



# Bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 1 En Looweideweg 3 Saasveld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPLOODK1LOOWWG3-  
VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld**

# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Toelichting</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding   | 5         |
| 1.2 Ligging van het plangebied                               | 5         |
| 1.3 De bij het plan behorende stukken                        | 5         |
| 1.4 Geldend bestemmingsplan                                  | 6         |
| 1.5 Leeswijzer   | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1 Huidige situatie plangebied                              | 9         |
| 2.2 Gewenste ontwikkeling                                    | 10        |
| 2.3 Verkeer- en parkeren                                     | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                              | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid  | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                       | 14        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                      | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>              | <b>25</b> |
| 4.1 Geluid   | 25        |
| 4.2 Bodem  | 25        |
| 4.3 Luchtkwaliteit   | 26        |
| 4.4 Externe veiligheid                                       | 27        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering                              | 28        |
| 4.6 Geur   | 30        |
| 4.7 Ecologie   | 31        |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie                           | 32        |
| 4.9 Water  | 33        |
| 4.10 Besluit milieueffectrapportage                          | 34        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording</b> | <b>37</b> |
| 5.1 Inleiding  | 37        |
| 5.2 Opbouw van de regels                                     | 37        |
| 5.3 Bestemmingen   | 38        |
| <b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>               | <b>41</b> |
| <b>Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b>      | <b>43</b> |
| 7.1 Vooroverleg  | 43        |
| 7.2 Inspraak   | 43        |
| 7.3 Zienswijzen  | 43        |

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

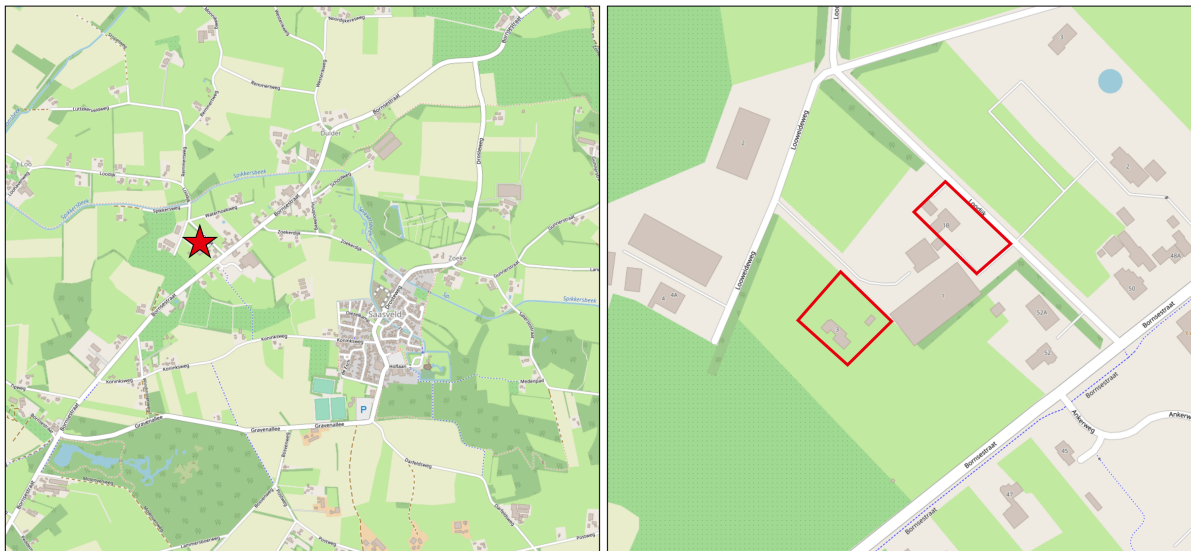
Aan de Loodijk 1 te Saasveld, gemeente Dinkelland, bevindt zich het bedrijfsperceel van Hesselink Trucks. Het is een bedrijf dat zich van agrarisch hulp- en nevenbedrijf, toeleveringsbedrijf en fouragehandel tot de huidige handel in trucks en trailers heeft ontwikkeld. De huidige inrichting van het bedrijf bestaat uit een aantal bedrijfshallen, een kantoor, en een open terrein die wordt gebruikt voor de stalling van de voertuigen. Tevens aanwezig is een bedrijfswoning, deze is gesitueerd aan de zuidwest zijde van het plangebied.

Het bedrijfsperceel omsluit om drie zijden de (reguliere) woning op Loodijk 1a/1b. Initiatiefnemer is voornemens om de bestemmingen van de bedrijfswoning en de reguliere woning om te wisselen, zodat het door het bedrijfsperceel omringde pand de bedrijfswoning wordt en het meer op zichzelfstaande pand een reguliere woonbestemming krijgt. Dit zal resulteren in een logischere verdeling van de gronden.

Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld" en "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" vereisd. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, ten noordwesten van de kern Saasveld. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, nummers 170, 175, 176, 177, 1231 en 1232. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Saasveld en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief met rood aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Saasveld en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld" bestaat uit de volgende stukken

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BUIBPLOODK1LOOWWG3-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

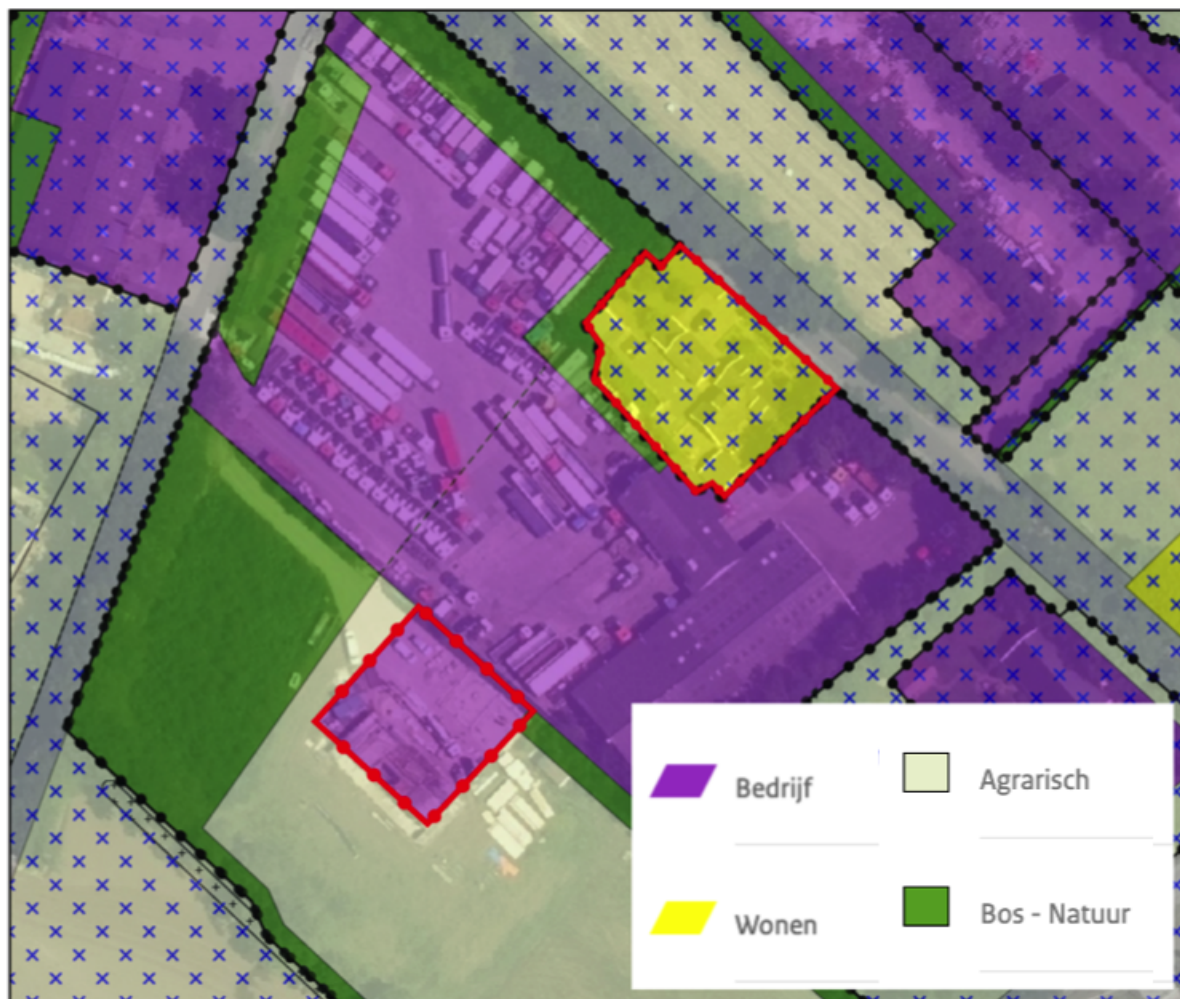
Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel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



## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" en "Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld". Deze zijn op respectievelijk 18 februari 2010 en 3 maart 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. Ook ligt het projectgebied binnen het facetbestemmingsplan "Parkeren Dinkelland" die is vastgesteld op 29 mei 2018, deze dient uitsluitend ter verankering van het parkeerbeleid in de gemeente Dinkelland.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld" en "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" opgenomen. De uit te wisselen bestemmingen zijn indicatief met rode lijn aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijke plannen)

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'.

### Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een 'handel in trucks en trailers', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf. Daarnaast zijn bedrijfswoningen toegestaan, dit met inbegrip van 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. Ondergeschikt aan de bedrijfsbestemming zijn wegen, paden en water met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en mantelzorg. Met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In Hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, gevolgd door de maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 7.



# Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

## 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld, ten noordwesten van de dorpskern. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bos- en natuurgronden, (agrarische) bedrijfspercelen en (verspreid liggende) woonerven. Ten noorden van het plangebied ligt de Loodijk met daarnaansluitend agrarische gronden en een bedrijfsperceel (Loodijk 2). Ten oosten van het plangebied ligt een bedrijfsperceel (Bornsestraat 52). Ten oosten liggen ook verscheidene woonpercelen en een horeca bestemming.

Het plangebied bestaat uit de reguliere woning aan de Loodijk 1a/1b met omliggende tuinen, erfverharding en een in- en uitrit naar de Loodijk en de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3, eveneens met omliggend erf.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 is de huidige situatie weergegeven middels een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Loodijk. Het plangebied is indicatief aangegeven.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie (Bron luchtfoto: PDOK)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden van de Loodijk 1a/1b (Bron: Google Streetview, september 2021)

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de functie (bestemming) van de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 om te wisselen met de bestemming van de woning op Loodijk 1a/1b. Zo wordt de bedrijfswoning omsloten door het bedrijfsperceel van het bedrijf aan de Loodijk 1 en de meer vrijstaande woning aan de Looweideweg 3 voorzien van een reguliere woonbestemming.

