeenkomstige toepassing zijn;
   2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
   3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
   1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
   2. mantelzorg;
   3. boerderijkamers, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers";
b. tuinen, erven en terreinen;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste een woonhuis met één woning worden gebouwd;
c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw, indien geen bestaand hoofdgebouw aanwezig is dan mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 6 m bedragen;
g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van 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 bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:
   1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³, mits:
   1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
   1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
   1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
   2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m²;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:
   1. bij vervanging boven de in lid 4.2.2 onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
   2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:
   1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
   2. voor de bestaande veldschuur de wijzigingsbevoegdheid van 4.6. onder c is toegepast;
   3. de oppervlakte van het bijgebouw ten hoogste 50 m² zal bedragen, tenzij de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m², in welk geval het bijgebouw 50 m² zal bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m²'s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m²;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. het bepaalde in lid 4.2.2 onder g en toestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
b. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw 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 het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
    3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
d. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijkamers;
f. het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers", indien:
    1. de bedrijfsmatige exploitatie niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
    2. de oppervlakte van een boerderijkamer meer dan 60 m² en de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers 500 m² bedraagt;
    3. minder dan twee boerderijkamers worden gebouwd;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatste van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatste van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

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 het bouwvlak overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de in Bijlage 3 (Sloop Eekmanweg 21) aangeduide bouwwerken.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage 3 (Sloop Eekmanweg 21) aangeduide bouwwerken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 4.4.1. onder d en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
   1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
   2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
   3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
   4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
   5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 4.4.1. onder d en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:
   1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
   2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
   3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 4.4.1. onder e en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:\
   1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
   3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
   4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
   5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
   6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
   7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in lid 4.4.1. onder j en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
   1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
   2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
   3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
   4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

e. van het bepaalde in lid 4.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals bedoeld in lid 4.4.2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' (bijlage 'Ruimtelijk kwaliteitsplan' opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan'(bijlage 'Ruimtelijk kwaliteitsplan')genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   2. 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:

a. de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers" wordt verwijderd, mits:
   1. de exploitatie van boerderijkamers ter plaatse is beëindigd;
b. de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', mits:
   1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dinkelland" met identificatie NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402 van overeenkomstige toepassing zijn;
   2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
   4. de bedrijfsfunctie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingsregels

Artikel 5 Waarde - Landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behalve voor zover bestaand, worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van waardevolle landschapselementen anders dan ten behoeve van het normale onderhoud.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' deels wordt verwijderd, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter realisering van een doorbraak van perceel naar perceel en die noodzakelijk is voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden, met een maximale breedte van 10,00 m;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het waardevolle landschapselement.

Artikel 6 Leiding - Brandstof

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een brandstofleiding;
b. met de daarbij behorende:
c. veiligheidszone;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van een brandstofleiding.

a. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
b. uit een risicoanalyse is gebleken dat de door het Ministerie van VROM vastgestelde risiconormen niet worden overschreden;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de brandstofleiding.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het permanent opslaan van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken als risicogevoelig object binnen een aangegeven veiligheidszone.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 6.4 onder b en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als risicogevoelig object, mits:
    1. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
    2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethoudersde volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm;
c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 40 cm;
d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 40 cm.

6.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.6.3 Toetsingskader

De in lid 6.6.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van leidingen.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

8.2 Gebruiksregels parkeren

8.2.1 Algemene parkeerregels

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

8.2.2 Specifieke parkeerregels bouwen

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

8.2.3 Specifieke parkeerregels gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte van auto's, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden, of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.

8.2.4 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor de leden 2 en 3 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

8.2.5 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het tweede en derde lid 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 2014' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

8.2.6 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het tweede en derde lid. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in het vierde lid, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de afmetingen in het vijfde lid indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

8.2.7 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking 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
c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
   2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
   3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18º zal bedragen;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 5 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, 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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 "Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp" van de gemeente Dinkelland.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

hannink
landschapsvormgeving

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Eekmanweg 19 Denekamp

Tubbergen, 09 augustus 2017 - definitief

...in balans met de natuur

Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 - Denekamp Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Eekmanweg 19 (Bron: Hannink LV)

Ruimtelijk kwaliteitsplan RVR

Project: Rood voor Rood Locatie: Eekmanweg 19 Denekamp

Titel rapport:	Ruimtelijk kwaliteitsplan - Rood voor Rood Eekmanweg 19 Denekamp
Opgesteld:	09 augustus 2017, Tubbergen
Gewijzigd:	-
Status:	Definitief
Opdrachtgever:	Fam. Horsthuis Eekmanweg 19 7591 NE Denekamp 0541 - 352462

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving i.s.m. Lycens
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur

