



# Bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld**

# Inhoudsopgave

<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>5</b>
<b>Toelichting</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Geldend bestemmingsplan	10
1.4 De bij het plan behorende stukken	11
1.5 Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1 Huidige situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	20
3.3 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
4.1 Besluit milieueffectrapportage	29
4.2 Milieuzonering	30
4.3 Geur	31
4.4 Bodem	32
4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Water	36
4.9 Ecologie	37
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	39
4.11 Verkeer en parkeren	41
<b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
<b>Hoofdstuk 7 Procedure en overleg</b>	<b>47</b>
7.1 Procedurestappen	47
7.2 Vooroverleg	47
7.3 Zienswijzen	47
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 1 KGO-plan</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 2 Aanmeldnotitie</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 3 Besluit op aanmeldnotitie</b>	<b>79</b>

<b>Bijlage 4</b>	<b>Historisch bodemonderzoek</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Watertoets</b>	<b>109</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Quickscan</b>	<b>115</b>
<b>Regels</b>		<b>147</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>149</b>
Artikel 1	Begrippen	149
Artikel 2	Wijze van meten	153
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>155</b>
Artikel 3	Bedrijf	155
Artikel 4	Bos - Natuur	158
Artikel 5	Cultuur en Ontspanning - Molen	160
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>161</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	161
Artikel 7	Algemene bouwregels	162
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	163
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	164
Artikel 10	Overige regels	165
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>167</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	167
Artikel 12	Slotregel	168
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>169</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inpassingsplan</b>	<b>170</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>KGO-investering Windmolenweg 8</b>	<b>172</b>



# Vaststellingsbesluit



Dummy vaststellingsbesluit: te vervangen door het daadwerkelijke besluit

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Loodijk 4 in Saasveld is een transportbedrijf gelegen. Het bedrijf is ontstaan in 1967 en is inmiddels overgegaan van vader op zoon. De initiatiefnemer is voornemens het bedrijfsperceel van het transportbedrijf uit te breiden.

In de afgelopen jaren hebben ook al kleinere uitbreidingen plaatsgevonden die niet binnen de planologische kaders passen en die middels voorliggend plan hersteld moeten worden. De wens is echter voor een grootschaliger uitbreiding om de trucks en trailers van Lesscher Transport goed en veilig een plek te kunnen blijven geven. Daarnaast zal de ontsluiting van het bedrijf verplaatst worden van de Loodijk naar de Remmertweg.

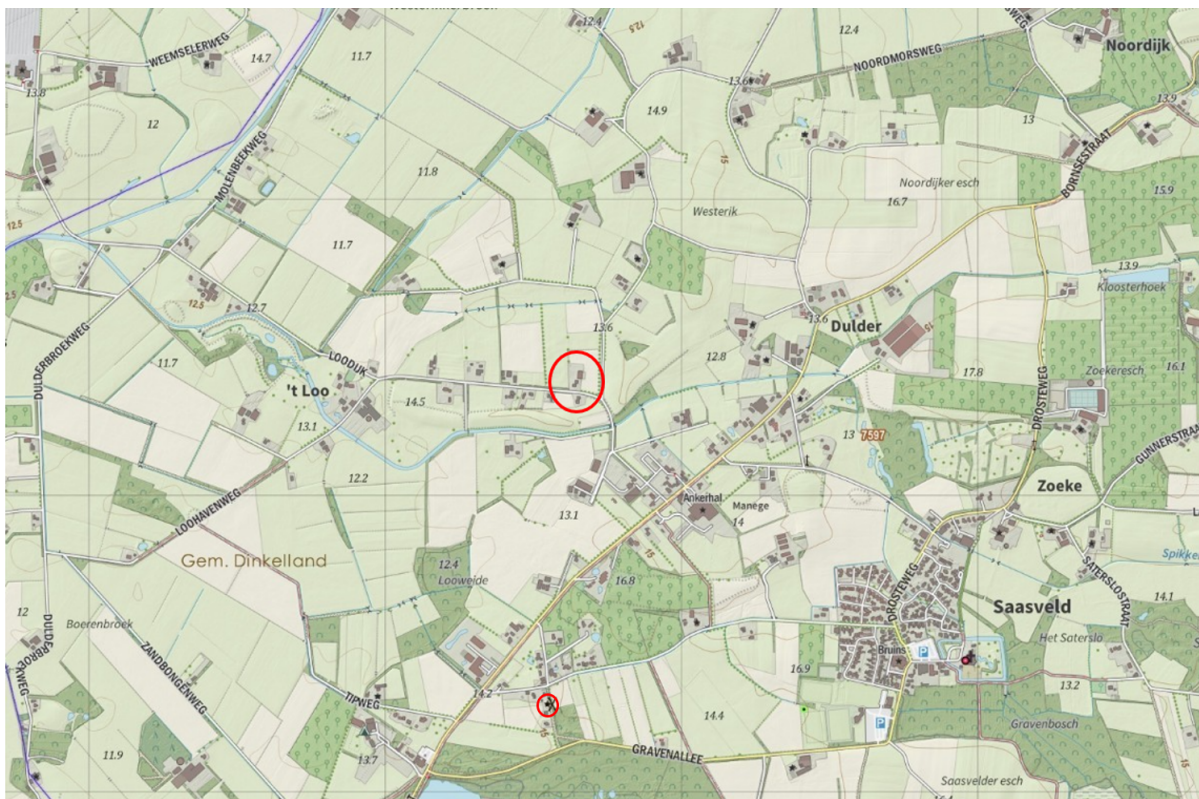
Voor de gewenste uitbreiding is een KGO-impuls vereist. Gebleken is dat de molen aan de Windmolenweg 8 in Saasveld hiervoor als doel kan dienen. De betreffende molen heeft onderhoud en herstel nodig. De investeringen zorgen voor herstel van de cultuurhistorische molen en levert daarmee een bijdrage aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om een passend planologisch kader voor deze ontwikkeling vast te leggen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Saasveld aan de Loodijk 4 en Windmolenweg 8. Het deelgebied Loodijk 4 staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, nummers 1548 en 1549. Het perceel aan de Windmolenweg 8 staat kadastraal bekend als Weeselo, sectie V, nummers 45 en 806.

Een topografische kaart met daarop de deellocaties rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding en komt overeen met het huidige bedrijfsperceel aan de Loodijk 4, de gewenste uitbreiding en de landschappelijke investeringen. Daarnaast is het huidige bestemmingsvlak van de Soaseler Møl opgenomen.



Afbeelding 1.1: topografische kaart omgeving Saasveld, locaties plangebied in rood (bron: Opentopo)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De locaties Loodijk 4 en Windmolenweg 8 in Saasveld liggen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het geldend bestemmingsplan ter plaatse is daarmee 'Buitengebied 2010'. Daarnaast geldt ook het 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland' dat aanvullende regels stelt aangaande parkeren.

Loodijk 4, Saasveld

Binnen het plan 'Buitengebied 2010' kent de locatie de bestemming 'Bedrijf' en de omliggende gronden 'Agrarisch - 1'. Aan de westzijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' op een bestaande (te behouden) groenstructuur. Een weergave van de geldende verbeelding zie je onderstaand.

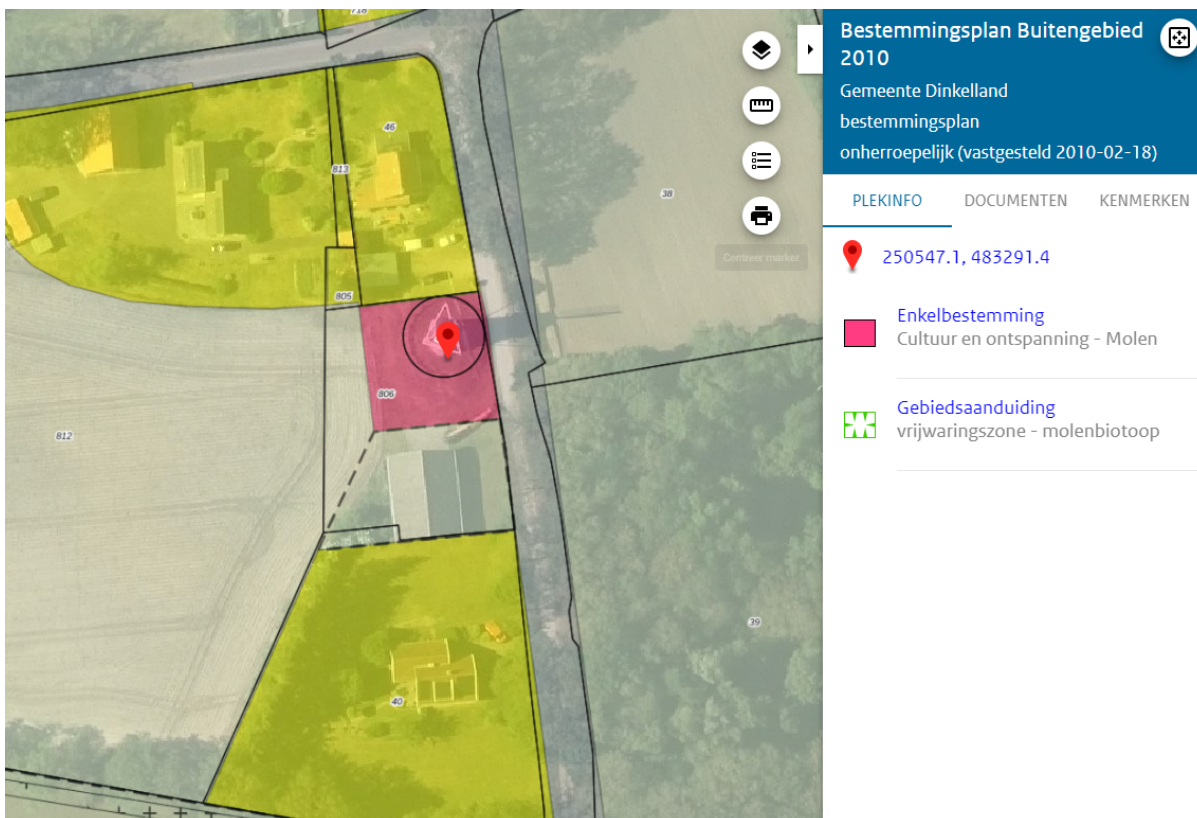


Afbeeld

ing 1.2: weergave huidige verbeelding Loodijk 4, plangebied bij de rode marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Windmolenweg 8, Saasveld

Binnen het plan 'Buitengebied 2010' kent de locatie de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Molen'. Over het perceel ligt tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Een weergave van de geldende verbeelding zie je onderstaand.



Afbeelding 1.3: weergave huidige verbeelding Windmolenweg 8, plangebied bij de rode marker (bron:

ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven past het uitbreiden van het bedrijfsperceel niet binnen de huidige bestemmingsplanregels ter plaatse van de locatie Loodijk 4. De KGO-impuls wordt besteed aan de Windmolenweg 8 en daarom is ook deze locatie in dit bestemmingsplan geïntegreerd, waarbij een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering van de maatregelen gaat gelden.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is voor de bovenstaande ontwikkelingen noodzakelijk.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan wordt daarnaast vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse bestemmingen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven.



# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Loodijk 4 heeft een herkenbare opzet, met het woonhuis direct aan de weg en daarachter de bedrijfsgebouwen. De gebouwen staan in een rechtlijnige structuur die karakteristiek is voor de ontginningsgebieden.

Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg, waarbij de verkavelingsstructuur planmatig en rechtlijnig is. De begroeiing is vooral te vinden in de vorm van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken.

Echter in de directe omgeving is heel duidelijk het essenlandschap terug te vinden, met essen, steilranden, kronkelige wegen en dynamische opgezette erven. Ook de kenmerkende coulissen en houtsingels zijn hier nog goed te zien.



Afbeeld

ing 2.1: luchtfoto huidige erfsituatie Loodijk 4 Saasveld (bron: kadastralekaart.com)

## 2.2 Toekomstige situatie

Loodijk 4, Saasveld

Op de planlocatie zal het bedrijf worden uitgebreid met verharding waar de trucks en trailers een plek kunnen krijgen. De inrit zal verplaatst worden van de Loodijk naar de Remmertweg. Ook zal het uiteinde van het inrit wat breder worden, waardoor vrachtwagens beter kunnen in- en uitdraaien. Aan de Loodijk is dat geen optie, waardoor de berm nu veel schade oploopt bij het in- en uitrijden. Voor deze verplaatsing zal een eik moeten worden gekapt nabij de Remmertweg. De inrit zal gerealiseerd worden op de plek waar de kleinste boom staat. Daarnaast zal de planlocatie worden omzoomd door nieuw aan te planten struweel met bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar en lijsterbes.

De huidige oppervlakte van het bedrijfsperceel is 3.875 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie wordt dit met 2.609 m<sup>2</sup>



uitgebreid naar in totaal een bedrijfsperceel van 6.484 m<sup>2</sup>. Een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> is benodigd voor de nieuwe ontsluiting van het bedrijfsperceel.

Het erf bestaat in de toekomstige situatie uit een (bestaande) bedrijfswoning (A), met daarachter de bestaande bedrijfsbebouwing (B). Achter het bedrijfsgebouw is ruimte voor het opstellen van de trucks en trailers. Echter is de grootte niet meer toereikend voor het aantal vrachtwagens en trailers van Lesscher Transport. Het bedrijf zal daarom aan de noord- en oostkant worden uitgebreid (E). Daarnaast zal de toegangsweg worden verplaatst van de Loodijk naar de Remmertweg, zodat de situatie voor in- en uitrijden van vrachtwagens verbetert. Hiervoor zal een boom (kleine eik) worden gekapt (K). De breedte van het oprit bedraagt 8,0 meter, in plaats van het maximum van 6,5 meter. Reeds is in een technische uitwerking aangetoond dat deze breedte nodig is, in verband met de draaicirkel van de vrachtwagens. Ook wordt een bestaande laurierhaag verwijderd en zal het hele erf wordt omzoomd door nieuw aan te planten struweel in de vorm van meidoorn, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes en vuilboom (G en H). In totaal zullen er 205 en 212 stuks worden aangeplant. Dit struweel heeft als functie om de geparkeerde vrachtwagens en trailers aan het oog te onttrekken. Voor de afvoer van water vanaf het bedrijfsterrein zal een waterberging worden gerealiseerd voor 150m<sup>3</sup> water (N).

Voor de planontwikkeling is een aanpassing nodig van de toegangsweg, zal een KGO investering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) worden gedaan en zal het geheel worden ingepast in het landschap. Een weergave van de beoogde situatie is zichtbaar in afbeelding 2.2 en opgenomen in de Bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.2: nieuwe situatie Loodijk 4, niet op schaal (bron: N+L Landschapsonwerpers)

## Windmolenweg 8, Saasveld

Zoals voorgaand beschreven zal de uitbreiding van het transportbedrijf gemoeid gaan met een KGO-investering. Hiervoor is een uitermate geschikt object gevonden in de directe omgeving van het transportbedrijf. Het gaat om de molen van Saasveld, gelegen aan de Windmolenweg 8 te Saasveld.