Er is geen sprake van afsplitsing tussen bedrijf en bedrijfswoning, omdat er één bedrijfswoning blijft bestaan bij het bedrijfsperceel. De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een zelfstandige woning staat op een logischere plek voor een reguliere woning dan de bestaande reguliere woning.

De nieuwe reguliere woning is aangesloten op de ontsluiting aan de Looweideweg van het bedrijf. Ze delen dus de ontsluiting op de Looweideweg waarna hij gelijk aftakt naar de oprit voor de woning. Het plangebied zal eveneens landschappelijk worden ingericht. Afbeelding 2.3 toont hiervan een uitsnede, het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Doordat in de huidige situatie de reguliere woonbestemming groter is dan de bedrijfsbestemming waar de bedrijfswoning op gesitueerd is zal het totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming vergroot worden met 480 m<sup>2</sup>. Het in de huidige situatie oppervlak van de bedrijfsbestemming voor de bedrijfswoning, in afbeelding 1.2 weergegeven met het paarse vlak met rode contour is 900 m<sup>2</sup>. Doordat hier de woning buiten de bestemming is gebouwd, deels binnen de agrarische bestemming, krijgt de nieuwe woonbestemming een oppervlakte van 1150 m<sup>2</sup> om zo de planologische situatie bij de werkelijke situatie te laten aansluiten.



Afbeelding 2.3: Uitsnede landschappelijke inpassing (Bron: N+L landschapontwerpers)

## 2.3 Verkeer- en parkeren

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de ligging van een woonbestemming en bedrijfsbestemming aan de Loodijk 1a/1b en Looweideweg 3 te Saasveld. Hiermee zijn geen veranderende parkeerbehoeftes gemoeid. Ook zijn beide percelen van ruim voldoende omvang om op eigen terrein in voldoende parkeermogelijkheden te voorzien. De bestaande in- en uitrit op de Loodijk blijft behouden voor de toekomstige bedrijfswoning. In de nieuwe situatie zal de woning worden ontsloten op de Looweideweg, via de bestaande inrit van het bedrijf. Direct na de inrit vanaf de Looweideweg gezien, wordt de oprit voor de prive woning gescheiden. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een toename in het aantal verkeersbewegingen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



# Hoofdstuk 3      Beleidskader

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Nationale omgevingsvisie (NOVI)

#### 3.1.1.1      Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

#### 3.1.1.2      Vier prioriteiten

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

1. **Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust.**
2. **Duurzaam economisch groeipotentieel;** Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. **Sterke en gezonde steden en regio's;** Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;** Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

#### 3.1.1.3      Afwegingsprincipes

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

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

### 3.1.2    Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 3.1.2.1      Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'



Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 3.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip stedelijke ontwikkeling: (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) is niet gewijzigd. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is onder andere de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3. van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Daarnaast is de uitspraak ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075 van toepassing, die betrekking heeft op planologische functiewijzigingen die in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt geen sprake is van de toevoeging van een woning, enkel de uitwisseling van de bestemming van een bedrijfswoning en een reguliere woning. Wel dient opgemerkt te worden dat zowel de woonbestemming als de bedrijfsbestemming groter worden in de nieuwe situatie, respectievelijk met 250 m<sup>2</sup> (ten opzichte van de bestemming van de bedrijfsbestemming voor de bedrijfswoning) en 480 m<sup>2</sup> (ten opzichte van de totale bedrijfsbestemming in de huidige situatie). De nieuwe woonbestemming zal daarmee wel 230 m<sup>2</sup> kleiner zijn dan die in de huidige situatie.

Het extra ruimtebeslag van het bedrijf is 250 m<sup>2</sup>, in beginsel is hiermee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling aldus de uitspraak ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:144. Opgemerkt wordt dat hier verder geen extra bouwmogelijkheden worden toegevoegd of worden benut. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

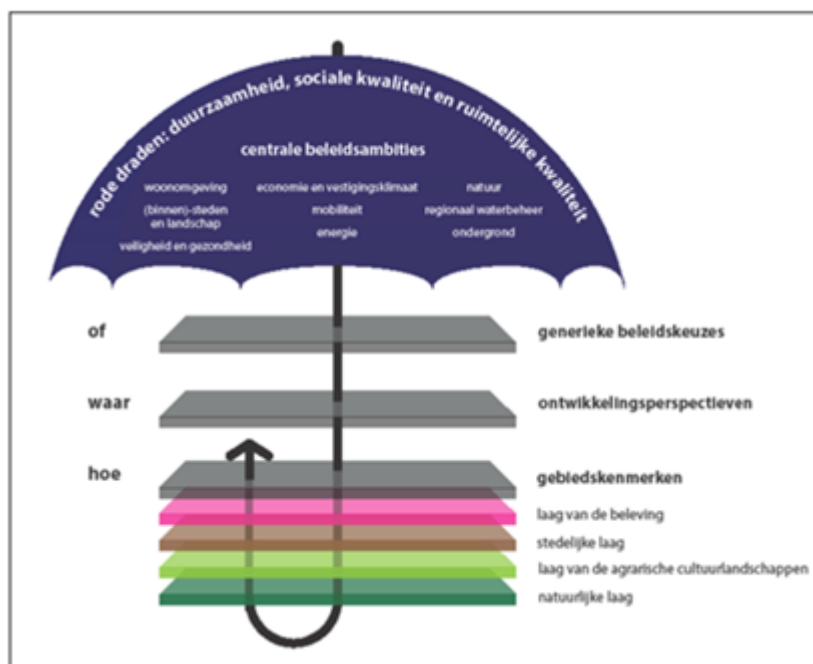
1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes**

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

### **3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### **3.2.3.3 Gebiedskenmerken**

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

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

### **3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes**

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

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitwisseling van een reguliere woonbestemming met een bedrijfswoning. Hierbij zijn geen sloop of bouwwerkzaamheden gemoeid. Er vindt wel extra ruimtebeslag ten koste van de groene omgeving plaats, doordat de nieuwe woonbestemming wat wordt vergroot. Hiervoor wordt een KGO investering gedaan.