Inhoud

1. Aanleiding 6
2. Huidige situatie 8
3. Beleid 12
4. Uitgangspunten 18
5. Plan 20

1. Aanleiding

Aan de Eekmanweg 19 in Denekamp woont de familie Horsthuis. Het van oorsprong agrarische erf heeft al langere tijd de agrarische functie verloren. Om die reden is de bestemming in het verleden al eens gewijzigd naar de bestemming ´Wonen`. Het erf bestaat reeds uit twee woningen en schuren. Eén van de initiatiefnemers is op het erf geboren, hetgeen de reden is om te kiezen voor de sloop van schuren in ruil voor een extra bouwrecht om verbonden te kunnen blijven aan de plek. Naast het slopen van de schuur aan de Eekmanweg wordt een tweede locatie aangewend om aan de sloopeis in het kader van de Rood voor rood regeling te kunnen voldoen.

De tweede locatie betreft de Brandlichterweg 93 te Denekamp. Op deze locatie is een agrarische onderneming gevestigd met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De tak met de varkens wordt echter al sinds jaren niet meer gebruikt. Het Rood voor rood beleid maakt het mogelijk om een bedrijf te ontmengen. Dat betekent dat de locatie de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ verliest en dat het bouwblok wordt beperkt tot de te behouden opstallen.

De gemeente eist landschappelijke inpassingen van beide locaties. In dit document worden daarom de landschappelijke inpassingen uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de bouw- en slooplocatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing dat voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.

Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

Locatie compensatie woning (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