Deze molen is cultuurhistorisch van grote waarde. De molen is opgericht in 1870 en werd jarenlang gebruikt voor het malen van graan, zoals rogge en tarwe. Deze molen was vroeger de enige in de oude gemeente 'Weerselo', waardoor deze heel belangrijk was voor, met name de boeren, in de omgeving.

Met de middelen die voorhanden zijn wordt de molen zo goed als mogelijk onderhouden, maar groot onderhoud is hier meer dan nodig om de molen ook voor de komende decennia in stand te houden. Het laatste grote onderhoud dat gedaan is was in 1979. In de afgelopen jaren heeft de molen te maken gehad met bijvoorbeeld boktor en de bonte knaagkever. In de houten onderdelen, zoals de omheining en de houten palen is houtrot te vinden. Ook hier is te zien dat met de middelen die voorhanden zijn het onderhoud zo goed als mogelijk is uitgevoerd. Dit is ook nader beschreven in het KGO-plan in Bijlage 1.

Alle elementen in en aan de molen zijn nog precies zoals ze vroeger waren. Deze cultuurhistorie willen we graag behouden. Daarnaast is het ook wenselijk dat het verhaal van de molen beter wordt verteld middels bijvoorbeeld een informatiebord dat gemakkelijk toegankelijk is. Zo kan iedereen genieten van dit bijzondere stukje historie.

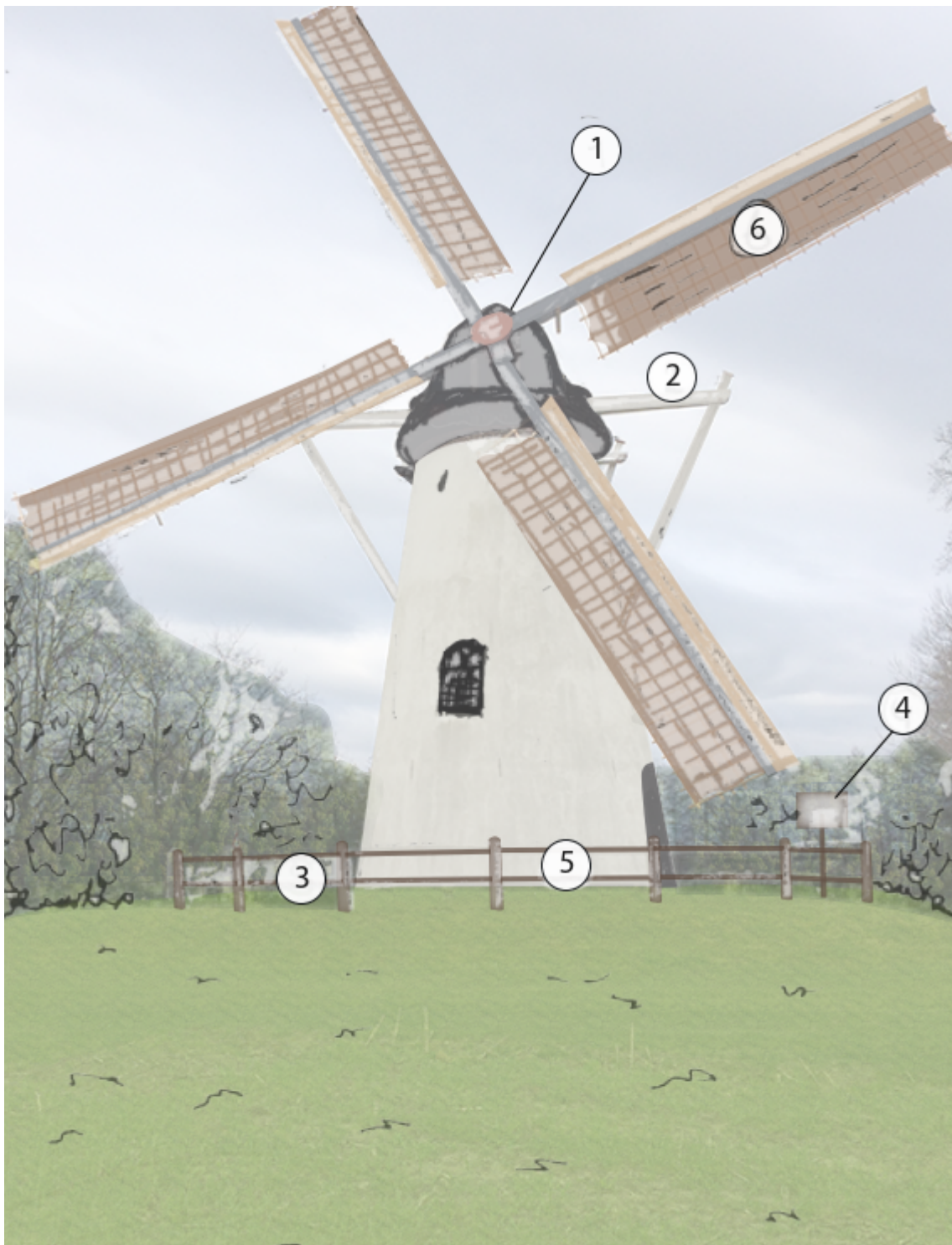
Het bestaande bord is verouderd en slecht leesbaar evenals het bankje dat daarnaast staat.

#### Maatregelen

De KGO-berekening c.q. benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt €95.874,40. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in de molen van Saasveld.

De investering wordt gebruikt voor groot onderhoud en restauratie. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd (genoemde punten in samenhang met afbeelding 2.3):

- Het verwijderen van oude schaliebedekking op de molenkap (1);
- Vernieuwen schaliebedekking op de molenkap (1);
- Het vernieuwen van kruipalen en de korte en lange schoren (2);
- Plaatsen en huren van steigerwerk (algemeen);
- Het impregneren en schilderen van houten onderdelen (1, 2, 4 en 5);
- Het plaatsen van sfeerverlichting bij de molen (3);
- Plaatsen van picknicktafels en een nieuw informatiebord (4);
- Het plaatsen van nieuw hekwerk om de molen (5);
- Aanbrengen van nieuwe molenzeilen (6).



Afbeelding 2.3: Soaseler mól met de maatregelen aangegeven (Bron: N+L).

# Hoofdstuk 3      Beleid

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Beoordeling van het plan:

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een economische functie (transportbedrijf) in het buitengebied (landelijk gebied) van Saasveld. Daarmee is de vierde pijler "toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied" relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In de NOVI wordt voor het landelijk gebied aangegeven dat een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied vraagt om een verantwoorde herinrichting van het landelijk gebied en een verbetering van de milieukwaliteit. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied moet cultureel erfgoed en unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten behouden en versterkt worden. Waar mogelijk en gewenst dienen nieuwe kwaliteiten toegevoegd te worden. Voor een landelijk gebied dat zich toekomstbestendig kan ontwikkelen, is nodig dat de bereikbaarheid, de economische kracht en de beschikbaarheid van voorzieningen ook voldoende worden meegenomen in het Nationaal Programma Landelijk gebied.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden een bestaand niet-agrarisch bedrijf uitgebreid. De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd. De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke beleid voor het buitengebied (buitengebied met kwaliteit). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de prioriteiten van de NOVI past. Er wordt een bijdrage geleverd aan de toekomst van het landelijk gebied.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling van de plannen:

Het uitbreiden van een transportbedrijf betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Hoewel in de overzichtsuitspraak met jurisprudentie met betrekking tot de Ladder van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald dat de uitbreiding van bedrijfsbebouwing kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt, moet het voorgenomen plan wel worden aangemerkt als een planologische wijziging van zodanige aard en omvang dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2016:1075). Het voorgenomen plan voorziet namelijk in de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel. Als gevolg van de uitbreiding wordt 2.609 m<sup>2</sup> oppervlak toegevoegd aan het bedrijfsperceel. Daarentegen is er geen sprake van een toename aan oppervlakte bebouwing. De uitbreidingsgronden brengen geen extra bouw mogelijkheden voor gebouwen met zich mee.

Derhalve dient te worden geconcludeerd dat er sprake is van een planologische uitbreiding die vanwege de nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf van dusdanige aard en omvang is dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling te bevatten. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hieronder wordt het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestaand stedelijk gebied en uitbreidingsbehoefte

Zoals is beschreven voldoet een ontwikkeling aan de Ladder als de behoefte is aangetoond en de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. In artikel 1.1.1. onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Het plangebied betreft deels een bestaande bedrijfslocatie voor niet-agrarische bedrijvigheid (oppervlakte 3.875 m<sup>2</sup>). De uitbreiding is beoogd op agrarische (vooralsnog onbebouwde) gronden met een oppervlak van 2.609 m<sup>2</sup>. Er is ter plaatse van de uitbreiding geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid etc. waardoor het plangebied niet aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied. Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in die behoefte kan worden voorzien.

Voor het transportbedrijf uit Saasveld geldt dat het een bedrijf is dat in de loop der jaren op de locatie is ontstaan en ontwikkeld. Personeel komt uit de directe omgeving, alhoewel de werkzaamheden vanuit de transport natuurlijk een veel groter werkgebied bestrijkt is er daarmee wel sprake van lokaal gewortelde bedrijvigheid. Bovendien worden de (transport)werkzaamheden ook veelal verricht voor nabijgelegen bedrijvigheid.

De huidige ruimte op het bedrijfsperceel is te beperkt om de bedrijfsinventaris te kunnen stallen. Naar aanleiding daarvan is in het verleden een terrein in Borne gehuurd en in gebruik genomen om een aantal trucks en trailers te kunnen stallen. Vanuit logistiek en bedrijfseconomisch oogpunt is deze deellocatie elders echter zeker niet optimaal en bestaat er behoefte aan uitbreiding van de hoofdlocatie aan de Loodijk. Daarnaast brengt het huren van de locatie Borne extra verkeersbewegingen en kosten met zich mee. Elke vrachtwagen en/of dient in ieder geval in Saasveld te zijn als deze naar de werkplaats moet voor een kleine of grote reparatie en voor het wassen van het voertuig. De praktijk is dat een voertuig regelmatig van Borne naar Saasveld en vice versa moet

worden gereden. Vanuit logistiek oogpunt, duurzaamheid en een zo efficiënt mogelijke (kosten)inrichting van de bedrijfsvoering zijn de verkeersbewegingen van en naar Borne geen gewenste situatie. Uit voorgaande blijkt dat er sprake is van een specifieke behoefte voor Lesscher Transport om ter plaatse uit te breiden.

De kern Saasveld beschikt niet over een bedrijventerrein alwaar bedrijven zich binnen bestaand stedelijk gebied kunnen vestigen. Saasveld ligt desondanks wel relatief dichtbij belangrijke hoofdinfrastructuur (cruciaal voor een transportbedrijf) en onder meer hierom is het (gedeeltelijk) verplaatsen naar andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Dinkelland niet wenselijk. Het is bovendien wenselijk om de bedrijvigheid van Lesscher Transport gecentraliseerd te houden, zoals hiervoor in deze paragraaf al reeds is omschreven. Het eventueel ontmantelen van bedrijfslocatie Loodijk 4 en het nieuw vestigen op bedrijventerrein elders vergt daarnaast onevenredig hoge investeringen, aangezien werkplaats, kantoorruimte, stallingsruimte etc. volledig nieuw moeten worden aangelegd. Op de locatie Loodijk 4 hoeft enkel uitbreiding van bedrijfsperceel (alleen verharding, geen extra bebouwing) plaats te vinden om de wensen van Lesscher Transport te voorzien. Dat zal in het geval van een complete verplaatsing van het bedrijf niet het geval zijn.

Zoals gezegd is direct aansluitend aan de locatie Loodijk 4 geen (onbebouwd) stedelijk gebied aanwezig. De gewenste uitbreiding van Lesscher Transport Saasveld is dan ook niet binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen.

### Verzorgingsgebied

In de beschrijving dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden (uitspraak van 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095 (Eindhoven)).

Uit de Nota van toelichting (2017) blijkt dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van het onderzoek naar, de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de uitkomsten dienen te zijn opgenomen in de plantoelichting.

Daaruit blijkt voorts dat het primair aan de bestuursorganen is om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bepalen hoe uitgebreid het onderzoek moet plaatsvinden, met welke bestuursorganen en diensten het overleg over de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gevoerd en tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling in relatie tot de context. Van geval tot geval zal moeten worden bezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek), van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:798 (Asten) en van 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2921 (Geldermalsen)).

Zoals onder het kopje voor bestaand stedelijk gebied al aangehaald betreft het transportbedrijf een lokaal geworteld bedrijf met een groot verzorgingsgebied, aangezien het gaat om bedrijvigheid in het (internationaal en nationaal) transport. Van belang in deze is dat het bedrijf al langdurig op de locatie aanwezig is. De uitbreiding is daarbij beoogd om de vrachtwagens van het bedrijf op een goede wijze te kunnen stallen/parkeren op het bedrijfsperceel. Dit voorkomt dat de vrachtwagens van het bedrijf elders worden geparkeerd of gestald, waar dit mogelijk ongewenst is. Het plan zorgt daarbij niet voor leegstand elders, aangezien het niet gaat om verplaatsing o.i.d. van activiteiten die elders leegstand veroorzaakt. Het kan daarentegen zoals bovenstaand benoemd juist positieve effecten veroorzaken, omdat het stallen/parkeren elders van voortuigen daarom niet (meer) noodzakelijk is.

### Behoeft

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied.

Bij deze behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444 (Rozendaal)).

In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn (uitspraken van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715 (Beek) en van 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345 (Kampen)).

De werkzaamheden van het transportbedrijf zijn in deze paragraaf al meermaals beschreven. Om dit samen te

vatten, wordt onderstaand een opsomming verschaft:

- het gaat om een (internationaal en nationaal) transportbedrijf;
- het bedrijf is op deze locatie ontstaan en gestaag gegroeid;
- werknemers komen uit de directe omgeving;
- werkzaamheden gebeuren veevuldig voor nabijgelegen bedrijvigheid;
- er is een gebrek aan stalling- en parkeerruimte voor de vrachtwagens en trailers;
- behoefte is om parkeren en stallen op één (bewaakte) bedrijfslocatie te doen, onder meer vanwege beveiliging van de vrachtwagens, trailers en eventuele ladingen;
- het plangebied geeft een zeer goede uitvalsbasis, vanwege de aanwezigheid van werkplaats, kantoren etc die al voor het transportbedrijf benut worden;
- het compleet verplaatsen van de bedrijvigheid vergt onevenredig hoge investeringen, terwijl het qua uitgangspositie niet persé voordelig is, ontwikkelen binnen de planlocatie heeft daarom de voorkeur boven complete verplaatsing of opsplitsing van bedrijfsactiviteiten;
- het voorliggend plan biedt daarnaast de mogelijkheid om de toegangsweg te verplaatsen en daarmee een gunstigere ontsluiting voor het vrachtverkeer te bewerkstelligen.

De bovenstaande opsomming geeft aan dat het gaat om een specifieke behoefte van een lokaal geworteld bedrijf. Alternatieven zijn voldoende afgewogen, maar leiden niet tot andere inzichten. Hiermee is invulling gegeven aan voldoende motivering voor de ladder van duurzame verstedelijking

#### Eindconclusie

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

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving 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.

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.