De ruimtelijke kwaliteit is niet in het geding met het toestaan van de gewenste ontwikkeling. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

### 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 dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

### Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het planvoornemen betreft geen nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van het bedrijf, enkel de uitwisseling van bestemmingen tot een logischere verdeling van bestemmingen op het perceel. Voorliggende ontwikkeling draagt met de uitvoering van een landschappelijke inpassing (Bijlage 1) bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De beplantingskeuze en locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelperspectief.

Betreft artikel 2.1.6 wordt opgemerkt dat enkele jaren geleden bij een uitbreiding van het bedrijfsperceel al de nodige KGO investering in de omgeving is gestoken. Een verdere investering ter plaatse van het plangebied zal dan ook ten overvloede zijn. Daarom zal in voorliggend geval de investering gedaan worden in het gemeentelijke groenfonds, om zodoende bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Voor een verdere uitwerking van deze berekening wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied met een rode ster is aangegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

#### Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

Het uitwisselen van bestemmingen is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Door een logischere verdeling van de bestemmingen en het landschappelijk inpassen van het geheel wordt de vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. De omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de verplaatsing van de woonbestemming. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de omliggende (agrarische) bedrijven. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

### 3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke Laag' en 'Laag van de beleving' kunnen buiten beschouwing blijven aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen gelden vanuit deze lagen.

#### 1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven, waarbij het plangebied met een rode ster is aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

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. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De gewenste ontwikkeling gaat niet gepaard met fysieke ingrepen en heeft daardoor geen negatieve gevolgen voor de aanwezige natuurlijke waarden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

#### 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede 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. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. 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.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlignige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

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

De ontwikkeling omsloten in dit bestemmingsplan gaat gepaard met een landschappelijke inpassing, hierdoor wordt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en impuls gegeven. Verder zijn geen fysieke ingrepen gepaard met de voorgenomen uitwisseling van bestemmingen, de landschappelijke waarden komen dan ook niet in het geding. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

### 3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

#### 3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

- de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
- hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
- hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
- welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen, de gemeente met haar inwoners, instellingen en ondernemers;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