Locatie sloop (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

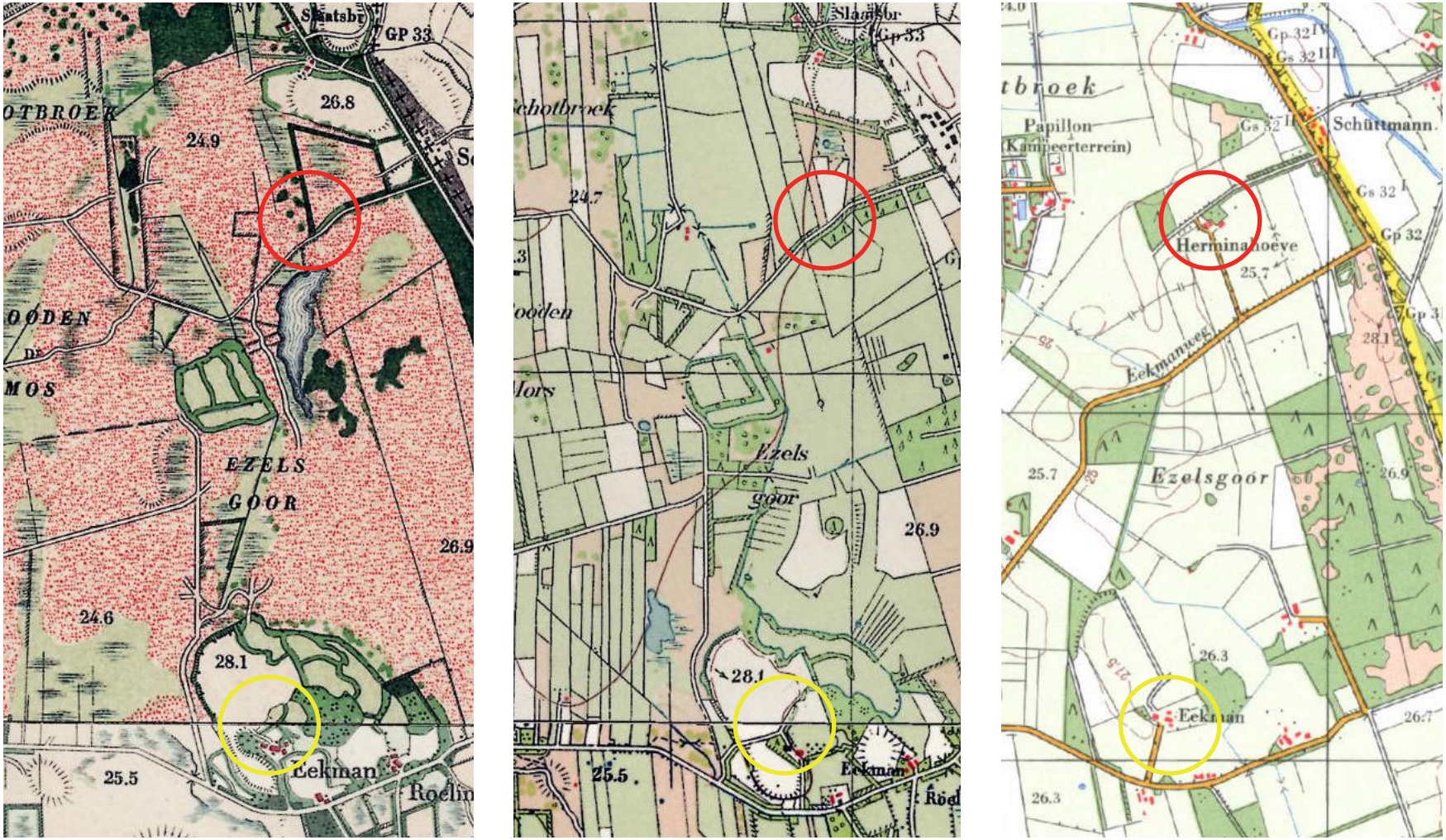
2. Huidige situatie

Zowel de bouw- als slooplocatie liggen in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met (inmiddels) minimale hoogteverschillen. De gebieden zijn ontstaan tijdens de laatste ijstijd waarbij hoogteverschillen aanvankelijk aanwezig waren, maar waar veel verschillen verdwenen zijn door zandverstuivingen. Daarnaast zijn veel hoogteverschillen verdwenen door de grootschalige ontginning van de heide en/of de moderne landbouw. De locaties liggen in een landschap dat nu nog nauwelijks hoogteverschillen kent.

Jonge heideontginningslandschap en oude hoevenlandschap
De bouwlocatie ligt in het jong heideontginningslandschap waarin meerdere laagten aanwezig zijn geweest. De laagten waren de nattere gebieden waar in meerdere gevallen wat turf is gewonnen. Het was een grootschalig heidegebied waarin naast laagten ook sprake is geweest van meerdere dekzandwelvingen. Zowel de lagere als de hogere delen zijn niet of nauwelijks meer waar te nemen. Het erf waar de compensatiewoning wordt gebouwd is pas na 1950 gebouwd. De slooplocatie is hoger gelegen en was dan ook al aan het begin van de vorige eeuw aanwezig. Deze locatie ligt in het oude hoevenlandschap waar enkele kleine eenmansesjes liggen. De herkenning daarvan is sterk afgenomen.

Het landschap
Het landschap rondom de bouwlocatie is altijd erg open geweest. Na de ontginning in de jaren ‘35 is met name sprake van landschapselementen langs wegen en percelen. Het zijn vaak robuuste elementen. Rond de jaren ‘70 is het gebied veranderd door de aanleg van de Eekmanweg. Desondanks is het landschap van voor de jaren ‘70 te herleiden. De slooplocatie was aanzienlijk kleinschaliger. Daar was sprake van veel verschillende lijnelementen in de vorm van houtwallen en houtsingels. Door de modernisering in de landbouw en de ruilverkaveling zijn veel elementen verdwenen. Het gebied is grootschaliger geworden, maar er is nog wel sprake van herkenning van het oude hoevenlandschap. Herstel van het voormalige kleinschalige landschap is een nagenoeg onmogelijke opgave.

Nieuwe elementen
Nabij de bouwlocatie moet richting het zuiden zorgzaam worden omgegaan met de openheid. Aanplant van nieuwe elementen moet daarom beperkt zijn. Aan de noordzijde van het erf kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande elementen die nog altijd het landschap kenmerken. Nabij de slooplocatie moet getracht worden om de kenmerken van het landschap waar mogelijk te handhaven of te versterken. Zoals eerder vermeld is versterking van het bestaande landschap een moeilijke opgave geworden. Nieuwe plannen dienen daarom voornamelijk op behoud gericht te zijn.



Verandering landschap rondom plangebied rond 1910, 1935 en 1980. (Bron: topotijdreis.nl)

Erfopzet
De bouwlocatie is gelegen aan de Eekmanweg. Het erf is in de jaren ‘50 ontstaan na de ontginning en had oorspronkelijk een agrarische functie. Deze functie is door de jaren komen te vervallen. Het erf kent een cultuurhistorische opzet vanaf de ontsluiting aan de noordzijde. Deze ontsluiting wordt niet meer gebruikt en men gaat nu via de later aangelegde Eekmanweg. Het erf bestaat uit een woning (A), de voormalige boerderij (B) enkele opstallen (C/D) en de toerit naar de Eekmanweg (E).

De slooplocatie is veel ouder en komt al begin de voorgaande eeuw op topografische kaarten voor. Het erf heeft een cultuurhistorische opzet waarbij de bebouwing landschapsgericht is gepositioneerd. Het erf bestaat uit de voormalige boerderij (A), enkele opstallen (B/C), kuilvoerplaten (D) en de later gebouwde woning (E). Het erf wordt ontsloten via de Brandlichterweg. Langs de oprit (F) staan zware eiken.

Locatie plangebied (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities
De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor themaoverstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebiedsspecifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar laten ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant de agrarische sector aan de andere kant natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief liggen plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische erven beperkt is. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven. De gebruiker dient zijn erf zo vorm te geven dat het landschap, dan wel de herkenning daarvan, behouden blijft of wordt versterkt.