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

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (bestemmings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

#### Doorwerking plan:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 2.1.2 (Principe van concentratie)
- artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
- artikel 2.6.3 lid 2 (Nationaal landschap Noordoost-Twente)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

#### Artikel 2.1.2, lid 1: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde

bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling van het plan:

Het plan voor het realiseren van een uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel aan de Loodijk 4 in Saasveld voorziet in een uitbreiding van een bestaande nieuwe economische activiteit in het buitengebied. Het voorziet hiermee in een lokale behoefte van de eigenaren om de bedrijfsactiviteiten goed te kunnen accommoderen. Hiermee wordt voldaan aan het principe van concentratie.

Artikel 2.1.3, lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en 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.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Beoordeling van het plan:

Het huidige bedrijf heeft een bedrijfsbestemming en valt daarmee onder bestaand bebouwd gebied. De gewenste uitbreiding van het bedrijfsperceel is in de Groene Omgeving gelegen.

Binnen het bestaand bebouwd gebied ter plaatse is geen ruimte meer beschikbaar en er zijn ook geen mogelijkheden om binnen bestaand bedrijfsperceel ruimtegebruik verder te optimaliseren. De vrachtwagens en trailers hebben namelijk stalling- en manoeuvreerruimte nodig.

Er is momenteel buiten het huidige bedrijfspak reeds verharding aangelegd, omdat er een parkeerbehoefte is voor personeel die niet op het terrein een plaats kan vinden. Onder andere deze ontwikkeling wordt nu gelegaliseerd. Ook in de verdere nabijheid is geen bebouwd gebied aanwezig waarop de ontwikkeling plaats zou kunnen vinden. De nu voorliggende invulling vergt de minste ruimte in de Groene omgeving, doordat de uitbreiding direct aan het huidig bedrijfsperceel kan plaatsvinden.

De uitbreiding wordt dan ook zoveel mogelijk in aansluiting op het bestaande erf gerealiseerd, maar wel op een dusdanige wijze dat voor de trucks en opleggers voldoende ruimte is om op een veilige wijze gestald te worden en voldoende manoeuvreerruimte over te houden.

De uitbreiding gaat om extra verharde ruimte op een verder onbebouwd terrein. Wel worden ter plaatse vrachtwagens en trailers gestald. De uitbreiding zelf heeft daarmee een ruimtelijke uitstraling, maar wordt wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door aanplant van forse groenstructuren met daarin ook groenblijvende inheemse soorten. Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik passend binnen dit artikel van de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting bij bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, past binnen het ontwikkelingsperspectief, inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Beoordeling van het plan:

Voor het plangebied is een KGO-plan opgesteld dat gebaseerd is op de toegekende gebiedskenmerken. Deze worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.1.5. Daarbij wordt in dit geval tevens extra geïnvesteerd vanwege de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zie ook de motivering in onderstaand artikel.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen - met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier 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.

Beoordeling van het plan:

In het onderhavig geval betreft het een niet agrarische bedrijvigheid welke wenst uit te breiden. Op basis van het buitengebied beleid van de gemeente Dinkelland is hiervoor een KGO-investering en verantwoording noodzakelijk. Dit is in Bijlage 1 nader uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente Dinkelland. Met inachtneming van dit KGO-plan wordt voldaan aan artikel 2.1.6.

Artikel 2.6.3 lid 2 Nationaal landschap Noordoost-Twente.

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In deze gebieden gaat het om het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet worden vergroot. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de kernkwaliteiten is geen plaats. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied worden verregaand bepaald door het zoeken naar en oplossingen ten aanzien van natuur, water en toerisme en vrije tijd. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.
- Doorwerking voor onderhavig plan:

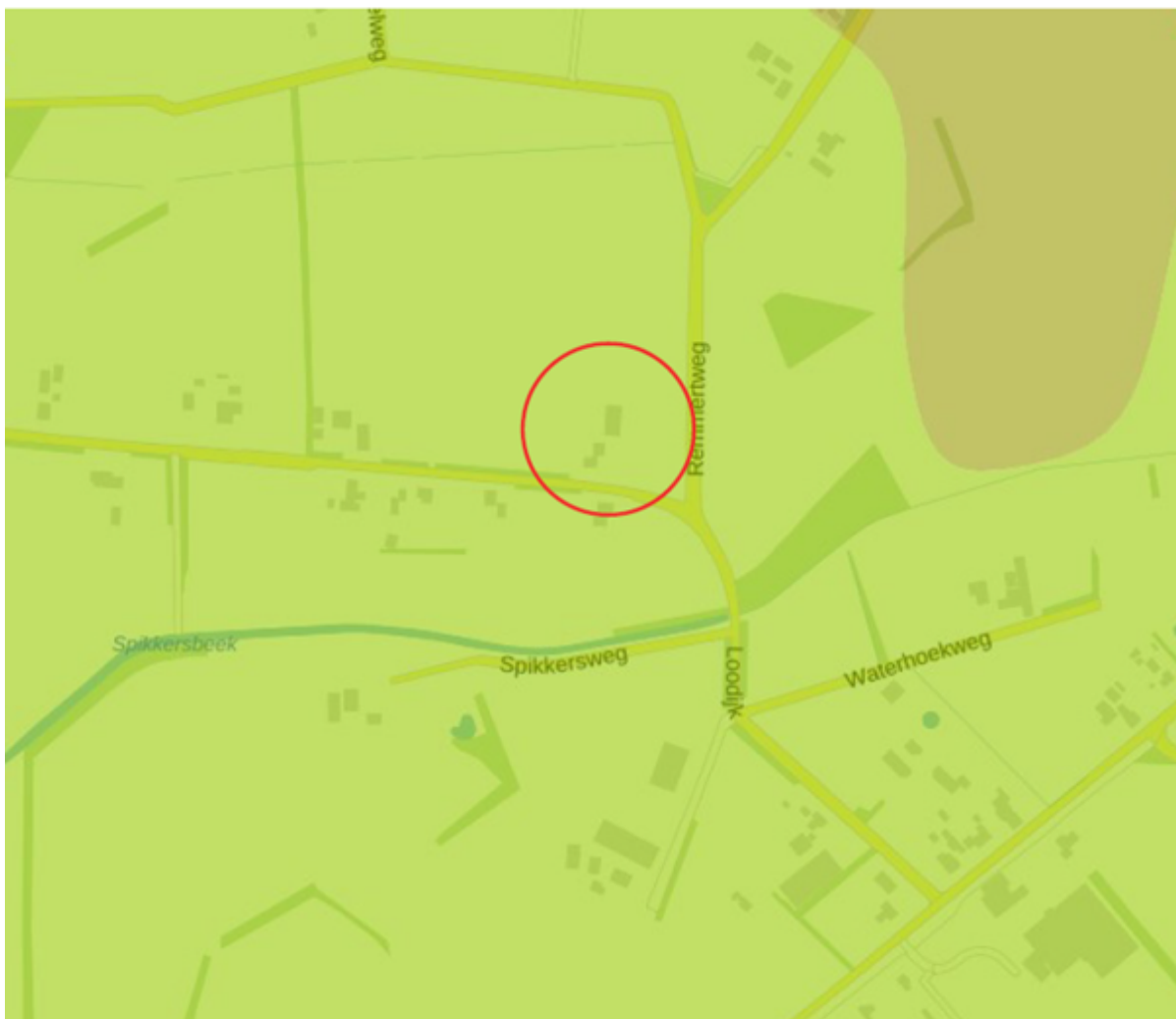
Beoordeling van het plan:

De plannen van de eigenaren doen geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Noordoost-Twente. Er wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, daarmee extra investeringen verricht in de ruimtelijke kwaliteit naast de inpassing van het bedrijfsperceel zelf. Hiermee wordt juist een versterking bewerkstelligd van de kernkwaliteiten.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Afbeelding 3.1: uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart, planlocatie in rood (bron: provincie Overijssel)

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden - net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven - de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

De ontwikkeling van bedrijvigheid binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk met inachtneming van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

#### Gebiedskenmerken (hoe)

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

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: 'dekzandvlakte'. Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: 'jonge heideontginning' met overgang naar 'oude hooiveldlandschap'.  
(Bron: overijssel.secara.nl)

Abbeelding 3.2: uitsneden kaarten natuurlijke laag en laag van cultuurlandschap

### Natuurlijke laag, dekzandvlakte

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een dekzandgebied nabij beekdalgebieden. Er is daarom sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in dit gebied redelijk goed herkenbaar.

### Laag van cultuurlandschap, heideontginning

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem.

Rond de jaren '30 van de vorige eeuw werden ook de heidegebieden ontgonnen en bruikbaar gemaakt als landbouwgrond. Dit was in die tijd mogelijk, omdat toen kunstmest werd uitgevonden die de grond vruchtbaarder kon maken. Het plangebied is gelegen in een heideontginningsgebied en heeft ook de kenmerken van dit landschap overgenomen. Er is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een open karakter. De begroeiing zie je vaak terug in de vorm van lanen en kleine bosjes.

### Stedelijke laag en laag van de beleving

Voor de stedelijke laag en de laag van de beleving gelden ter plaatse van het plangebied geen specifieke kenmerken en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

### Conclusie

Het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd om de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Met inachtneming hiervan en de motiveering voor de generieke beleidskeuzes in deze toelichting wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Mijn Omgevingsvisie Dinkelland

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

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken:

werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

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

De gemeente Dinkelland wil een economische sterk buitengebied met veel verschillende functies, waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het Twentse landschap van Dinkelland is een uniek coulisselandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

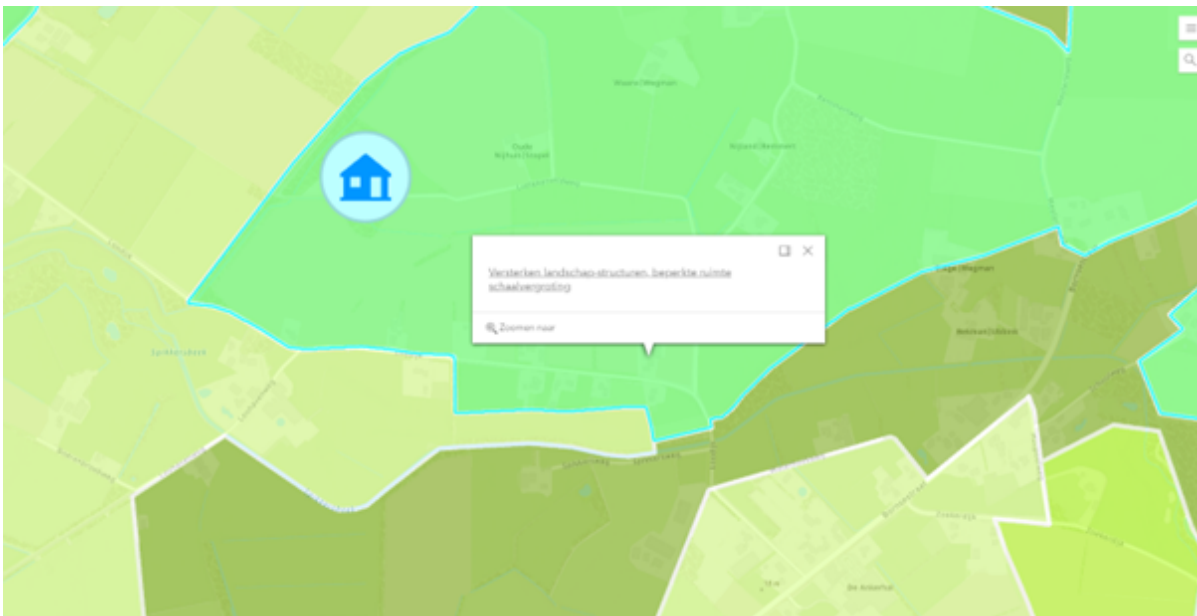
In het buitengebied van Dinkelland komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Zoals landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging. 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 Dinkelland streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.

Daarbij wordt gewerkt aan speerpunten. Voor het 'Buitengebied in balans' zijn dat:

- toekomstgerichte agrarische sector;
- goede staat van natuur en landschap;
- kwalitatief toerisme.

Beoordeling van de plannen:

In afbeelding 3.3 is een fragment van de waardenkaart opgenomen.



Afbeelding 3.3: fragment waardenkaart, plangebied aangepijld (bron: gemeente Dinkelland)

Op grond van MijnOmgevingsvisie Dinkelland valt het plangebied onder de aanduiding 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek'. Hier wordt aangegeven om in te spelen op onder andere de schaal van het landschap, afwisseling, bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is, behoud van waarden, geclusterde bebouwing en heldere structuren.

Voor het plan aan de Loodijk 4 geldt dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft (uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid). Het perceel wordt landschappelijk goed ingepast door uitheemse soorten te verwijderen en juist te vervangen voor inheemse soorten, daarbij wordt de groeninpassing vergroot. Ten slotte worden er extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht op basis van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Het plan is in lijn met de omgevingsvisie Dinkelland.

### 3.3.2 Buitengebied met kwaliteit

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld:

1. De ontwikkeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning.
3. Er is een balans tussen ontwikkeling en de kwalitatieve investeringen.
4. De ontwikkeling past naar aard en omvang.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.
6. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
7. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.
10. Indien noodzakelijk wordt er een bedrijfsplan gevraagd.
11. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke verplichtingen opgenomen.
12. Gecombineerde toepassingen van de beleidsregels is mogelijk.
13. Niet actuele vergunningen kunnen niet worden benut.

Beoordeling van de plannen:

Op dit plan is paragraaf 5.4 '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 2.609 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 € 130.450,- exclusief btw. Naast de waardevermeerdering is er ook sprake van waardevermindering. Het voorgestelde struweel aan het erf wordt bestemd als bos/natuur en derhalve kan de afwaardering van € 3.732,- in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardevermeerdering van € 126.718,-. Op deze locatie kan de maatwerkclausule worden toegepast op de volgende aspecten:

- Werkgelegenheid
- Veiligheid
- Ruimtegebrek
- logistiek.

Dit zorgt voor een verlaging van het percentage met 4 keer 5%, wat een totaal geeft van 20% dat zorgt voor een vermindering van € 25.343,60. Daarnaast worden de kosten van het landschapsonwerp (€ 5.000,-) en de kosten van het kwaliteitsteam in mindering gebracht. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 95.874,40. Dit bedrag zal worden geïnvesteerd in de cultuurhistorische molen van Saasveld. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

### 3.3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart).



Afbeelding 3.4: fragment van de cascokaart ter plaatse van plangebied (bron: geo.overijssel.nl)

De ontwikkeling op de planlocatie heeft weinig gevolgen voor de bestaande casco elementen. Uit de bomenrij aan de oostkant van de locatie zal één enkele boom worden gekapt, wat geen noemenswaardige verandering voor het element als gevolg heeft. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodeleid en/of het cascodeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor wat betreft de omgevingsaspecten geldt dat voor het perceel Windmolenweg 8 in Saasveld enkel sprake is van een KGO-investering nabij en aan de bestaande molen. De ontwikkeling aldaar heeft dan ook geen effect op de in paragrafen 4.1 tot en met 4.11 omgevingsaspecten. Voor de ontwikkelingen aan de Loodijk 4 wordt in dit hoofdstuk een verdere beschouwing en toetsing aan de omgevingsaspecten verricht.