#### 3.3.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Buitengebied in balans wonen' van belang.

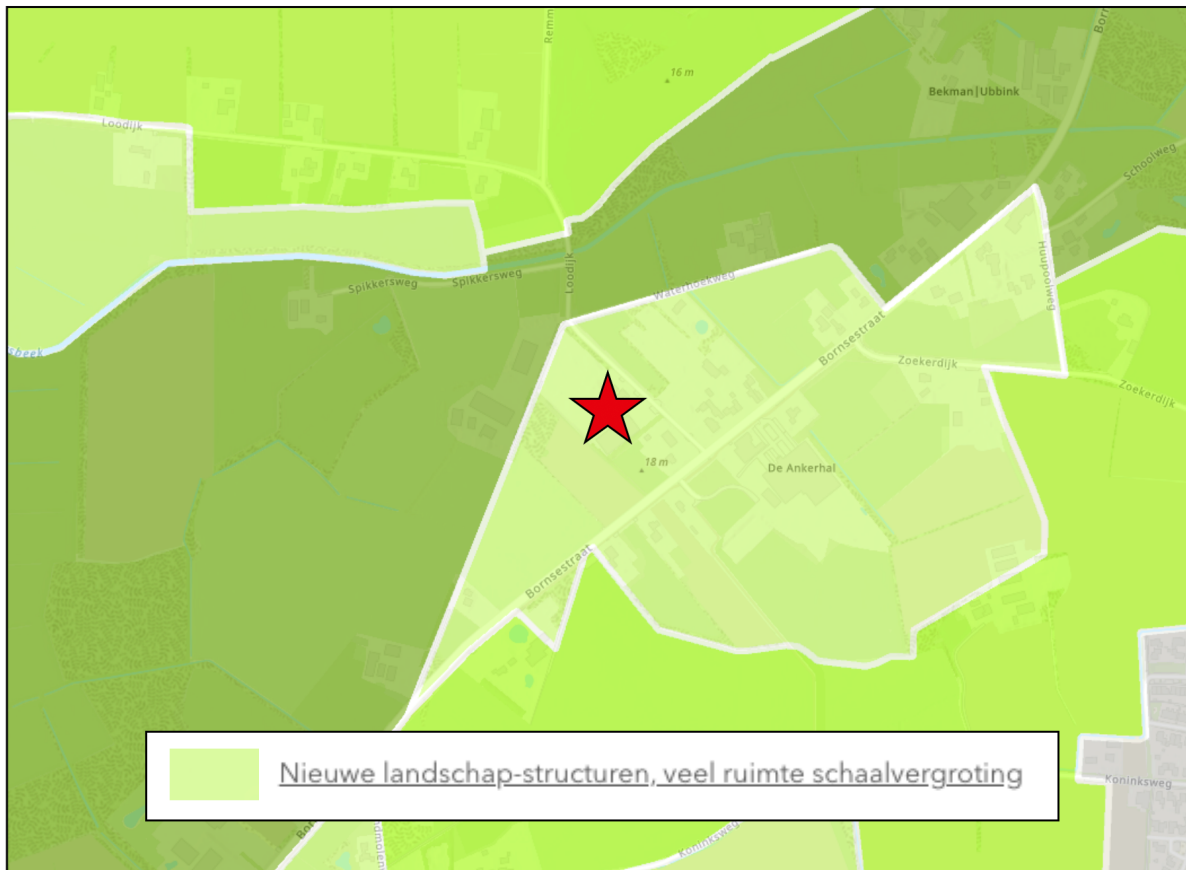
##### Buitengebied in balans

De gemeente wil een economisch sterk buitengebied met veel verschillende functies waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Centraal staat behoud van een mooi Twents Landschap als buitengebied. Hierin komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben: Landbouw, natuur, toerisme, bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen ook nieuwe functies om ruimte zoals: voldoende waterberging en de hernieuwbare opwekking van energie. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem water en lucht.

#### 3.3.1.3 Waardenkaart

De waardenkaart in de omgevingsvisie heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek. In onderstaande afbeelding is het plangebied (rode ster) weergegeven op deze waardenkaart. Het plangebied ligt in de waarde 'Nieuwe landschap-structuren, veel ruimte schaalvergroting'. Hier is men gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek.





Afbeelding 3.5 Uitsnede waardenkaart (Bron: gemeente Dinkelland)

De waarden die hier gelden zijn:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen;
- moderne erfopzet.

Hierbij moet ingespeeld worden op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.

### 3.3.1.4 Toetsing van het voornemen aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

De focus van de gemeente ligt op woningen in de kernen, echter ligt het voornemen in het buitengebied. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit past binnen het speerpunt. Ook is de uitwisseling van bestemmingen in overeenstemming met het uitgangspunt 'de goede functies of de goede plek'. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats bij bestaande bebouwing en past binnen de functionele structuur van de omgeving en heeft geen negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met MijnOmgevingsvisie Dinkelland.

### **3.3.2 Woonvisie Dinkelland 2021+**

#### **3.3.2.1 Algemeen**

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De komende jaren gaat de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een woningbehoefte tussen de +225 en +800 woningen voor de periode 2021-2030. Het grootste deel van de vraag zal gericht zijn op het bedienen van de lokale behoefte. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren.

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

#### **3.3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Woonvisie Dinkelland 2021+**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in aanpassing van een woonbestemming in het buitengebied. Er wordt geen woning toegevoegd. Verdere toetsing aan de Woonvisie Dinkelland 2021+ is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.3.3 Buitengebied met kwaliteit**

#### **3.3.3.1 Algemeen**

Op 25 januari 2022 is door de gemeente Dinkelland het Ruimtelijk beleid buitengebied 'Buitengebied met kwaliteit' vastgesteld. Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek.

Eenzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

#### **3.3.3.2 Uitbreiden bedrijfsperceel**

Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering.

#### **3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Buitengebied met kwaliteit'**

De bestemming 'wonen' aan de Loodijk is 1.380 m<sup>2</sup> groot. De bestemming voor de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 is 900 m<sup>2</sup> groot. Als de bestemmingen letterlijk worden omgedraaid is de bedrijfsbestemming met 480 m<sup>2</sup> toegenomen, maar de woonbestemming juist 480 m<sup>2</sup> afgenomen. Een erkend taxateur heeft aangegeven dat er geen sprake is van een hogere of lagere waarde. Derhalve zou er geen actie vereist zijn. Echter, de bestemming aan de Looweideweg neemt toe. De nieuwe bestemming daar wordt 1.150 m<sup>2</sup>. Dan neemt dus de totale bedrijfsbestemming netto met 250 m<sup>2</sup> toe. Voor de vergroting van 250 m<sup>2</sup> is 'uitbreiden bedrijfsperceel' van het beleid van toepassing. Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering.

De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij de bestemming "agrarisch" wordt omgezet naar "bedrijfsbestemming". De bestemming ter plaatse van de beoogde uitbreiding zal aangepast moeten worden. De vergroting van het bedrijfsperceel betreft 250 m<sup>2</sup>. De waardevermeerdering is volgens het gebruikte format uit het beleid € 50,- per m<sup>2</sup>. Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 12.500,- exclusief btw. Er is geen sprake van een afwaardering en de maatwerkclausule kan ook niet worden toegepast. Wel kunnen de kosten van het landschapsonwerp in mindering gebracht worden á 10%. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 11.250 exclusief btw. Gelet op de voorgaande KGO investering waarbij ook reeds extern geïnvesteerd moest worden is er geen mogelijkheid gevonden op het eigen perceel en/of in de nabijheid ervan. Er is daarom gekozen om het gehele bedrag af te storten in het landschapsfonds van de gemeente.

### **3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Het vergroten van de bestemming past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Hiervoor wordt een KGO bijdrage geleverd. Voor het uitwisselen van de bestemmingen zijn geen specifieke regelingen opgenomen in het gemeentelijk beleid. Echter veranderd er ruimtelijk gezien niets en vindt er alleen een planologische uitruil van gronden plaatst. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening waardoor er geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling passend is binnen de omgeving.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

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

## 4.1 Geluid

### 4.1.1 Wettelijk kader

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

### 4.1.2 Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. De akoestische situatie betreft (spoor)wegverkeerslawaai en gezoneerd industrielawaai verandert niet. Ten aanzien van de nieuwe akoestische situatie omtrent de geluidshinder van het bedrijf aan de Loodijk 1 wordt opgemerkt dat deze in paragraaf 4.5 Milieuzonering behandeld wordt.