De locaties zijn aangeduid als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoest aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden hebben en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastuctuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Net als de beide locaties bestonden grote delen van Overijssel uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Er zijn daarom geen of nauwelijks hoogteverschillen (meer) waarneembaar.

Laag van cultuurlandschap
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Tijdens het ontginnen heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met een rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langs wegen. De (nieuwe) erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag of verminderd. Belangrijk voor de bouwlocatie is de oriëntatie op de Eekmanweg te vermijden en de openheid te behouden.

De slooplocatie ligt in het veel oudere hoevenlandschap. Dat landschap is in tegenstelling tot het voorgaande juist kleinschalig opgebouwd. Beplantingen bestaan vaak uit lijnelementen en volgen de contouren van de kronkelige lijnen van percelen en wegen. Door de ontwikkelingen is het landschap veel grootschaliger geworden. Herstel en versterking is nagenoeg een onmogelijke opgave. Bij deze locatie is het daarom belangrijk om uit te gaan van behoud van de bestaande waarden.

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met het bestaande landschap.

Links: Natuurlijke laag; de locaties liggen in een gebied aangeduid als “dekzandvlakten en -ruggen”. Midden: Laag van Cultuurlandschap; bouwlocatie is omschreven als “heideontginning”, slooplocatie als “oude hoevenlandschap”. Rechts: de laag van de beleving: de locaties zijn omschreven als “donkerte”. (Bron: overijssel.tercera.nl)

Laag van de beleving
De locaties zijn omschreven als donkerte. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling zal rekening moeten houden met deze ambitie.

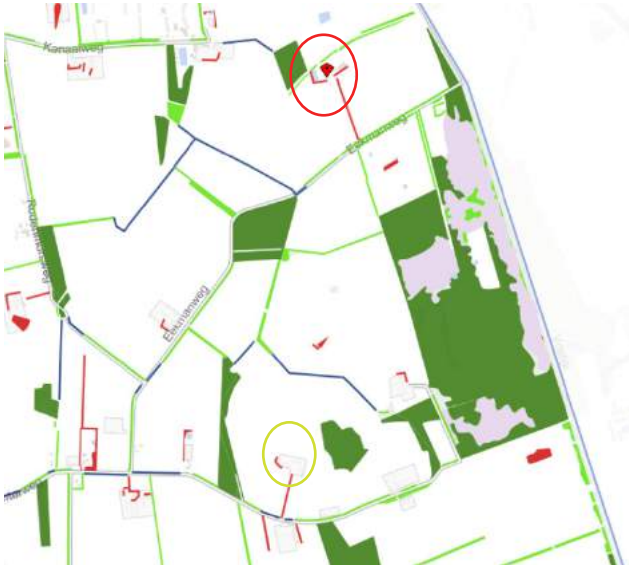
3.2 Rood voor rood Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft in 2015 haar vernieuwde rood voor rood beleid vastgesteld. Absolute doelstelling van de regeling is het verminderen van de steeds meer vrijkomende oppervlaktes landschap ontsierende opstallen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en zonder nieuwe bestemming raken zij in verval. De rood voor rood regeling is een methodiek om 850 m2 landschap ontsierende stallen te slopen in ruil voor een bouwrecht onder voorwaarden.

De gemeente stelt nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan door Lycens opgesteld aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. De ontwikkeling op de bouwlocatie heeft geen invloed op de cascokaart. Conform de eerder opgemaakte analyse van het landschap dient de zuidkant open te worden gehouden. De aanwezige elementen zouden zelfs verplaatst mogen worden.
De elementen nabij de bouwlocatie staan als rode lijnen op de kaart. Dat houdt in dat de elementen verplaatst kunnen worden. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit te maken dat elementen op of nabij een agrarisch erf altijd verplaatsbaar moeten zijn. De elementen dragen echter voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het landschap en worden daarom behouden.



Fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT.
(Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het bouwen van een compensatiewoning.

Uitgangspunten gemeente Dinkelland:

- Het landschappelijk inpassen van beide locaties.
- Ontwikkeling conform Gebiedskenmerken en het Casco beleid.
- Het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

5. Het Plan (bouwlocatie)

Voor de bepaling van de compensatiewoning heeft er een analyse plaats gevonden van het onderhavige landschapstype. Zoals eerder vermeld is het erf niet op de Eekmanweg georiënteerd, maar op de vroegere ontsluiting aan de noordzijde. Vanuit die opzet dienen gebouwen achter de oorspronkelijke boerderij te staan. Er is daarom voor gekozen om de compensatiewoning (D) achterop het erf te plaatsen met een gelijke richting qua kap. Gebouwen in dit landschapstype waren vaak op de weg georiënteerd en dus stonden de kappen in veel gevallen haaks op de weg.