## 4.1 Besluit milieueffectrapportage

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 milieueffect-rapportage 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 bij-lage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een uitbreiding van de bedrijfsbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het transportbedrijf is al jarenlang een begrip in gemeente Dinkelland en is door de jaren gegroeid en kampt hierdoor met een tekort aan bedrijfs- en stallingsruimte. Het betreft hier met name een tekort aan verhard oppervlak voor het buiten stallen van vrachtwagens. Deze benodigde voorzieningen zijn beoogd deels buiten de vigerende bedrijfsbestemming op de (agrarische) gronden rondom van huidige bedrijfsperceel. Deze gronden zijn echter bestemd voor agrarische doeleinden.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Zekerheidshalve is voor onderhavige ontwikkeling een m.e.r. melding opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 2.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het uitbreiden van het transportbedrijf. Als gevolg van bovengenoemde groei is de eigenaar voornemens het bedrijfsperceel te vergroten ten behoeve van de stalling van vrachtwagen middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO regeling). Op basis van de stukken wordt in Bijlage 3 geconcludeerd dat de genoemde onderdelen bij soort en



kenmerk van het potentiële effect zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Het bevoegd gezag is van mening dat er voor wat betreft de soort en kenmerken van het potentiële effect geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

## Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt het Besluit milieueffectrapportage geen belemmering voor het onderhavig plan

## 4.2 Milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

afbeeldi

ng 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

### Beoordeling van de plannen:

Het plangebied is gelegen aan de Loodijk 4 in Saasveld in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. De richtafstanden die tot het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' behoren dienen dus als uitgangspunt genomen te worden.

### Externe werking

Onderhavig bestemmingsplan maakt mogelijk om binnen het plangebied in een uitbreiding te voorzien voor het transportbedrijf. De te realiseren uitbreiding maakt onderdeel uit van een milieubelastende activiteit. Voor deze

functie geldt dat de activiteit 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m<sup>2</sup>' het meeste raakvlak heeft.

Op basis van deze activiteit geeft de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 100 m voor geluid en 30 m voor gevaar. De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn woonerven. Het dichtstbijzijnde woonerf ligt aan de overzijde van de Loodijk, op slechts 10 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier Loodijk nummer 3. Loodijk 5 ligt op een afstand van 50 meter ten westen van het plangebied. Beide locaties liggen binnen de richtafstand van 100 meter voor geluid.

Vooropgesteld moet geconstateerd worden dat de onderlinge afstand van het bedrijf Loodijk 4 ten opzichte van het woonerf Loodijk 3 en 5 niet kleiner wordt. De uitbreiding vindt namelijk plaats aan de noord- en oostzijde van het plangebied, dus juist verder van Loodijk 3 en 5 af. Planologisch bezien verandert in de onderlinge afstand tussen de woonerven en bedrijfsperceel dus niets.

Bovendien wordt in de feitelijke situatie juist een verbetering aangebracht. In de huidige situatie ontsluit het transportbedrijf op de Loodijk, nabij de woonerven Loodijk 3 en 5. Het aan- en afrijden van vrachtverkeer zorgt vanuit het bedrijf voor de grootste geluidshinder. Onder andere daarom wordt de inrit verplaatst naar de Remmertweg (oostkant bedrijfsperceel).

De nieuwe inrit wordt gesitueerd op minimaal 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Loodijk 3. Voor Loodijk 5 ligt de nieuwe inrit op minimaal 140 meter. In de nabijheid van de nieuwe inrit aan de Remmertweg zijn geen woonerven aanwezig. Het dichtstbijzijnde woonerf aldaar ligt op minimaal 220 meter. Daarmee wordt een substantiële verbetering bewerkstelligd om eventuele overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Vanaf de Remmertweg gaan de vrachtwagens vervolgens op in het heersende verkeersbeeld.

#### Interne werking

Andersom betreffen de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied geen milieugevoelige activiteiten. Desondanks liggen ook eventuele milieubelastende activiteiten op ruime afstand van het plangebied. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie.

#### Conclusie

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

### 4.3 Geur

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

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

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

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

#### Beoordeling van de plannen:

Met het voorliggende plan wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. Er is daarom geen sprake van belemmering van agrarische bedrijvigheid, andersom worden de nieuwe functies in het plangebied ook niet belemmerd.

In de omgeving van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Spikkersweg 1 (niet intensief) op 270 meter afstand van het plangebied. Op 280 m afstand van het plangebied bevindt zich een bedrijfsperceel (Waterhoekweg 4) van een intensieve veehouderij. De locaties voldoen ruimschoots aan de vaste afstanden van 50 m dan wel aan de benodigde richtafstanden, waardoor voor geur sprake is van een aanvaardbare situatie.

Bovendien geldt in alle gevallen dat er tussengelegen woningen aanwezig zijn, waardoor enerzijds geen sprake is van belemmeringen voor de betreffende bedrijfslocaties en anderzijds een bescherming van goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.4 Bodem

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- Als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 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).

Beoordeling van de plannen:

De gronden binnen het plangebied waar de uitbreiding is beoogd hebben een agrarische functie en mogen niet bebouwd worden. Om inzage te krijgen in de geschiktheid van de gronden is een bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd. De bevindingen zijn te vinden in Bijlage 4 en luiden als volgt:

De locatie is ten noorden en oosten van het huidige bedrijfsterrein aan de Loodijk 4 in Saasveld gelegen. Het besluitvormingsgebied is geheel onbebouwd en grotendeels onverhard (akker). Aan de oostzijde van de bedrijfshal is het terrein verhard met puingranulaat en in gebruik als parkeerterrein voor personenauto's.

Uit historische topografische kaarten blijkt dat het besluitvormingsgebied, met uitzondering van het parkeerterrein, altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond. In 2013 is aan de oostzijde van de bedrijfshal een verharding van puingranulaat aangebracht. Het puingranulaat is niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. In 1969 is de woning met schuur aan de Loodijk 4 gebouwd en sindsdien is het transportbedrijf op de locatie gevestigd. De huidige bedrijfshal is in 2005 gebouwd.

Op het bedrijfsterrein zijn, op ruime afstand van het besluitvormingsgebied, een ondergrondse dieseltank, een bovengrondse dieseltank, een bovengrondse tank voor afgewerkte olie en een wasplaats aanwezig geweest. In 1995 is de ondergrondse dieseltank gesaneerd (gereinigd en verwijderd).

Er is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, dat zich voornamelijk heeft gericht op de ondergrondse dieseltank (SGS EcoCare, juni 1991). In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000).

Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem binnen het besluitvormingsgebied mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen uitbreiding van het transportbedrijf. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Eventuele vrijkomende grond ter plekke van het besluitvormingsgebied kan op basis van dit vooronderzoek en de regionale bodemkwaliteitskaart elders binnen de regio Twente toegepast worden. De boven- en ondergrond valt in de klasse AW2000.

## 4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, een motivering worden verstrekt aangaande geluidhinder, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

### Wegverkeerslawaai

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

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

Deze zonering geldt niet:

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

Beoordeling van de plannen:

De uitbreiding van het bedrijfsperceel zorgt niet voor extra geluidsgevoelige objecten. Op het huidig bedrijfsperceel blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en in die hoedanigheid treedt er geen wijziging op.

Voor wat betreft industrielawaai wordt verwezen naar de toetsing onder bedrijven en milieuzonering. Met inachtneming hiervan blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3000 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 betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### Beoordeling van de plannen:

Een transportbedrijf wordt volgens de CROW aangemerkt als een bedrijfsfunctie met het kenmerk 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied, niet stedelijk bedraagt de verkeersgeneratie worst-case 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo. De uitbreiding bedraagt 2.609 m<sup>2</sup>, dit is overigens inclusief nieuwe inrit voor het bedrijf van ongeveer 600 m<sup>2</sup>. De inrit zal niet daadwerkelijk als bedrijfsruimte benut worden, doordat deze enkel geschikt is voor het af- en aanrijden van verkeer. Er is geen ruimte om hier werkzaamheden te verrichten of te parkeren. Daarom wordt uitgegaan van 2.000 m<sup>2</sup> toe te voegen bedrijfsoppervlak.

Worst-case ontstaat daarmee een extra verkeersgeneratie van 115 bewegingen. Uitgaande dat hiervan circa 50% vrachtverkeer betreft, de overige 50% is regulier verkeer (personeel, bezoekers dat naar de locatie komt). Middels de NIBM-tool is aangetoond dat uit de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit in 'niet betekende mate' zal verslechteren.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,70
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding 4.2: NIBM-tool worst-case berekening vanwege de ontwikkeling (bron: infomil.nl)

#### Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

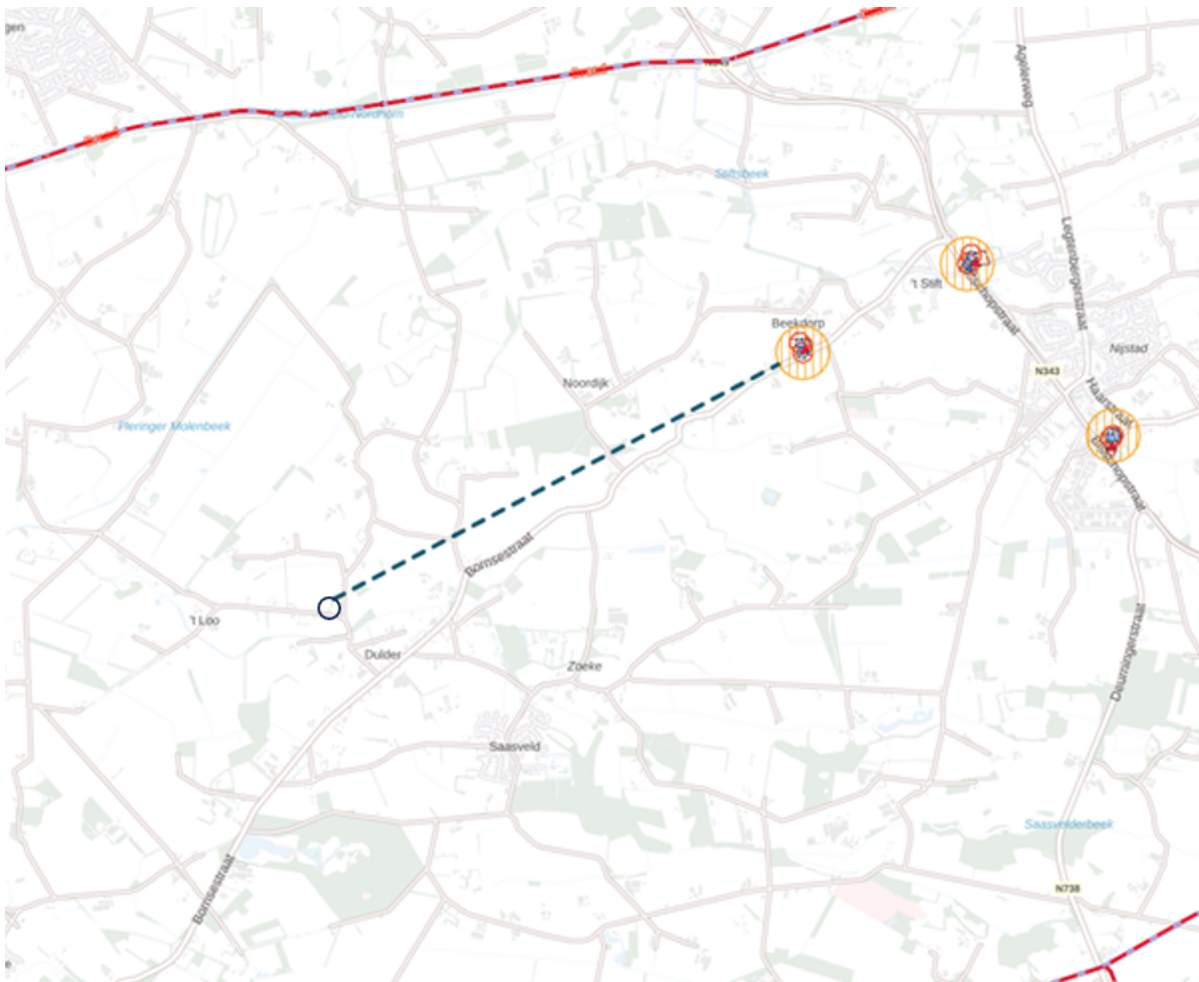
### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

### Beoordeling van de plannen:



Afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart met afstand plangebied (zwart omcirkeld) tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Bovenstaande figuur toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat zich op minstens 3 km van het plangebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het betreft een tankstation met LPG. Deze onderlinge afstand is dermate groot dat deze risicobron geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Bovendien voorziet het plan niet in de realisatie van extra verblijfsobjecten. Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor het initiatief.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.8 Water

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, toegang verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### Watersysteem

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

## Afvalwaterketen

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

## Wateraspecten plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is wel meer dan 1.500m<sup>2</sup>, namelijk circa 2.600 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

## Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Hemelwater wordt (vertraagd) geïnfiltrerd. Afvalwater wordt verwerkt via het afvalwaterriool dan wel een IBA.

## Watertoetsproces

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de normale procedure volstaat voor dit plan. Het toetsingsdocument is bijgevoegd als Bijlage 5 Digitale watertoets.

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er is dan ook geen wijziging voor wat betreft de afvoer van afvalwater. Voor wat betreft hemelwater geldt het volgende. Het bedrijfsperceel wordt in de toekomstige situatie omgeven door groenstructuren en agrarische onbebouwde gronden. Hemelwater vanaf de verharding kan daarmee vertraagd infiltreren in de omgeving, waarvoor voldoende ruimte bestaat. Uit het overleg met het waterschap volgt dat een waterberging van 55 mm moet plaatsvinden Dit is geborgd in het inrichtingsplan. Voor het overige hebben de bestemming en de grootte van het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

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

## 4.9 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Onderstaand wordt op deze aspecten ingegaan voor wat betreft de plannen.

Beoordeling van de plannen:

### 4.9.1 Quicksan natuurwaarden

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 6 In navolgende alinea's volgen de bevindingen hieruit.

In het voorliggende plan wordt het bedrijf Lesscher Transport B.V. aan de Loodijk 4 naar het noorden toe uitgebreid. Deze uitbreiding betreft een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats. Daarnaast wordt er een nieuwe weg naar deze parkeerplaats aangelegd vanaf de Remmertweg. Voor het aanleggen van de nieuwe weg moet één eik aan de Remmertweg gekapt worden en een deel van de greppel worden gedempt. Daarnaast moeten de gronden ten zuiden en ten oosten van het bestaande bedrijf, die nu in agrarische bestemming hebben, bouwrijp gemaakt worden. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast met beplanting rondom de nieuwe parkeerplaats. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties



van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 16 juni 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN of Natura 2000 (geen externe werking). Voor wat betreft stikstofdepositie is een nadere uitwerking gemaakt in 4.9.2.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de voortplantingsperiode, of een broedvogelscan uit te voeren en voldoende rekening te houden met mogelijk aanwezige vogelnesten.

Beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten bezetten mogelijk een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in de houtsingel. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan deze houtsingel. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood en er worden geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield.