### 4.1.3 Conclusie

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

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Op basis van de Woningwet, de WABO en bijbehorende regelgeving, gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoeksplicht:

1. Als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. Als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
3. Als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

### 4.2.2 Situatie plangebied

De milieu hygiënische bodemkwaliteit is bij de woningen reeds passend gevonden. Verder zijn er met de beoogde ontwikkeling geen bodemgrepen gemoed.

### 4.2.3 Conclusie

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

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 4.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in het planologisch aanpassen van de bestemming van een bestaande woning en daarvoor wordt de woonbestemming verplaatst. In paragraaf 4.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

### 4.3.3 Conclusie

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

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

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

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

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

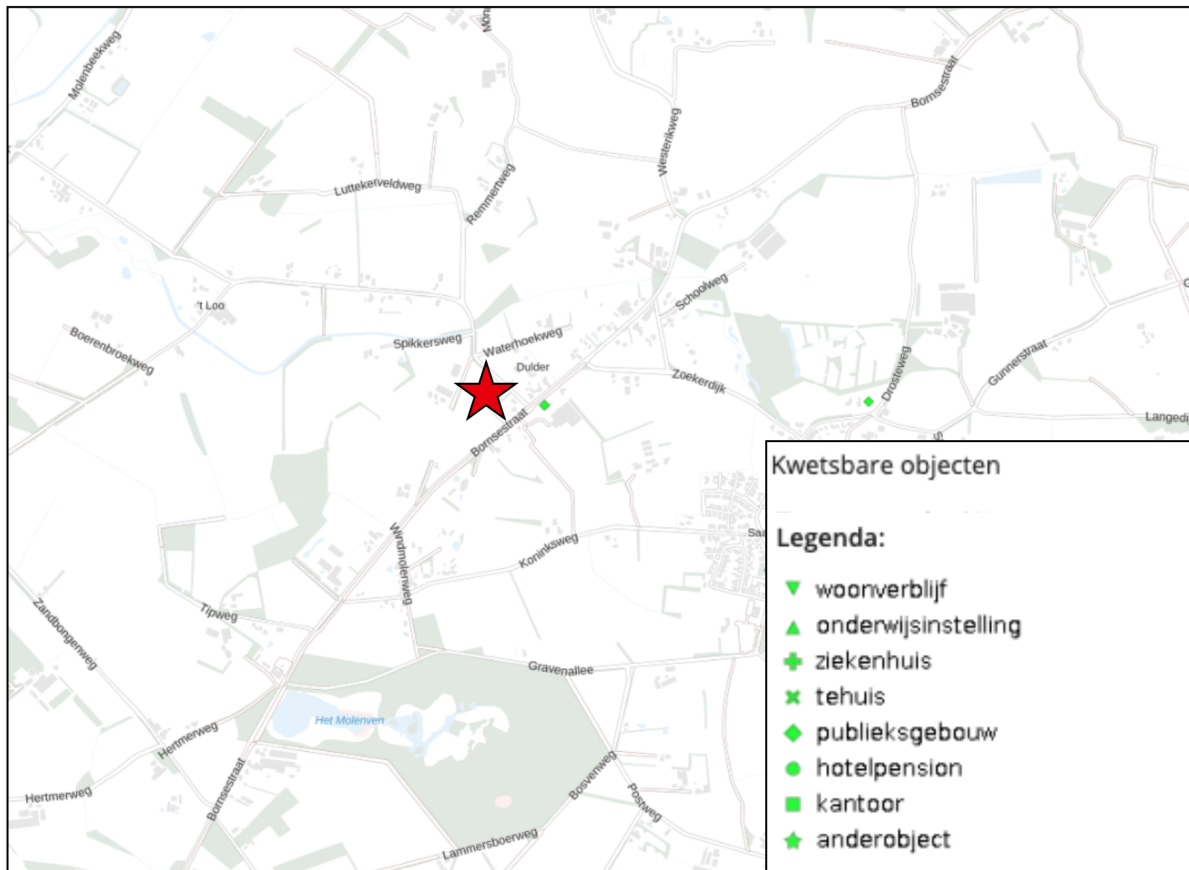
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

### 4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waar het plangebied in de rode ster ligt.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

#### 4.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

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

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

## 4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, doordat in de directe omgeving verscheidene (agrarische)bedrijven en een horeca bestemming zijn gelegen wordt hier uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

## 4.5.3 Situatie plangebied

### 4.5.3.1 Algemeen

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

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

### 4.5.3.2 Externe werking

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

De ontwikkeling behelst het uitwisselen van een woonbestemming met een bedrijfsbestemming. Ter plaatse van de voormalige woonbestemming komt een bedrijfsbestemming. Dit perceel was echter al om drie zijden omringt door een bedrijfsperceel. De 'uitbreiding' van het bedrijfsperceel komt dan ook niet op kortere afstand van omliggende milieugevoelige functies. Tevens kan worden opgemerkt dat hier de bedrijfswoning zal komen en niet de milieubelastende activiteiten plaats zullen vinden.

De nieuwe woonbestemming zal evenmin milieubelastend voor de omgeving zijn.

### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

Opgemerkt wordt dat er geen nieuwe milieugevoelige functies worden toegevoegd, enkel uitgewisseld. Een



bedrijfswooning is namelijk eveneens milieugevoelig voor derden. Omliggende bedrijven, zoals het agrarische bedrijf aan de Looweideweg 4 (66 meter afstand), worden dan ook niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden. De nieuwe woonbestemming schuift zelfs wat op in zuidoostelijke richting waardoor het nog wat verder van de milieugevoelige functie af komt te liggen.