De bestaande houtwal (I) aan de noordzijde draagt voor een belangrijk deel bij aan de herkenning van het oorspronkelijke landschap. Deze wordt daarom behouden. Aaneengesloten met de houtwal en richting het erf wordt een robuust element (J) á 1300 m2 aangelegd om deze drager in het landschap extra te versterken. Een bestaande boom op het erf in de nabijheid daarvan (I) blijft behouden net als enkele zware bomen en de laan aan de zuidzijde. De bestaande bomenrij (H) wordt echter grotendeels geveld om een verbinding met het open landschap tot stand te brengen. Er blijft één vitale boom uit de oorspronkelijke rij behouden.

Aan de oostelijke zijde wordt een nieuwe bomengroep (K) aangeplant om in de toekomst een zekere massa te kunnen vormen. Het is denkbaar dat andere oudere bomen kunnen afsterven waardoor het evenwicht zou kunnen verdwijnen. Rondom de woning wordt voornamelijk gras aangelegd om de verbinding te houden met het landschap. Direct rondom de woning zal vaker worden gemaaid (F) dan de zone daarom heen (N). Door de opzet van het erf wordt het landschap vanuit de woning optimaal ervaren. Aan de andere kant wordt het erf ook optimaal vanuit het landschap ervaren.

Met de uitvoering van dit plan is de uitbreiding landschappelijk ingepast. Voor de volledige situatie van het plan inclusief renvooi wordt verwezen naar de onlosmakelijk verbonden poster inzake de landschappelijke inpassing.

Maatregelen:

Aanplant J:	575 stuks bosplantsoen in de maat 60-100 (hoogte in centimeters). Plantafstand 1,5 x 1,5 m2 in driehoeksverband. Volgende soorten in gelijke verdeling á 20%: Pinus sylvestris (grove den) Quercus robur (zomereik) Corylus avellana (hazelaar) Prunus padus (inlandse vogelkers) Crataegus monogyna (meidoorn)
Aanplant K:	3 Quercus robur (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.
Vellen H:	Het vellen van 8 bomen.

Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

5. Het Plan (slooplocatie)

Aan de Brandlichterweg 93 in Denekamp worden in het kader van de rood voor rood regeling voormalige varkensstallen (M) gesloopt. De stallen hebben sinds meerdere jaren de functie verloren. Het overige deel van het erf blijft overeind. Met name aan de zuidwestelijke kant van het erf worden enkele landschappelijke maatregelen uitgevoerd. De bestaande bomen hebben allemaal de gelijke leeftijd. Een aantal van die bomen zijn minder vitaal. Landschappelijk dreigt het gevaar dat alle bomen in de toekomst in de zogeheten aftakelingsfase komen. Er wordt daarom nu ingegrepen door minder vitale bomen of bomen die de vrijheid van een andere boom beperken te vellen (H).