#### **4.9.2 Stikstofdepositie en gebiedsbescherming**

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland 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 of nabij een Natura 2000-gebied. De locatie Loodijk 4 is gelegen op circa 5,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lemselermaten.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van voorliggend plan gevolgen heeft. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens beschouwd te worden of sprake kan zijn van mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Bij deze beoordeling is zowel de aanlegfase (tijdelijk karakter) als de gebruiksfase van belang.

In voorliggend plan gaat het om een uitbreiding van een bestaand transportbedrijf in Saasveld. Op de uitbreidingsgronden zal geen bebouwing worden toegevoegd. De uitbreiding dient hoofdzakelijk om de huidige vrachtwagens en trailers van het bedrijf goed te kunnen parkeren. De uitbreiding is op voorhand niet direct om bedrijfsgroei te bewerkstelligen, maar om de bestaande bedrijfsinventaris op het perceel te kunnen accommoderen. Van een directe toename van bedrijfsactiviteiten is daarom geen sprake, wel gaat de uitbreiding

waarschijnlijk leiden tot meer gebruik van het perceel als parkeerlocatie en stallingsruimte.

Gezien het feit dat in de aanlegfase geen sloopwerkzaamheden of uitgebreide bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn, maar enkel de voorbereidingen en aanleg van verharding en de inpassing, is het niet te verwachten dat de aanlegfase tot een stikstofdepositie in Natura 2000-gebied (dat op meer dan 5 km afstand ligt) gaat leiden.

Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat een proefberekening van de worst-case verkeerssituatie laat zien dat er geen sprake is van extra stikstofdepositie in Natura 2000. Zoals in de paragraaf voor verkeer (4.11.1) aangehaald is deze worst-case situatie op basis van kengetallen niet een reële situatie, aangezien de uitbreiding niet is beoogd om meer vrachtwagens te kunnen accommoderen, maar om de bestaande vrachtwagens en trailers van het bedrijf goed te kunnen stallen (daarmee is de worst-case verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding onevenredig hoog).

In de huidige situatie werd namelijk een externe bedrijfslocatie gehuurd. Ook daarvoor vinden verkeersbewegingen plaats tussen de bedrijfslocaties vanwege onderhoud, reparatie en aankoppelen trailers/trekkers. Bovendien zijn de vrachtwagens grotendeels in bedrijf; daarmee onderweg op het wegennet met transportgoederen. De vrachtwagens zijn slechts op enkele momenten op het terrein aanwezig, worden op dat moment geparkeerd en de motor uitgezet, daarmee hebben ze geen structurele invloed op de stikstofemissie. De planvorming zal hierdoor ook niet leiden tot extra stikstofdepositie in Natura 2000 gebied.

### **4.9.3 Conclusie**

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

## **4.10 Archeologie en Cultuurhistorie**

### **4.10.1 Archeologie**

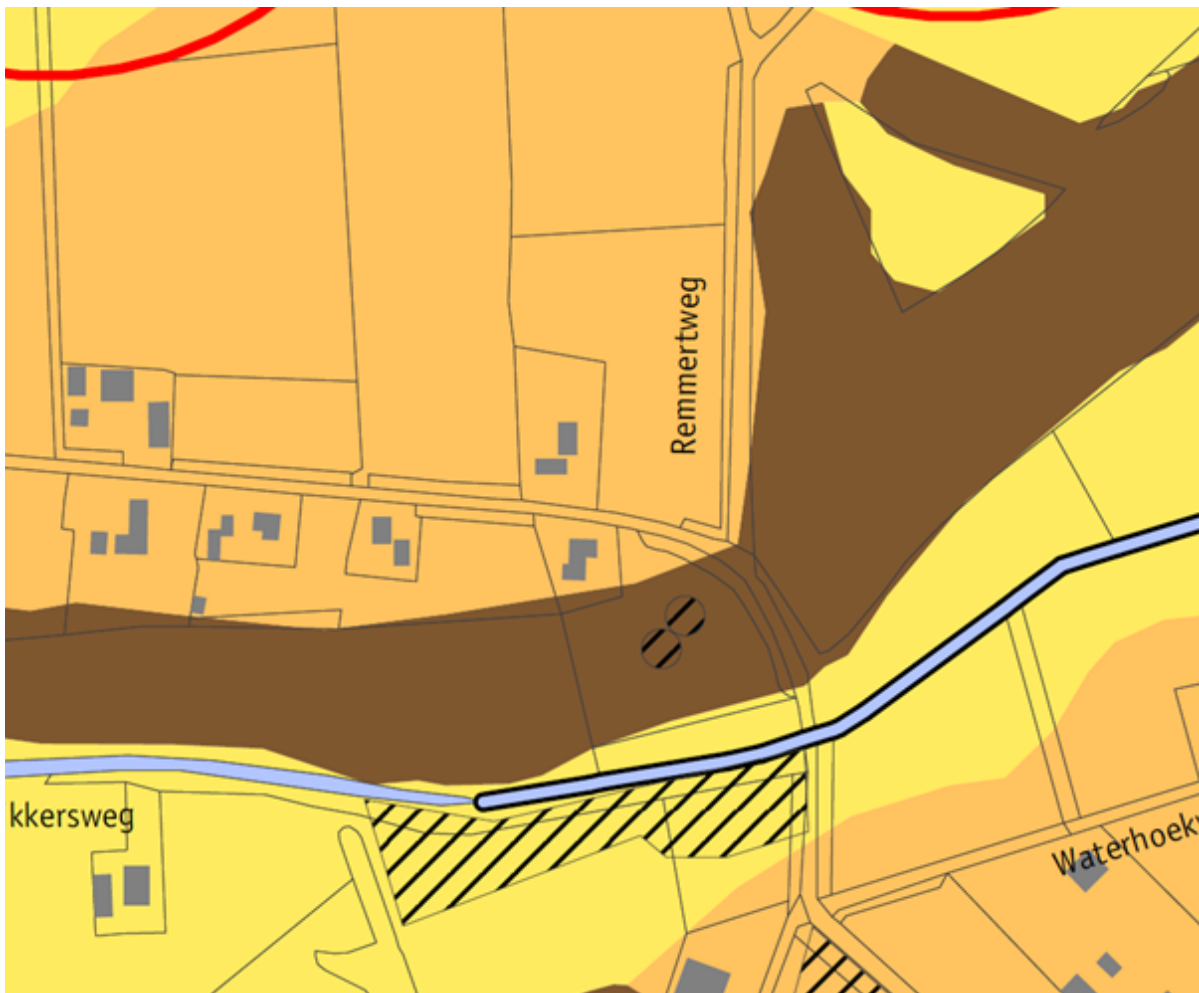
Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Beoordeling van de plannen:

Voor het onderhavige plangebied is nagegaan of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. Daartoe is de "Archeologische verwachtings- en advieskaart" van de gemeente Dinkelland (RAAP, 2007) geraadpleegd. Onderstaande afbeelding 4.4 toont een uitsnede van de kaart, het plangebied bevindt zich in het kenmerk dekzandwelingen en -vlakten.



Afbeelding 4.4: uitsnede archeologische verwachtingskaart Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Voor deze gronden geldt op basis van de dekzandwellingen en -vlakten een middelmatige archeologische verwachting conform de beleidskaart. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.

De bodemingrepen als gevolg van voorliggende plannen zijn zeer beperkt en blijven ruim beneden de 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van een vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

#### 4.10.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### Beoordeling van de plannen:

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het voorliggende plan mogelijk een negatieve impact heeft. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### 4.11.1 Verkeer

In de paragraaf voor luchtkwaliteit is al kort aangehaald wat de worst-case verkeerstoename betreft als gevolg van voorliggend plan. Een transportbedrijf wordt volgens de CROW aangemerkt als een bedrijfsfunctie met het kenmerk 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied, niet stedelijk bedraagt de verkeersgeneratie worst-case 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Met een vergroting van 2.609 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbestemming, waarvan circa 600 m<sup>2</sup> ten behoeve van de in- en uitrit (wordt niet gerekend als bedrijfsruimte), is de worst-case verkeerstoename op basis van kengetallen: 2.009 m<sup>2</sup> \* 5,7 bewegingen (per 100 m<sup>2</sup>) = 115 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de 600 m<sup>2</sup> aan inrit geldt namelijk dat deze oppervlakte geen verkeersaantrekkende werking heeft. Dit wordt ook in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.

Opgemerkt wordt dat de berekende aantal extra verkeersbewegingen op basis van kengetallen een onwaarschijnlijk scenario betreft dat zich niet zal voordoen. Een (groot) deel van de activiteiten van het transportbedrijf betreft namelijk (inter)nationaal transport, waardoor de vrachtwagens daarmee niet elke dag de vestiging aan de Loodijk in Saasveld aandoen. Bovendien geldt dat de uitbreiding van het percelen niet is bedoeld om één op één het bedrijf uit te breiden, maar juist om de huidige vrachtwagens en trailers van het bedrijf goed te kunnen parkeren en stallen. In de huidige situatie werd namelijk een externe bedrijfslocatie gehuurd. Ook daarvoor vinden verkeersbewegingen plaats tussen de bedrijfslocaties vanwege onderhoud, reparatie en aankoppelen trailers/trekkers.

Qua ontsluiting vindt er een wijziging plaats in die zin dat de huidige ontsluiting aan de Loodijk voor de bedrijfsactiviteiten verplaatst gaat worden naar de Remmertweg. Aan de Remmertweg zijn geen woonerven aanwezig ter hoogte van het plangebied. Daarmee wordt een mogelijke hinder-/overlastbron zoveel mogelijk weggenomen voor de omgeving.

De worst-case 115 verkeersbewegingen kunnen door middel van de nieuwe inrit, die specifiek is ingericht op vrachtverkeer, goed ontsloten worden om de openbare weg. De extra verkeersbewegingen gaan op de Remmertweg en Loodijk op in het gangbare verkeersbeeld. Het huidig wegennet in de omgeving is voldoende berekend op de verkeersgeneratie als gevolg van de plannen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 4.11.2 Parkeren

De gemeente Dinkelland heeft de beleidsnotitie "Bouwen & parkeren 2018" vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de gemeente Dinkelland. In de beleidsnotitie is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik is (parkeernorm, als de extra parkeerbehoefte niet op eigen erf kan worden gerealiseerd). Voor veel voorkomende gebruiksfuncties zijn de parkeernormen in de beleidsnotitie vermeld. Andere parkeernormen kunnen afgeleid worden uit de publicatie 317 van CROW.

Een transportbedrijf valt onder de activiteit 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. De parkeerbehoefte bedraagt daarmee 1,05 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo. Deze parkeernorm is exclusief het vrachtwagenparkeren. Voor de 2.009 m<sup>2</sup> extra bedrijfsperceel (de inrit niet meegerekend, zie ook de motivatie in 4.11.1) geldt daarmee een parkeerbehoefte van afgerond 22 parkeerplaatsen.

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel is juist benodigd om de vrachtwagens te kunnen parkeren en stallen op de bedrijfslocatie. Voor de bezoekers en het personeel is voor de auto's ook een parkeerplaats aangelegd op dit bedrijfsperceel. De toe te voegen oppervlakte bedrijfsperceel zal volledig onbebouwd blijven, waardoor er voldoende ruimte aanwezig is om te parkeren voor personeel en bezoekers.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.



# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

## Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

## Opzet planregels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

#### Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### 'Bedrijf'

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. In beginsel is het bedrijf bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf, een transportbedrijf. De bestemming biedt bebouwingmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 602 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bij recht toegestane bedrijfswoning en daarbijbehorende bijgebouwen wordt echter niet meegerekend in de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing.

De uitbreiding van het bedrijfsperceel is mogelijk omdat gelijktijdig in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Om de investering in de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, is in de gebruiksbepalingen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## 'Bos - Natuur'

Omliggend aan het bedrijfsperceel wordt een groene omzoming aanbracht in de vorm van aanplant van bomen en onderbeplanting. Deze gronden krijgen daarmee een groene invulling en zijn daarom bestemd als 'Bos - Natuur'.

## Cultuur en Ontspanning

De bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is op de locatie gelegd waar sprake is van een molen. Deze locaties zijn specifiek bestemd, omdat de ruimtelijke invloed en aard van de bestemming zeer verschillend zijn. In onderhavig geval wordt er inhoudelijk geen wijziging in de bestemming aangebracht, maar de molen wordt opgenomen binnen het plangebied vanwege de KGO-investering die op deze locatie verricht wordt.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

### Algemene gebruiksregels

Onder dit artikel wordt ter verduidelijking van het plannen aangegeven wat algemene gebruiksregels betreffen die gelden in het plangebied, dit kan zowel strijdig als toegestaan gebruik omvatten.

### Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

### Overige regels

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en parkeren en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

## 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). De aanvraag betreft een uitbreiding van een bedrijfsperceel zonder uitbreiding bebouwing. Er is geen sprake van een bouwplan als genoemd in 6.2.1 Bro

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en eventuele planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten waarin de eventuele planschade is afgedekt.





# Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan.

## 7.1 Procedurestappen

Dit bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

### 7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

### 7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

### 7.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7.2 Vooroverleg

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

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

### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. Het plan valt onder een plan op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor dient de gemeente een kennisgevingsformulier te sturen aan de provincie, waarop de provincie zal reageren. Hiermee wordt voldaan aan het vooroverleg.

### Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de normale procedure van toepassing is, is nader contact gezocht met het waterschap. Dit contact leidt tot de conclusies dat met inachtneming van de uitgangspunten vanuit het waterschap een positief advies wordt afgegeven.

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.



# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1 KGO-plan



landschapsontwerpers



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

• *Loodijk 4 - Saasveld* •

Tubbergen, 12 december 2023 - Definitief



landschapsonwerpers



Project: Buitengebied met kwaliteit

Afbeelding: Ontwikkeling Loodijk 4 Saasveld (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Buitengebied met kwaliteit

Locatie: Loodijk 4 Saasveld

Titel rapport

RKP buitengebied met kwaliteit - Loodijk 4 Saasveld

Opgesteld:

1 december 2023, Tubbergen

Gewijzigd:

12 december 2023, Tubbergen

Status:

Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers  
Ing. DE / Ing. DA

Oldenzaalseweg 38  
7651 KC Tubbergen  
06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)  
[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)





landschapsonwerpers

1. Aanleiding	<b>05</b>
2. Huidige situatie	<b>06</b>
3. Beleid	<b>08</b>
4. Nieuwe situatie	<b>14</b>
5. KGO investering	<b>16</b>

# 1. Aanleiding

## 1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Loodijk 4 is een transportbedrijf gelegen. Het bedrijf is ontstaan in 1976 en is inmiddels overgegaan van vader op zoon. Oorspronkelijk ligt de planlocatie op een dekzandvlakte die doorsneden wordt met beekdalen. Aan zowel de oost- als westzijde liggen op enige afstand stuwwallencomplexen, zoals het complex van Oldenzaal. Deze stuwwallen zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd zijn deze stuwwallen en de flanken van de stuwwallen bedekt met een laag dekzand. Deze gebieden werden later gebruikt voor bebouwing en als landbouwgebieden. De dekzandvlakten werden afgewisseld met beekdalen, waardoor beken stroomden die zorgden voor afwatering van de hogere delen. Vanaf de jaren '30 werden de gebieden grootschaliger ontgonnen als gevolg van verbeterde landbouw- en afwateringstechnieken. Op de planlocatie is vroeger een heidegebied geweest, dat later is ontgonnen.