Wel dient aangetoont te worden dat ter plaatse van de toekomstige reguliere woonbestemming het woon- en leefklimaat niet wordt aangetoond door het aangrenzend bedrijfsperceel van Hesselink Trucks aan de Loodijk 1. Hiervoor is door 'Munsterhuis Geluidsadvies' een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is te vinden in Bijlage 2, hieronder worden de belangrijkste conclusies uiteengezet.

#### **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woning aan de Looweideweg het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 45 dB(A) in de dagperiode bedraagt. De normen uit het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarden voor de woning worden niet overschreden. maatgevende geluidsbron betreffen de rijdende vrachtwagens in de dagperiode.

Het maximale geluidniveau bedraagt ter plaatse van de nieuwe (toekomstige) woning maximaal 66 dB(A) in de dagperiode. Er wordt voldaan aan de geluidvoorschriften voor het maximale geluidsniveau die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Voor de toekomstige reguliere woning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.5.4 Conclusie**

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

## **4.6 Geur**

### **4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

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

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

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

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

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

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

### **4.6.2 Situatie plangebied**

Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies gerealiseerd, de afstanden tot omliggende agrarische bedrijvigheid wijzigen niet. Overigens betreft de afstand tussen het dichtbijzijnde agrarische bouwvlak (Looweideweg 4-4a) en het bestemmingsvlak van de beoogde reguliere woning circa 66 meter, hierdoor komt het bestemmingsvlak van de woning op een nog iets grotere afstand te liggen van het agrarische bedrijf ten opzichte van de huidige bedrijfswooning. Overige agrarische bedrijven zijn gelegen op grotere afstand.

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Omliggende veehouderijen worden daarnaast ten gevolge van dit bestemmingsplan niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 4.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. 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.

### 4.7.1 Gebiedsbescherming

#### 4.7.1.1 Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lemselermaten" ligt op circa 5 kilometer van het plangebied.

Met de beoogde ontwikkeling zijn geen bouwwerkzaamheden gemoeid. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de barrièrewerking van tussenliggende bebouwing wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 4.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland

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

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het NNN-gebied. Daarnaast ligt op circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied de 'zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN'.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is gering en lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN heeft. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### 4.7.2 Soortenbescherming

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

In voorliggende situatie is enkel sprake van functiewijzigingen. Er worden verder geen fysieke ingrepen zoals sloop of het verwijderen van groenstructuren gepleegd. Van enige vorm van aantasting van beschermde dier- en/of plantensoorten is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna is dan ook niet benodigd.

### 4.7.3 Conclusie

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

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

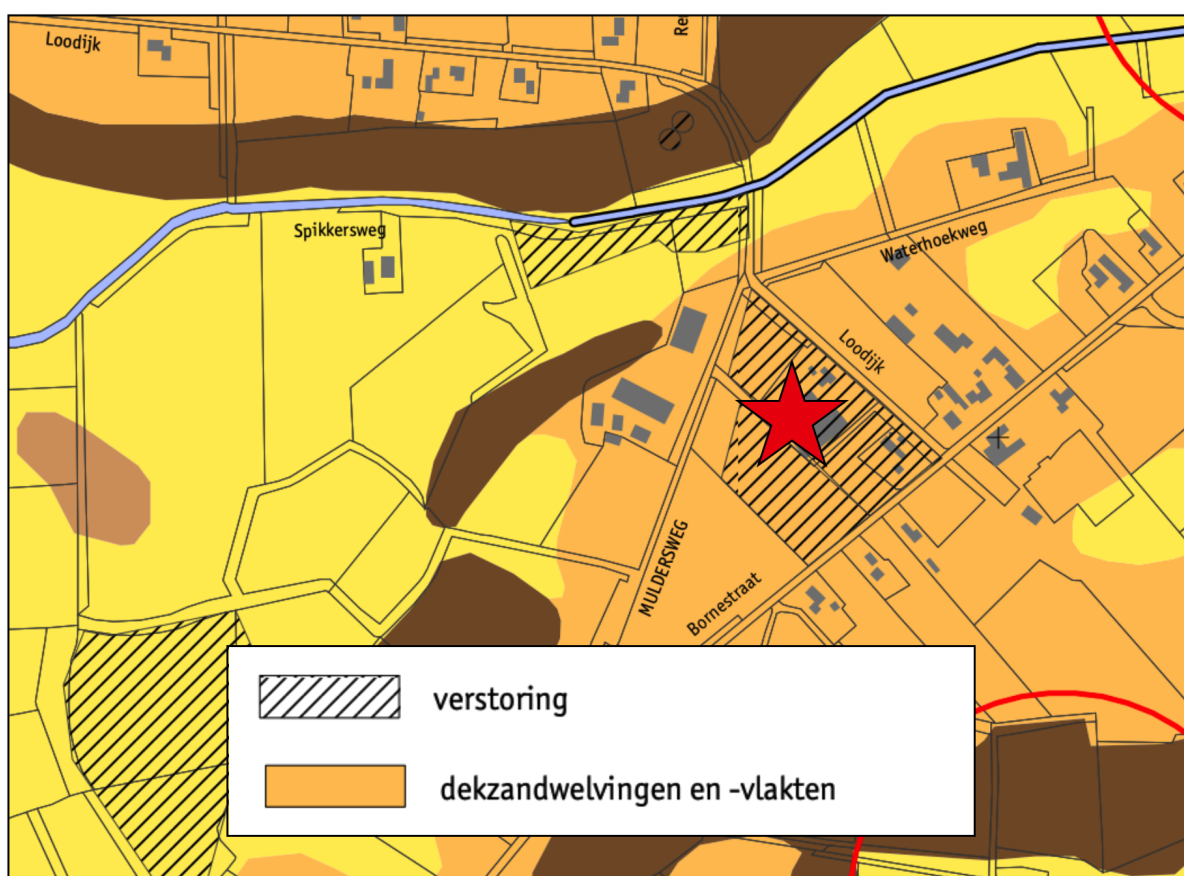
#### 4.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

#### 4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Dinkelland beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 4.4. Het plangebied is met blauwe lijn weergegeven.