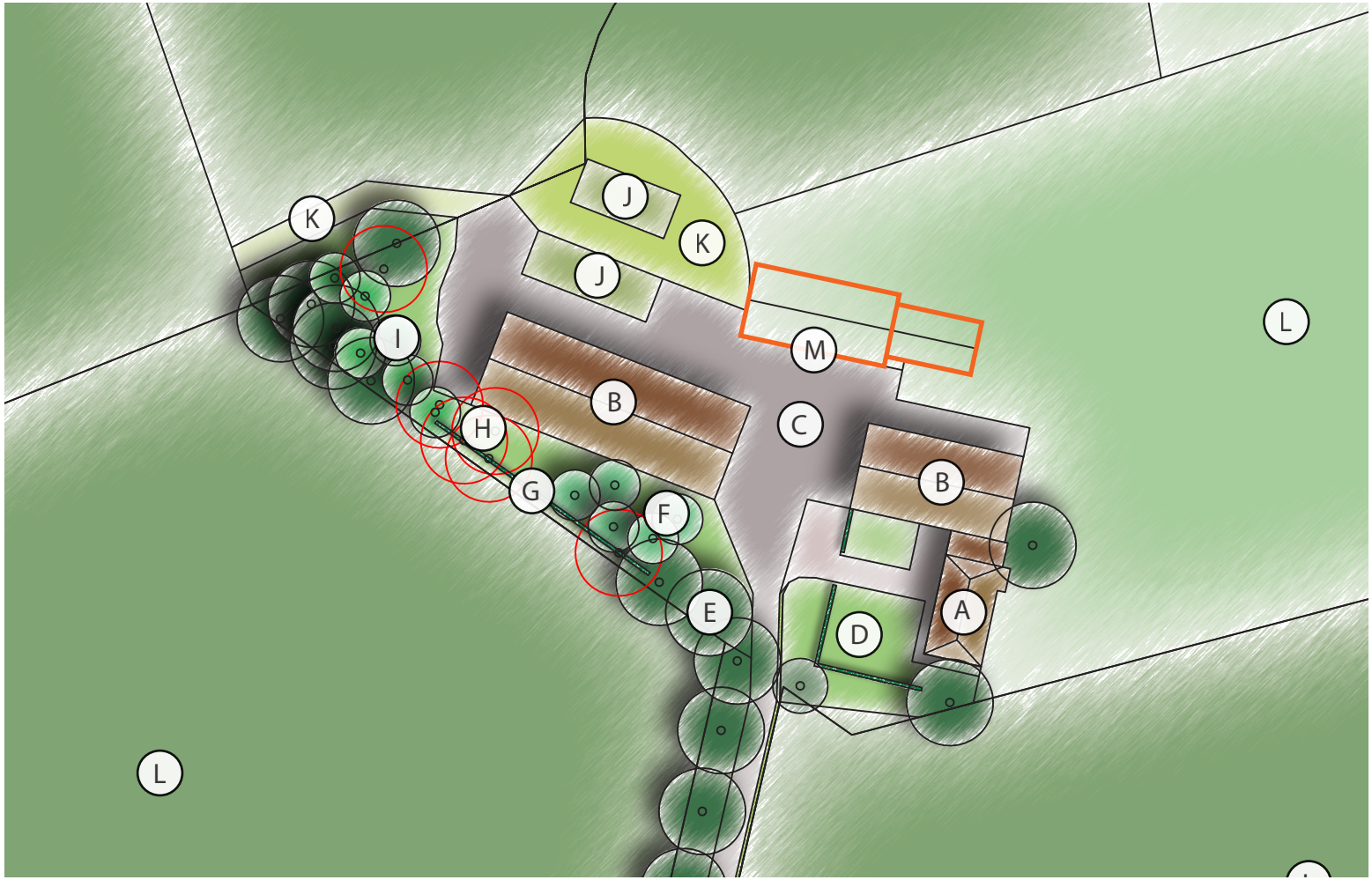
Het landschapselement maakt voor een belangrijk deel de herkenning van het landschap uit. Om het landschapselement in de toekomst te kunnen behouden worden voor de gevelde bomen nieuwe bomen (I) aangeplant. Meer richting het erf en langs de schuur plant de eigenaar een haag (G) en enkele hoogstamfruitbomen (F) aan. De laan naar het erf (E) blijft behouden.

Maatregelen:

Aanplant F: Aanplant van 5 hoogstamfruitbomen. Er worden oude rassen gekozen met de stamdikte 8-10 (in centimeters).

Aanplant G: De aanplant van een haag á 39 meter. Voor de haag wordt gekozen voor haagbeuk in verband met de aanwezigheid van engerlingen. Totale aanplant: 195 stuks Carpinus betulus in de maat 60-80 (hoogte in centimeters).

Aanplant H: 6 Quercus robur (zomereik) in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters). De bomen worden 7 meter h.o.h. aangeplant en voorzien van twee boompalen.



Fragment uit algeheel plan 1:1000. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Almeloseweg 93 - 7651 NE Tubbergen - Tel: 06 - 83 33 78 80 - info@hanninkadvies.nl - www.hanninkadvies.nl

Bijlage 2 Sloop Brandlichterweg 93

Brandlichterweg 93

Het rood gearceerde gebouw wordt gesloopt, dit gebouw heeft een oppervlakte van 350m^2.