## 1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens het transportbedrijf uit te breiden. In de afgelopen jaren hebben ook al kleinere uitbreidingen plaatsgevonden. Echter is nu een grootschaliger uitbreiding nodig om het groeiende aantal trucks en trailers een plek te kunnen blijven geven. Daarnaast zal de ontsluiting van het bedrijf verplaatst worden van de Loodijk naar de Remmertweg, zodat de vrachtwagens gemakkelijker in en uit kunnen rijden en er minder schade ontstaat dan aan de Loodijk het geval was.

## 1.3 landschappelijke inpassing

De gemeente Dinkelland stelt voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing als voorwaarde. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Het landschap op de dekzandvlakte doorsneden met beekdalen

Het plangebied is gelegen in een dekzandgebied dat doorsneden wordt door beekdalen. In de omgeving zijn hoogteverschillen te zien, zoals ook te zien is op de hoogtekartaar op de rechterpagina. Ten westen van het plangebied zijn de wat lager gelegen beekdalen terug te vinden met de heideontginningen. Ten oosten van het plangebied zijn vooral de wat hoger gelegen essen en kampen terug te zien. De hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. De grotere aanwezige dekzandruggen werden in gebruik genomen als gezamenlijke essen. De kleinere zandkopjes werden gebruikt als de eenmansesjes die het karakteristiek van het Essen- en kampenlandschap tot gevolg had. Op enige afstand van de lagen de heidegebieden die later werden ontgonnen. Het plangebied ligt in een heideontginningsgebied.

### 2.2 Jonge heideontginning

De planlocatie ligt in het ontginningslandschap, dat omgeven is door essen en kampen. Deze combinatie was uiterst functioneel, aangezien de heideplaggen vroeger werden gebruikt in de stal. Na vermenging met uitwerpselen van het vee werd het ter bemesting naar de essen of kleinere kampen gebracht. Doordat de mest en heideplaggen naar de hogere delen werden gebracht kwamen deze essen nog hoger in het landschap te liggen. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden de heidevelden ook interessant als landbouwgebied. Door de uitvinding van kunstmest konden de, minder vruchtbare, heidegronden ook gebruikt worden als landbouwgrond. Vanaf dat moment is dan ook te zien dat de verkaveling functioneler en rechtlijziger werd. Daar is ook sprake van op de planlocatie.

### 2.3 Het omliggende landschap

Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg, waarbij de verkavelingsstructuur planmatig en rechtlijnig is. De begroeiing is vooral te vinden in de vorm van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuur versterken.

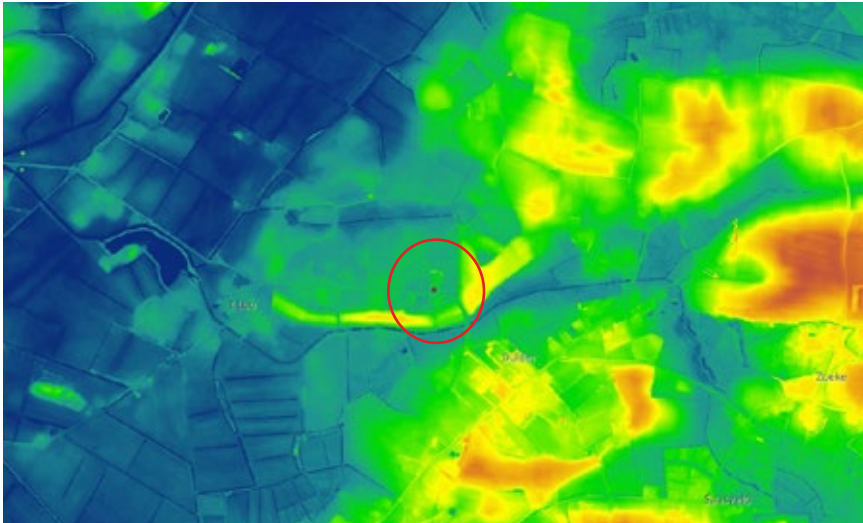
Echter in de directe omgeving is heel duidelijk het essenlandschap terug te vinden, met essen, steilranden, kronkelige wegen en dynamische opgezette erven. Ook de kenmerkende coulissen en houtsingels zijn hier nog goed te zien.

### 2.4 Nieuwe elementen

Op de planlocatie zal het bedrijf worden uitgebreid, met verharding waar de trucks en trailers een plek kunnen krijgen. De inrit zal verplaatst worden van de Loodijk naar de Remmertweg. Deze verplaatsing zal ervoor zorgen dat er minder overlast is voor omwonenden. Ook zal het uiteinde van het inrit wat breder worden, waardoor vrachtwagens beter kunnen indraaien. Aan de Loodijk is dat geen optie, waardoor de berm nu veel schade oploopt met in- en uitrijden. Voor deze verplaatsing zal een eik moeten worden gekapt. De inrit zal gerealiseerd worden op de plek waar de kleinste boom staat. Daarnaast zal de planlocatie worden omzoomd door nieuw aan te planten struweel met bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar en lijsterbes.

### 2.5 Huidige indeling

Het erf heeft een herkenbare opzet, met het woonhuis direct aan de weg en daarachter de bijgebouwen. De gebouwen staan in een rechtlijnige structuur die karakteristiek is voor de ontginningsgebieden. Door de uitbreiding wordt het erf grootschaliger, maar dat heeft geen consequenties voor de gebruikelijke erfopzet, omdat er geen gebouwen worden toegevoegd.



Fragment uit de hoogtekaart. (Bron: ahn.arcgisonline.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied ten noordwesten van Saasveld. (Bron: geo.overijssel.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

# 3. Beleid

## 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

## 3.2 Rode draden en beleidsambities

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

## 3.3 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid,

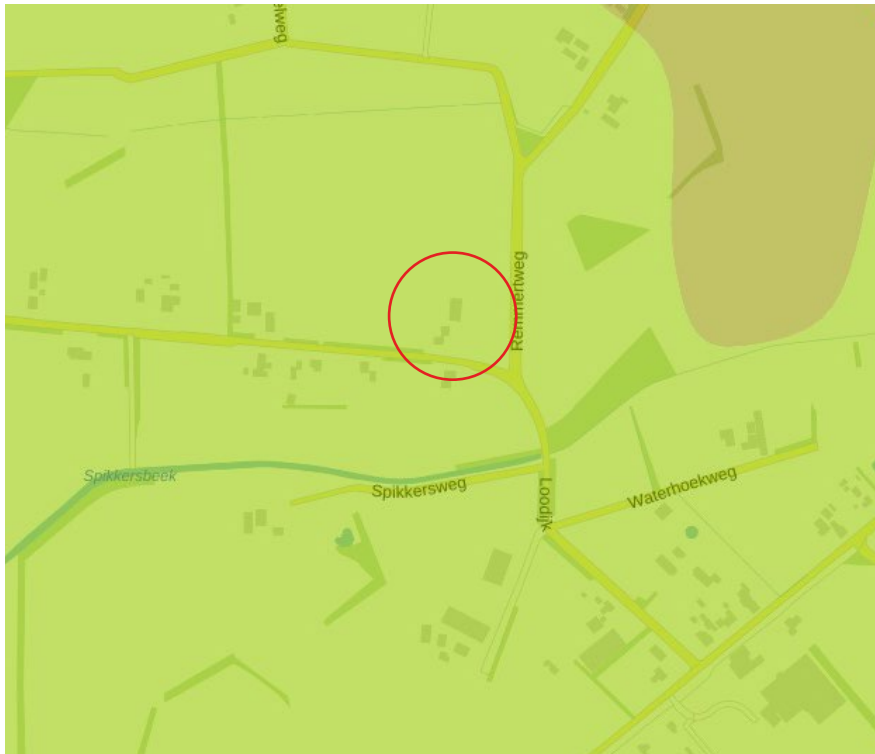
ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.4 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

## 3.5 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving).



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.5.1 Natuurlijke laag, dekzandvlakte**

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een dekzandgebied nabij beekdalgebieden. Er is daarom sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in dit gebied redelijk goed herkenbaar.

### **3.5.2 Laag van cultuurlandschap, heideontginning**

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Rond de jaren '30 van de vorige eeuw werden ook de heidegebieden ontgonnen en bruikbaar gemaakt als landbouwgrond. Dit was in die tijd

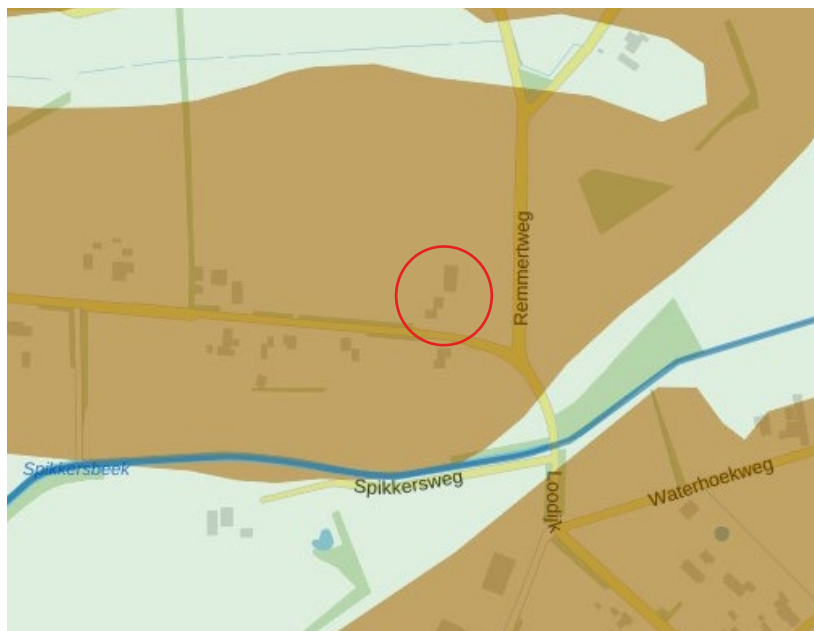
mogelijk, omdat toen kunstmest werd uitgevonden dat de grond vruchtbaarder kon maken. Het plangebied is gelegen in een heideontginningsgebied en heeft ook de kenmerken van dit landschap overgenomen. Er is sprake van een rechtlijnige verkaveling en een open karakter. De begroeiing zie je vaak terug in de vorm van lanen en kleine bosjes.

### **3.6 Buitengebied met kwaliteit (ruimtelijk beleid buitengebied)**

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Het beleid is opgesteld ter vervanging van vele andere ruimtelijke regelingen. Volgens de gemeente werd dit onnodig ingewikkeld. De absolute doelstelling van het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Er zijn algemene randvoorwaarden opgesteld:

1. De ontwikkeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning.
3. Er is een balans tussen ontwikkeling en de kwalitatieve investeringen.
4. De ontwikkeling past naar aard en omvang.
5. De bestaande infrastructuur is toereikend.
6. Parkeren vindt op eigen erf plaats.
7. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Er is geen onevenredige afbreuk voor aanwezige functies.
9. Er is geen onevenredige afbreuk aan de belangen van derden.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakte". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "jonge heideontginning" met overgang naar "oude hoevenlandschap". (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)



10. Indien noodzakelijk wordt er een bedrijfsplan gevraagd.
11. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijke verplichtingen opgenomen.
12. Gecombineerde toepassingen van de beleidsregels is mogelijk.
13. Niet actuele vergunningen kunnen niet worden benut.

Op dit plan is paragraaf 5.4 '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 2.609 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 € 130.450,- exclusief btw. Naast de waardevermeerdering is er ook sprake van waardevermindering. Het voorgestelde struweel aan het erf wordt bestemd als bos/natuur en derhalve kan de afwaardering van € 3.732,- in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardevermeerdering van € 126.718,-. Op deze locatie kan de maatwerkclausule worden toegepast op de volgende aspecten:

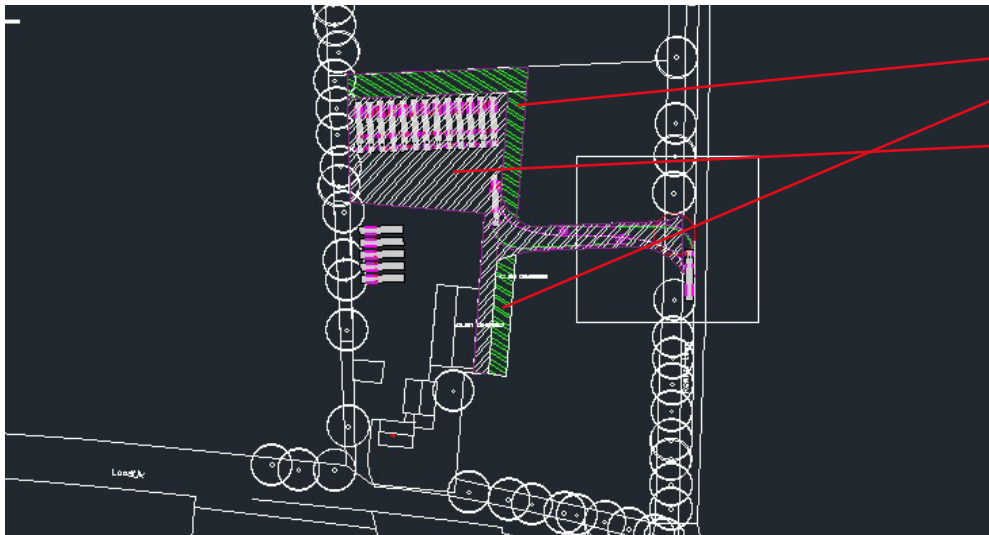
- Werkgelegenheid;
- Veiligheid;
- Ruimtegebrek;
- Logistiek.

Dit zorgt voor een verlaging van het bruto KGO-bedrag met 4 keer 5%, wat een totaal geeft van 20%. Dat zorgt voor een vermindering van € 25.343,60. Daarnaast worden de kosten van het landschapsontwerp (€ 5.000,-) en de kosten van het kwaliteitsteam in mindering gebracht. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 95.874,40. Dit bedrag zal worden geïnvesteerd in de cultuurhistorische molen van Saasveld. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het gestelde beleid.