Afbeelding 4.4 Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'dekzandwelingen en -vlakten'. Voor deze gebiedstype geldt dat de verwachting middelmatig is voor resten uit alle perioden. Er is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 5.000 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 40 cm. Echter is de bodem in het plangebied reeds verstoord en daarom archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Tevens kan worden opgemerkt dat bij het voorgenomen geen bodemingrepen plaatsvinden.

## **4.8.2 Cultuurhistorie**

### **4.8.2.1 Algemeen**

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

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

### **4.8.2.2 Situatie plangebied**

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie dan ook geen belemmering vormt voor dit plan.

## **4.8.3 Conclusie**

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

## **4.9 Water**

### **4.9.1 Vigerend beleid**

#### **4.9.1.1 Europees beleid**

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

#### **4.9.1.2 Rijksbeleid**

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

#### **4.9.1.3 Provinciaal beleid**

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

#### **4.9.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen**

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en RijnWest. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma en de Watervisie is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende

jaren wil uitvoeren. De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn:

- de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

## 4.9.2 Waterparagraaf

### 4.9.2.1 Algemeen

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

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

### 4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde '**Geen belang procedure**' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd als Bijlage 3. Hierin is ook de standaard waterparagraaf opgenomen.

## 4.10 Besluit milieueffectrapportage

### 4.10.1 Kader

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

## 4.10.2 Situatie plangebied

### 4.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit is ook gebleken uit paragraaf Ecologie Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 4.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

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

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Voor de beoogde ontwikkelingen is onderstaande activiteit uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage relevant, namelijk 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r. plicht.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. De concrete plannen zien immers toe op de verleggen van een bedrijfs- en woon bestemming. Daarbij worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarnaast blijft het oppervlak van de aanwezige bebouwing ruim onder de in voorgaande paragraaf genoemde drempelwaarden.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit wijzigingsplan geen belangrijke

nadelige milieugevolgen heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Zo wordt er geen nieuw bedrijf toegevoegd en betreft het enkel een verlegging van het huidige bouwvlak, ook zijn er met de voorgenomen ontwikkeling geen extra verkeersbewegingen gemoeid.

#### **4.10.3 Conclusie**

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan en er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan MER noodzakelijk maakt.

# Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

## 5.1 Inleiding

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

## 5.2 Opbouw van de regels

### 5.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### 5.2.2 Inleidende regels

#### 5.2.2.1 Begrippen

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

#### 5.2.2.2 Wijze van meten

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



### 5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In de bestemmingen is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

### 5.2.4 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels (artikel 8): in deze regel wordt de minimale afstand tot wegen en de omgang met eventueel afwijkende bestaande maatvoering geregeld.
- Algemene gebruiksregels (artikel 9): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Tevens is in dit artikel het bestaande gebruik geregeld.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10): 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.
- Overige regels (artikel 11); in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

### 5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 5.3 Bestemmingen

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

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

#### **Agrarisch (Artikel 3)**

De regels en ligging van deze bestemming blijven ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Met uitzondering van enkele vierkante meters welke naar 'Wonen' worden omgezet om de woning binnen de woonbestemming te laten vallen.

#### **Bedrijf (Artikel 4)**

De gronden ter plaatse van de voormalige reguliere woning en het bedrijfsperceel zijn voorzien van de bestemming Bedrijf. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen met daaraan ondergeschikt wegen, paden en de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een voorwaardelijke verplichting tot (instandhouding) van de landschappelijke inpassing is in deze bestemming opgenomen.

#### **Bos - natuur (Artikel 5)**

De regels en ligging van deze bestemming blijven ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Met uitzondering van enkele vierkante meters welke naar 'Wonen' worden omgezet om het bijgebouw binnen de woonbestemming te laten vallen.

### **Wonen (Artikel 6)**

De gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning zijn voorzien van de bestemming Wonen, een gedeelte van de agrarische bestemming is eveneens omgezet naar wonen ten behoeve van een tuin. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor 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;

en de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Doordat er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsbevoegdheid mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 200 m<sup>2</sup> zijn. De bouwhoogte moet minstens 1 meter lager zijn dan het hoofdgebouw en de goothoogte mag ten hoogste 3,5 meter zijn.

Ook is een voorwaardelijke verplichting tot landschappelijke inpassing in deze bestemmingsregels opgenomen.



# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een 'overeenkomst ontwikkelingen buitengebied' met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.



# Hoofdstuk 7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

## 7.1 Vooroverleg

### 7.1.1 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.

### 7.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van het voornemen en het feit dat aan het provinciaal beleid wordt voldaan, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

### 7.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een 'Geen belang procedure'. Vooroverleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

## 7.2 Inspraak

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

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het bestemmingsplan.





**Gemeente Dinkelland**

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

[info@dinkelland.nl](mailto:info@dinkelland.nl)

[www.dinkelland.nl](http://www.dinkelland.nl)