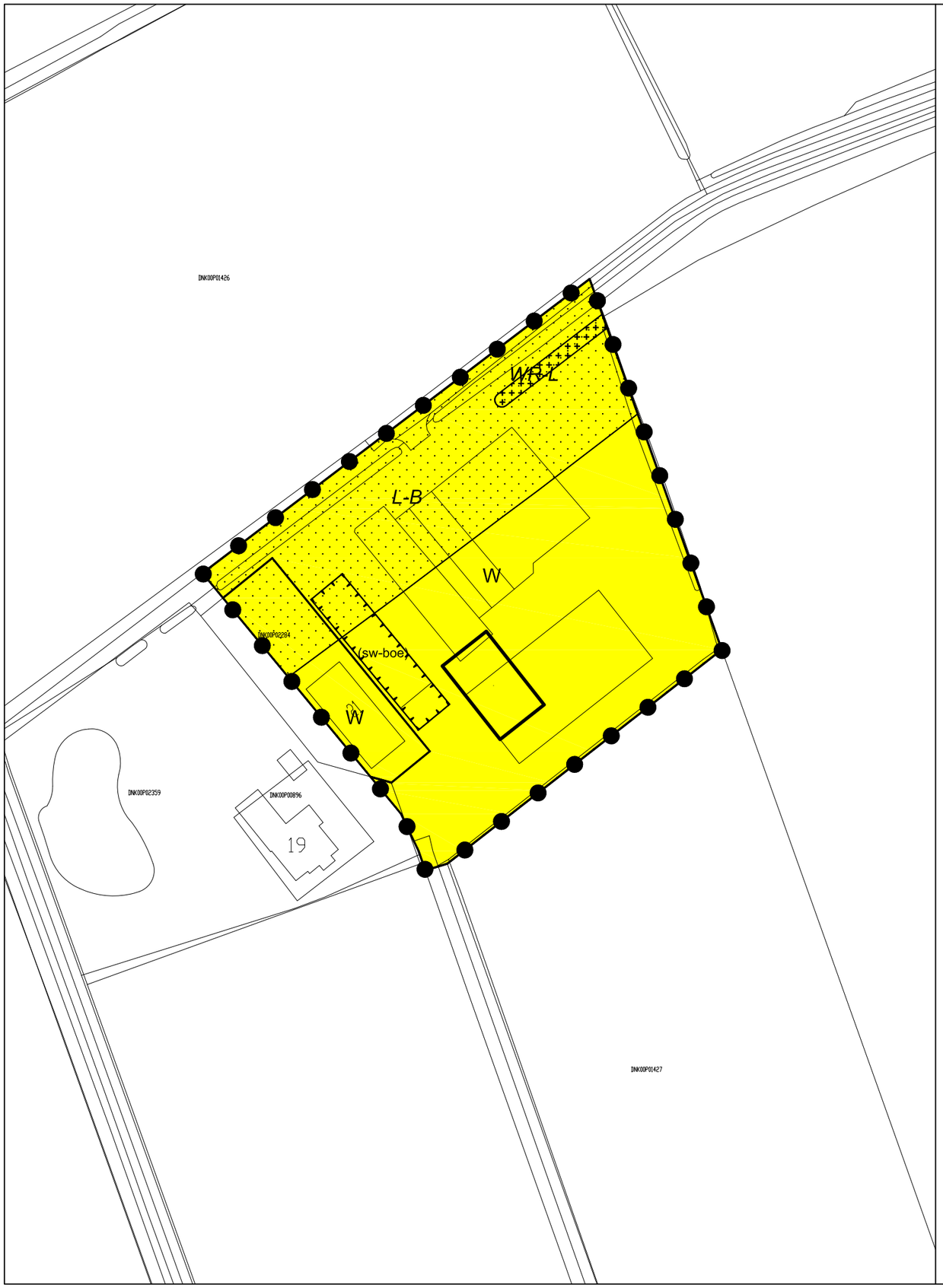
Bijlage 3 Sloop Eekmanweg 21

Eekmanweg 21

Gebouw A wordt gesloopt, dit gebouw heeft een oppervlakte van 680 m^2.

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

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN



Plangebied

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch - 1

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-B — Leiding - Brandstof

WR-L — Waarde - Landschap

Functieaanduiding

(sa-gab) — specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf

(sw-boe) — specifieke vorm van wonen - boerderijkamers

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringen

m 950 — maximum oppervlakte (m2)

Verklaring

GBKN (versie: 20170818)