### **3.7 Casco benadering Noordoost Twente**

De gemeente Dinkelland hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groen lijnen/vlakken op de kaart). De ontwikkeling op de planlocatie heeft weinig gevolgen voor de bestaande casco elementen. Uit de bomenrij aan de oostkant van de locatie zal één enkele boom worden gekapt, wat geen noemenswaardige verandering als gevolg heeft. De ontwikkeling heeft daarom geen consequenties voor het cascodebeleid en/of het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Afwaardering bos/natuur

Uitbreiding bedrijf

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
<b>Uitbreiding bedrijventerrein:</b>				
Vergroting bouwblok (agrarisch -> bedrijfsbestemming)	2609	m2	€ 50,00	€ 130.450,00
Afwaardering (agrarisch -> groen)	933	m2	€ -4,00	€ -3.732,00
Subtotaal			€	126.718,00
<b>Totaal</b>			€	126.718,00
<b>Totaal</b>				
			€	126.718,00
Maatwerkclausule (5% per aspect, werk, veilig, ruimte, logistiek)	4 x 5%	20%	€	-25.343,60
Kosten landschapontwerp max 10% van KGO na afwaardering met een max. van 5.000			€	-5.000,00
Kosten kwaliteitsteam			€	-500,00
<b>Totaal te investeren:</b>			€	95.874,40

Onder: KGO berekening voor de ruimtelijke investering. Boven: bestemming af- en opwaardering. (Bron: N+L)



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 4. Nieuwe situatie

Aan de Loodijk 4 is een transportbedrijf gelegen. Het bedrijf is ontstaan in 1976 en is inmiddels overgegaan van vader op zoon. Oorspronkelijk ligt de locatie in een dekzandgebied dat door beekdalen wordt doorsneden. In dit dekzandgebied hebben heidevelden gelegen die ontgonnen zijn om deze te kunnen gebruiken als landbouwgrond. Op deze locatie is de rechtlijnige structuur en het open karakter nog terug te vinden. Maar ook het essenlandschap en het oude hoevenlandschap zijn duidelijk te herkennen in de omgeving, door de hoogteverschillen, slingerende wegen en speelse erfopzet.

Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (A), met daarachter de bestaande bedrijfsbebouwing (B). Achter het bedrijfsgebouw is ruimte voor het opstellen van de trucks en trailers. Echter is de grootte niet meer toereikend voor het groeiende aantal vrachtwagens. Het bedrijf zal naar achteren (noordkant) worden uitgebreid (E). Daarnaast zal de toegangsweg worden verplaatst van de Loodijk naar de Remmertweg, zodat in- en uitrijden van vrachtwagens minder overlast geeft voor omwonenden. Hiervoor zal een boom (kleine eik) worden gekapt (K). De breedte van het oprit bedraagt 8,0 meter, in plaats van het maximum van 6,5 meter. Reeds is in een technische uitwerking aangetoond dat deze breedte nodig is, in verband met de draaicirkel van de vrachtwagens. Deze verbreding is door het kwaliteitsteam goedgekeurd. Ook wordt een bestaande laurierhaag worden verwijderd en zal het hele erf wordt omzoomd door nieuw aan te planten struweel in de vorm van meidoorn, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes en vuilboom (G en H). In totaal zullen er 205 en 212 stuks worden aangeplant. Dit struweel heeft als functie om de geparkeerde vrachtwagens aan het oog te onttrekken. Voor de afvoer van water vanaf het bedrijfsterrein zal een waterberging worden gerealiseerd voor 150m<sup>3</sup> water (N).

Maatregelen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Aanplant van struweel (205 stuks) met onder andere meidoorn, lijsterbes en vuilboom (G);
- Aanplant van struweel (212 stuks) met onder andere meidoorn, lijsterbes en vuilboom (H);
- Behoud van bestaande houtopstand (I).
- Waterberging voor circa 150 m<sup>3</sup> (N).

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande bedrijfswoning.
- B: Bestaande bedrijfsbebouwing.
- C: Gazon/tuin rondom bedrijfswoning.
- D: Bestaande inrichting.
- E: Uitbreiding bedrijf. Vrachtwagens rijden niet langer via de krappe en onveilige Loodijk langs de bedrijfswoning, maar kunnen via de Remmertweg rijden. Op het terrein kunnen vrachtwagens opgesteld worden als vrachtwagens geen rit hebben en/of in de weekenden.  
  
De inrit is ten opzichte van de huidige niet veel breder, maar de toegang is breder waardoor vrachtwagens beter kunnen indraaien. Dat is nu niet mogelijk waardoor de berm aan de Loodijk steeds kapot wordt gereden en er uiterst veel gevraagd wordt voor de chauffeurs om de draai te kunnen maken. In de nieuwe situatie is dat om genoemde redenen niet meer aan de orde. Minder dan 8 meter is technisch niet haalbaar. De weg wordt tonrond aangelegd volgens doorsnede B-B'. Landschappelijk en op enige afstand ervaart men dan alleen het midden van de weg. Het inrit mag niet worden afgezet met een vekeerend raster.
- F: Feitelijke uitbreiding (paarse stippellijn) met 2609 m<sup>2</sup>.
- G: Nieuw aan te planten struweel. Struweel aanbrengen met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. Totale breedte bedraagt 6 meter, 3 plantrijen. Soorten: Meidoorn, sleetdoorn, hazelaar, hondsroos, wilde liguster, hulst en vuilboom. Totaal 417 stuks op een oppervlakte van 938 m<sup>2</sup>. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) in gelijke verhouding.
- H: Nieuw te planten bomen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soorten: Eik en Linden. Totaal 8 stuks in gelijke verhouding.
- I: Bestaande landschappelijke inpassing, bestaande houtopstanden in en nabij het plangebied.
- J: Agrarische grond
- K: Te kappen eik t.b.v. realiseren in- en uitrit. DBH: 30-35
- L: Te verwijderen laurier beplanting.
- M: Doorsneden zie inzet.
- N: Waterberging t.b.v. de uitbreiding. De waterberging staat garant voor een berging van 143 m<sup>3</sup>.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 5. KGO investering

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.6 zal de uitbreiding van het transportbedrijf gemoeid gaan met een KGO investering. In dit geval zal er een netto bedrag van €95.874,40 geïnvesteerd moeten worden. Hiervoor is een uitermate geschikt object gevonden in de directe omgeving van het transportbedrijf. Het gaat om de molen van Saasveld, gelegen aan de Windmolenweg 8 te Saasveld.

Deze molen is cultuurhistorisch van grote waarde. De molen is opgericht in 1870 en werd jarenlang gebruikt voor het malen van graan, zoals rogge en tarwe. Deze molen was vroeger de enige in de oude gemeente 'Weerselo', waardoor deze heel belangrijk was voor, met name de boeren, in de omgeving. De bakker zat op de hoek van de Windmolenweg en de Koninksweg, op steenworp afstand van de molen zelf. Met een beetje inlevingsvermogen zie je de boeren nog aankomen met paard en wagen om hun graan hier af te leveren, alvorens het werd vervoerd naar de bakker op de hoek die het gemalen graan als meel verwerkte in bijvoorbeeld brood.

Tegenwoordig komen er veel mensen langs wandelen of fietsen en genieten van een moment van rust nabij dit prachtige, historische bouwwerk met uitzicht over de akkers en het bos dat om de molen heen gelegen is.

Met de middelen die voorhanden zijn wordt de molen zo goed als mogelijk onderhouden, maar groot onderhoud is hier meer dan nodig om de molen ook voor de komende decennia in stand te houden. Het laatste grote onderhoud dat gedaan is was in 1979. In de afgelopen jaren heeft de molen te maken gehad met bijvoorbeeld boktor en de bonte knaagkever. In de houten onderdelen, zoals de omheining en de houten palen is houtrot te vinden. Ook hier is te zien dat met de middelen die voorhanden zijn het onderhoud zo

goed als mogelijk is uitgevoerd (zie ook bijgevoegde foto's op pagina 17).

Alle elementen in en aan de molen zijn nog precies zoals ze vroeger waren. Deze cultuurhistorie willen we graag behouden. Daarnaast is het wenselijk dat het verhaal van de molen beter wordt verteld middels bijvoorbeeld een informatiebord dat gemakkelijk toegankelijk is. Zo kan iedereen genieten van dit bijzondere stukje historie. Het bestaande bord is verouderd en slecht leesbaar evenals het bankje dat daarnaast staat (zie ook foto).



Locatie molen van Saasveld ten zuidwesten van Saasveld. (Bron: maps.google.nl).



Impressie molen achterkant



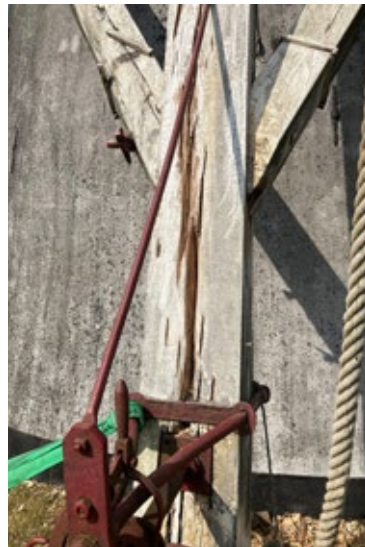
Impressie molen voorkant



Bestaand (verouderd) informatiebord en bankje



Hoognodige reparatie, ten aanzien van behoud houtwerk



Aangetast hout



Hoognodige reparatie, ten aanzien van behoud houtwerk.

De KGO-berekening c.q. benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt €95.874,40. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in de molen van Saasveld.

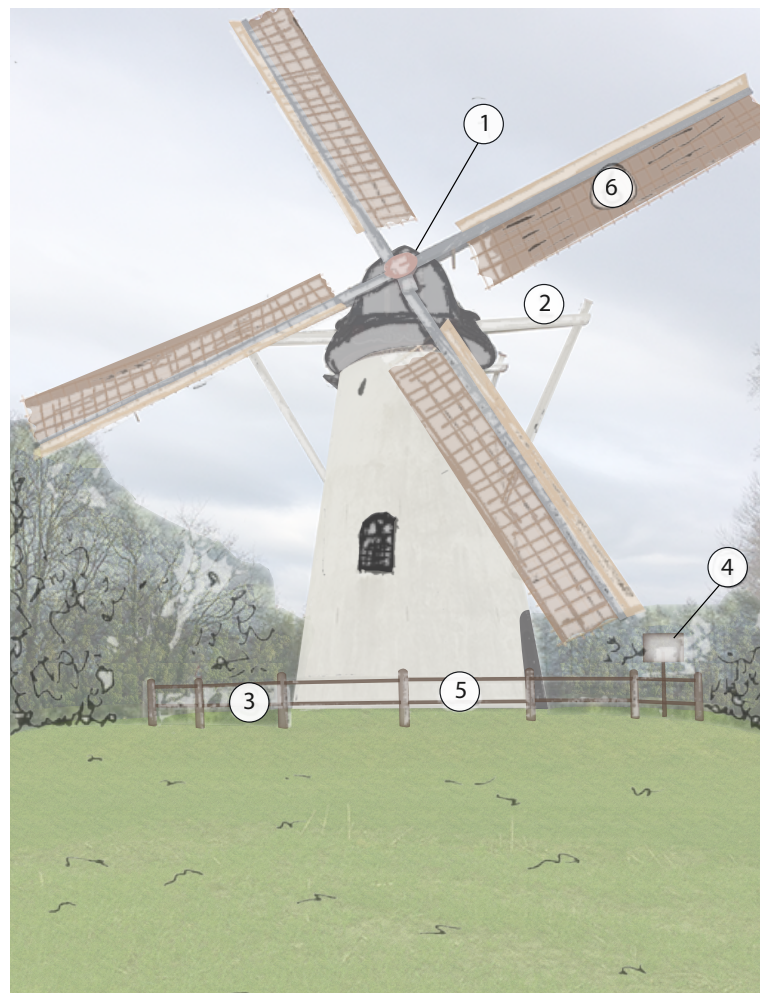
Zoals weergegeven in de tabel wordt er €90.813,35 geïnvesteerd in de molen. Waarbij het goed is om te vermelden dat de benoemde werkzaamheden qua prijsstelling nog geactualiseerd moeten worden op moment van uitvoering. Het resterende bedrag van €5.061,05 is onder meer de eerste twee jaar nog beschikbaar voor meerwerk / onvoorziene kosten. Het kan zijn dan meer benodigde werkzaamheden naar boven komen gedurende uitvoering. Wanneer de twee jaar verstreken zijn zal het resterende bedrag in het KGO-fonds van de gemeente Dinkelland worden gestort.

De investering wordt gebruikt voor groot onderhoud en restauratie.

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd;

- Het verwijderen van oude schaliebedekking op de molenkap (1);
- Vernieuwen schaliebedekking op de molenkap (1);
- Het vernieuwen van kruipalen en de korte en lange schoren (2);
- Plaatsen en huren van steigerwerk (algemeen);
- Het impregneren en schilderen van houten onderdelen (1,2,4 en 5);
- Het plaatsen van sfeerverlichting bij de molen (3);
- Plaatsen van picknicktafels en een nieuw informatiebord (4);
- Het plaatsen van nieuw hekwerk om de molen (5);
- Aanbrengen van nieuwe molenzeilen (6).

In totaliteit wordt het berekende KGO-bedrag van €95.874,40 geïnvesteerd. Daarmee wordt aan de gevraagde investering voldaan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.



Soaseler mól met legenda punten (Bron: N+L).

KGO investering			
Alle prijzen excl. BTW			
<b>Soaseler Møl</b>			
Restauratie molen	totaal	€	68.257,38
* Vernieuwen van de schaliebedekking op de molenkap	€ 35.104,28	€	35.104,28
* Vernieuwen van 12 kruipalen rond de molen	€ 9.068,50	€	9.068,50
* Vervangen van de korte spruit	€ 9.561,60	€	9.561,60
* Vervangen van korte en lange schoren	€ 9.777,50	€	9.777,50
* Afdekken van de bovenzijde staart	€ 2.700,72	€	2.700,72
* Aanbrengen sleutelstuk onder balkkop slagbalk	€ 1.594,78	€	1.594,78
* Transport hoogwerker	€ 450,00	€	450,00
* onvoorziene kosten	10%	€	6.825,74
Sfeerverlichting	€ 7.612,00	€	7.612,00
Picknicktafels	€ 2.397,00	€	2.397,00
Hekwerk	€ 2.561,23	€	2.561,23
Molnzeilen	€ 2.760,00	€	2.760,00
Informatiebord	€ 400,00	€	400,00
<b>Totaal</b>		€	<b>90.813,35</b>
<b>Totaal investering</b>		€	<b>90.813,35</b>
<b>KGO berekening</b>		€	<b>95.874,40</b>
KGO berekening - KGO investering		€	5.061,05
<b>Resterende KGO-gelden</b>		€	<b>5.061,05</b>

Overzicht KGO-berekening en investering (Bron: N+L).





# Bijlage 2    Aanmeldnotitie

Aan:  
Gemeente Dinkelland  
Nicolaasplein 5  
7591 MA DENEKAMP

Tubbergen, 28 november 2023

Onderwerp: m.e.r. aanmeldnotitie Loodijk 4 Saasveld.

Geachte heer/mevrouw,

Zoals bij u bekend is initiatiefnemer bezig met de uitbreiding van het bedrijfsp perceel Loodijk 4 in Saasveld. Momenteel is hiervoor een bestemmingsplan in voorbereiding. Sinds 16 mei 2017 is een aanmeldnotitie nodig wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan dat valt onder de D-lijst is een aanmeldnotitie nodig. Daarom is voorliggende aanmeldnotitie opgesteld. Onderstaand onze bevindingen.

#### **Kenmerken van het betreffende project**

Het voornemen bestaat in dit geval uit een bestemmingsplanherziening in verband met de uitbreiding van het bestaand bedrijfsp perceel aan de Loodijk 4, in het buitengebied van Saasveld. De gronden binnen het plangebied worden ingezet ten behoeve van de uitbreiding van het ter plaatse aanwezige bedrijf, Lesscher Transport. De aanleiding is ruimtegebrek vanuit het transportbedrijf om vrachtwagen en trailers te stallen. Het plan bestaat dan ook om het terrein in te richten met verharding, zodat bedrijfsmaterieel op een goede en veilige wijze op het bedrijfsp perceel gestald kan worden. Er is geen voornemen om de oppervlakte bedrijfsbebouwing op het terrein uit te breiden.