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg Denekamp

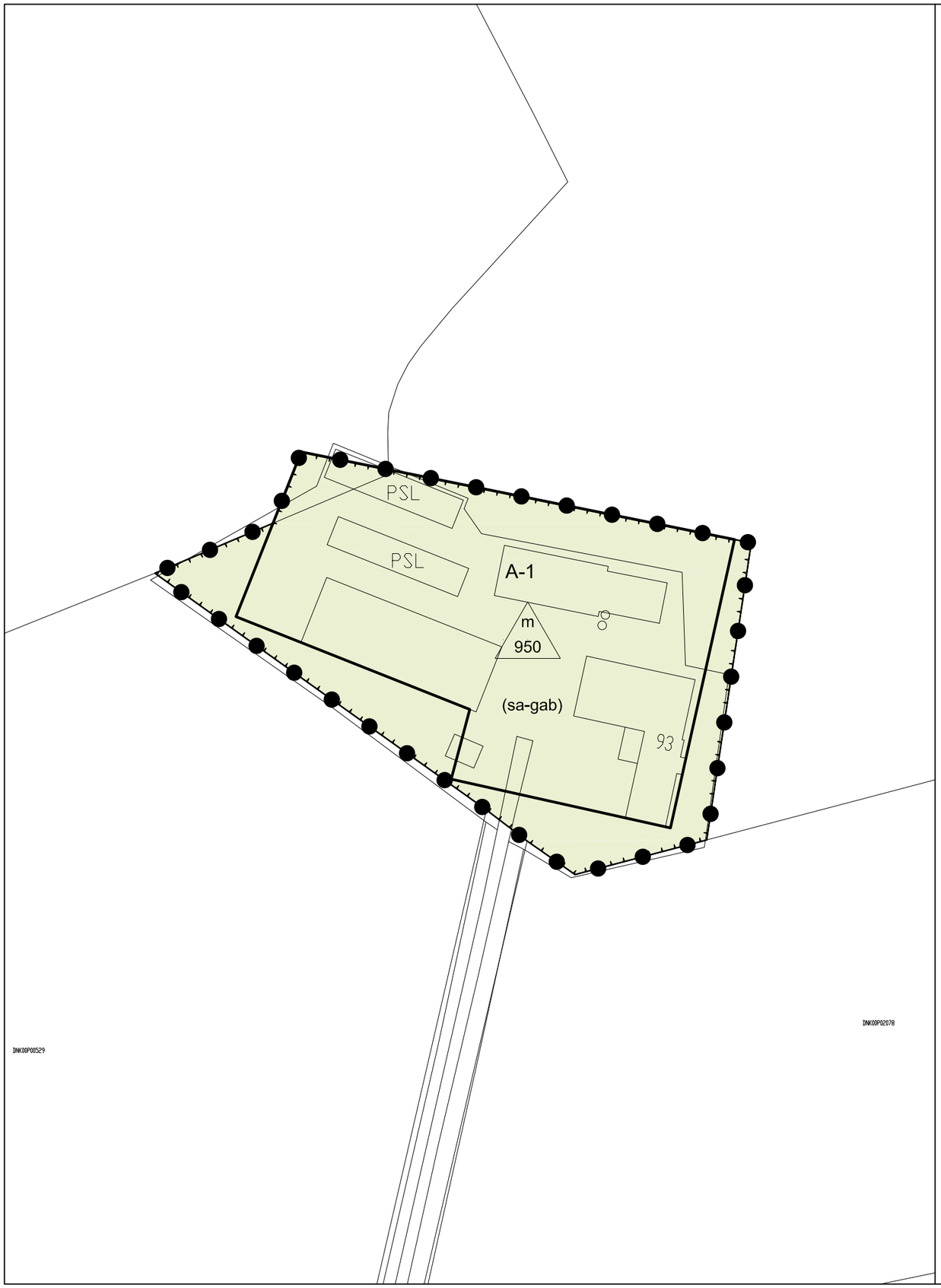
LYCENS

Deventerstraat 10
Postbus 336
7570 AH OLDENZAAL
tel. : 0541-570730
fax : 0541-570731
email : info@lycens.nl
internet : www.lycens.nl

opdr.gever	: gemeente Dinkelland	proj.nr.	: 2017.0118
gemeente	: gemeente Dinkelland	tek.nr.	: 1/2
IMRO-idn	: NL.IMRO.1774.BUIBPEEKMWBRANDLW-VG01	schaal	: 1 : 1.000
locatie	: Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp	fase	: vastgesteld
proj.leider	: S. van Wijk	datum	: 31-5-2018
tekenaar	: R. Koers	gecontr.	: SvW

revisie	A : -	gecontr.	: -	revisie	D : -	gecontr.	: -
	B : -		: -		E : -		: -
	C : -		: -		F : -		: -

Van deze tekening liggen alle auteursrechten bij Lycens b.v.



Plangebied

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch - 1

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-B — Leiding - Brandstof

WR-L — Waarde - Landschap

Functieaanduiding

(sa-gab) — specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf

(sw-boe) — specifieke vorm van wonen - boerderijkamers

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringen

m 950 — maximum oppervlakte (m2)

Verklaring

GBKN (versie: 20170818)

Eekmanweg 21 en Brandlichterweg Denekamp

LYCENS

Deventerstraat 10
Postbus 336
7570 AH OLDENZAAL
tel. : 0541-570730
fax : 0541-570731
email : info@lycens.nl
internet : www.lycens.nl

opdr.gever	: gemeente Dinkelland	proj.nr.	: 2017.0118
gemeente	: gemeente Dinkelland	tek.nr.	: 2/2
IMRO-idn	: NL.IMRO.1774.BUIBPEEKMWBRANDLW-VG01	schaal	: 1 : 1.000
locatie	: Eekmanweg 21 en Brandlichterweg 93 Denekamp	fase	: vastgesteld
proj.leider	: S. van Wijk	datum	: 31-5-2018
tekenaar	: R. Koers	gecontr.	: SvW

revisie	A	: -	gecontr. : -	revisie	D	: -	gecontr. : -
	B	: -	: -		E	: -	: -
	C	: -	: -		F	: -	: -

Van deze tekening liggen alle auteursrechten bij Lycens b.v.