Qua infrastructuur c.q. ontsluiting wordt daarnaast beoogd om de inrit voor het bedrijf te verleggen naar de Remmertweg, omdat dit zorgt voor een verbeterde situatie, aangezien de huidige inrit dichtbij diverse woningen aan de Loodijk gesitueerd is. De gewijzigde situatie zorgt daarnaast voor meer manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens.

#### **Plaats van het project**

Het plangebied ligt in het buitengebied van Saasveld aan de Loodijk 4. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, nummers 1548 en 1549. De locatie wordt omgeven voor onbebouwde agrarische gronden aan de west-, noord en oostzijde. Aan de zuidzijde ligt de locatie aan de Loodijk, waar ook meerdere woonerven aan gelegen zijn. Het perceel ligt niet binnen NNN (Nationaal Natuurnetwerk). De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van circa 900 meter ten noordoosten van het plangebied. De planlocatie is op circa 5,29 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lemselermaten gelegen.

#### **Kenmerken van de potentiële effecten**

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

## *Ecologie en stikstofdepositie*

### *Soortenbescherming*

Er is in het kader van het bestemmingsplan een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied bestaat uit terrein van Lesscher Transport B.V. en het omliggende agrarische cultuurland. Het bedrijfsterrein bestaat uit een loods die wordt omringd door erfverharding en dient als parkeerplaats voor vrachtwagens. Rondom het bedrijf is een haag van laurierkers aangeplant. Aan de noordkant ontbreekt een deel van deze heg. Hier staan op dit moment hier staan wat brandnetels en pioniersplanten. Op het agrarisch cultuurland rondom het bedrijf wordt op dit moment mais verbouwd.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de voortplantingsperiode, of een broedvogelscan uit te voeren en voldoende rekening te houden met mogelijk aanwezige vogelnesten.

### *Stikstofdepositie*

Tevens dient beschouwd te worden of sprake kan zijn van mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Bij deze beoordeling is zowel de aanlegfase (tijdelijk karakter) als de gebruiksfase van belang.

In voorliggend plan gaat het om een uitbreiding van een bestaand transportbedrijf in Saasveld. Op de uitbreidingsgronden zal geen bebouwing worden toegevoegd. De uitbreiding dient hoofdzakelijk om de vrachtwagens en trailers van het bedrijf goed te kunnen parkeren. De uitbreiding is op voorhand niet direct om bedrijfsgroei te bewerkstelligen, maar om de bestaande bedrijfsinventaris op het perceel te kunnen accommoderen. Van een directe toename van bedrijfsactiviteiten is daarom geen sprake, wel gaat de uitbreiding waarschijnlijk leiden tot meer gebruik van het perceel als parkeerlocatie en stallingsruimte.

Gezien het feit dat in de aanlegfase geen sloopwerkzaamheden of uitgebreide bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn, maar enkel de voorbereidingen en aanleg van verharding en de inpassing, is het niet te verwachten dat de aanlegfase tot een stikstofdepositie in Natura 2000-gebied (dat op meer dan 5 kilometer afstand ligt) gaat leiden.

Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat een proefberekening van de worst-case verkeerssituatie laat zien dat er geen sprake is van extra stikstofdepositie in Natura 2000. In de huidige situatie werd namelijk een externe bedrijfslocatie gehuurd. Ook daarvoor vinden verkeersbewegingen plaats tussen de bedrijfslocaties vanwege onderhoud, reparatie en aankoppelen trailers/trekkers. Bovendien

zijn de vrachtwagens grotendeels in bedrijf; daarmee onderweg op het wegennet met transportgoederen. De vrachtwagens zijn slechts op enkele momenten op het terrein aanwezig, worden op dat moment geparkeerd en de motor uitgezet, daarmee hebben ze geen structurele invloed op de stikstofemissie. De planvorming zal hierdoor ook niet leiden tot extra stikstofdepositie in Natura 2000 gebied.

De planvorming zal hierdoor ook niet leiden tot extra stikstofdepositie in Natura 2000 gebied.

#### *Verkeerseffecten en luchtkwaliteit*

Een transportbedrijf wordt volgens de CROW aangemerkt als een bedrijfsfunctie met het kenmerk 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief). Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied, niet stedelijk bedraagt de verkeersgeneratie worst-case 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo. De uitbreiding bedraagt 2.609 m<sup>2</sup>, dit is overigens inclusief nieuwe inrit voor het bedrijf van ongeveer 600 m<sup>2</sup>. De inrit zal niet daadwerkelijk als bedrijfsruimte benut worden, doordat deze enkel geschikt is voor het af- en aanrijden van verkeer. Er is geen ruimte om hier werkzaamheden te verrichten of te parkeren. Dit wordt ook in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten. Daarom wordt uitgegaan van 2.000 m<sup>2</sup> toe te voegen bedrijfsoppervlak.

De kengetallen geven daarmee worst-case een extra verkeersgeneratie van 115 bewegingen.

Opgemerkt wordt dat dit aantal extra verkeersbewegingen een onwaarschijnlijk scenario betreft dat zich niet zal voordoen. Een (groot) deel van de activiteiten van het transportbedrijf betreft namelijk (inter)nationaal transport, waardoor de vrachtwagens daarmee niet elke dag de vestiging aan de Loodijk in Saasveld aandoen. Bovendien geldt dat de uitbreiding van het percelen niet is bedoeld om één op één het bedrijf uit te breiden, maar juist om de huidige vrachtwagens en trailers van het bedrijf goed te kunnen parkeren en stallen.

Qua ontsluiting vindt er een wijziging plaats in die zin dat de huidige ontsluiting aan de Loodijk voor de bedrijfsactiviteiten verplaatst gaat worden naar de Remmertweg. Aan de Remmertweg zijn geen woonerven aanwezig ter hoogte van het plangebied. Daarmee wordt een mogelijke hinder-/overlastbron weggenomen voor de omgeving.

Uitgegaan wordt dat van de worst-case verkeersgeneratie circa 50% vrachtverkeer betreft, de overige 50% is regulier verkeer (personeel, bezoekers dat naar de locatie komt). Middels de NIBM-tool is aangetoond dat uit de worst-case berekening (nog iets hoger aangehouden met 120) voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit in 'niet betekende mate' zal verslechteren.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,70
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding: NIBM-tool worst-case berekening vanwege de ontwikkeling (bron: infomil.nl, bewerkt)

### Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Water

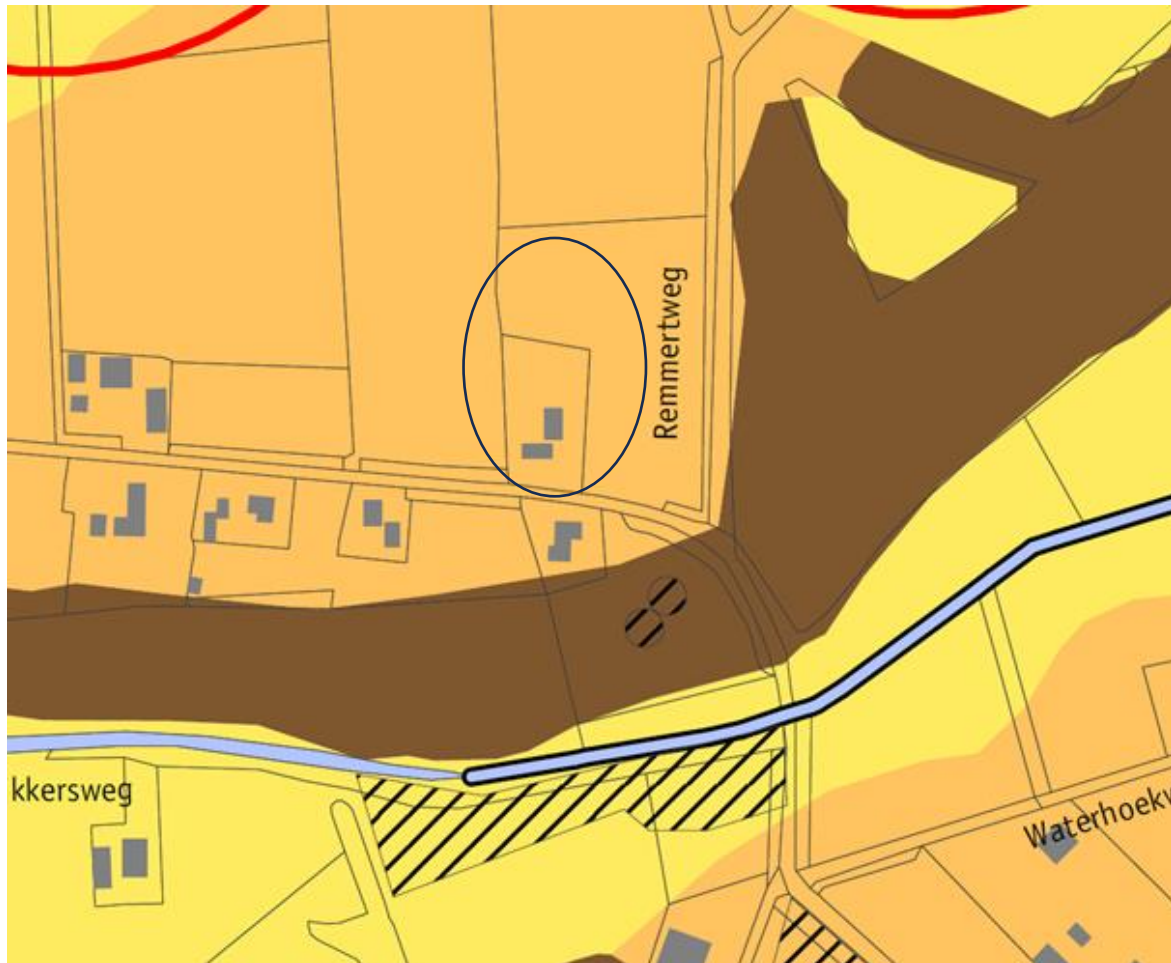
Afstemming met het waterschap Vechtstromen is gezocht door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast, vanwege de toename van verharding met meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er is dan ook geen wijziging voor wat betreft de afvoer van afvalwater. Voor wat betreft hemelwater geldt het volgende. Het bedrijfsperceel wordt in de toekomstige situatie omgeven door groenstructuren en agrarische onbebouwde gronden. Hemelwater vanaf de verharding kan daarmee vertraagd infiltreren in de omgeving, waarvoor voldoende ruimte bestaat. Uit het overleg met het waterschap volgt dat een waterberging van 55 mm moet plaatsvinden Dit is geborgd in het inrichtingsplan. Voor het overige hebben de bestemming en de grootte van het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

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

### Archeologie

Voor het onderhavige plangebied is nagegaan of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. Daartoe is de "Archeologische verwachtings- en advieskaart" van de gemeente Dinkelland (RAAP, 2007) geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart, het plangebied bevindt zich in het kenmerk dekzandwellingen en -vlakten.



Afbeelding: uitsnede archeologische verwachtingskaart Dinkelland (bron: gemeente Dinkelland)

Voor deze gronden geldt op basis van de dekzandwelingen en -vlakten een middelmatige archeologische verwachting conform de beleidskaart. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. De bodemingrepen als gevolg van voorliggende plannen zijn zeer beperkt en blijven ruim beneden de 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### *Geluid*

Onderhavig bestemmingsplan maakt mogelijk om binnen het plangebied in een uitbreiding te voorzien voor het transportbedrijf. De te realiseren uitbreiding maakt onderdeel uit van een milieubelastende activiteit. Voor deze functie geldt dat de activiteit 'Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m<sup>2</sup>' het meeste raakvlak heeft.

Op basis van deze activiteit geeft de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 100 m voor geluid. De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn woonerven.

Het dichtstbijzijnde woonerf ligt aan de overzijde van de Loodijk, op slechts 10 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier Loodijk nummer 3. Loodijk 5 ligt op een afstand van 50 meter ten zuidwesten van het plangebied. Beide locaties liggen binnen de richtafstand van 100 meter voor geluid.

Vooropgesteld moet geconstateerd worden dat de onderlinge afstand van het bedrijf Loodijk 4 ten opzichte van het woonerf Loodijk 3 en 5 niet kleiner wordt. De uitbreiding vindt namelijk plaats aan de noord- en oostzijde van het plangebied, dus juist verder van Loodijk 3 en 5 af. Planologisch gezien verandert in de onderlinge afstand tussen de woonerven en bedrijfsperceel dus niets.

Bovendien wordt in de feitelijke situatie juist een verbetering aangebracht. In de huidige situatie ontsluit het transportbedrijf op de Loodijk, nabij de woonerven Loodijk 3 en 5. Het aan- en afrijden van vrachtverkeer zorgt vanuit het bedrijf voor de grootste geluidshinder. Onder andere daarom wordt de inrit verplaatst naar de Remmertweg (oostkant bedrijfsperceel).

De nieuwe inrit wordt gesitueerd op minimaal 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Loodijk 3. Voor Loodijk 5 ligt de nieuwe inrit op minimaal 140 meter. In de nabijheid van de nieuwe inrit aan de Remmertweg zijn geen woonerven aanwezig. Het dichtstbijzijnde woonerf aldaar ligt op minimaal 220 meter. Daarmee wordt een substantiële verbetering bewerkstelligd om eventuele overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Vanaf de Remmertweg gaan de vrachtwagens vervolgens op in het heersende verkeersbeeld. Met inachtneming hiervan is voor geluid sprake van een aanvaardbare situatie.

#### *Externe veiligheid*

Met de ontwikkeling van het bedrijfsperceel van Lesscher Transport wordt niet voorzien in Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit. Dergelijke bedrijvigheid wordt in de regels van het bestemmingsplan ook uitgesloten. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen in relatie tot externe veiligheid voor de omgeving.

#### *Bodem*

In het kader van de planontwikkeling is nader onderzocht of de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In dat kader is door Kruse Milieu een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

De locatie is ten noorden en oosten van het huidige bedrijfsterrein aan de Loodijk 4 in Saasveld gelegen. Het besluitvormingsgebied is geheel onbebouwd en grotendeels onverhard (akker). Aan de oostzijde van de bedrijfshal is het terrein verhard met puingranulaat en in gebruik als parkeerterrein voor personenauto's.

Uit historische topografische kaarten blijkt dat het besluitvormingsgebied, met uitzondering van het parkeerterrein, altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond. In 2013 is aan de oostzijde van de bedrijfshal een verharding van puingranulaat aangebracht. Het puingranulaat is niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. In 1969 is de woning met schuur aan de Loodijk 4 gebouwd en sindsdien is het transportbedrijf op de locatie gevestigd. De huidige bedrijfshal is in 2005 gebouwd.

Op het bedrijfsterrein zijn, op ruime afstand van het besluitvormingsgebied, een ondergrondse dieseltank, een bovengrondse dieseltank, een bovengrondse tank voor afgewerkte olie en een wasplaats aanwezig geweest. In 1995 is de ondergrondse dieseltank gesaneerd (gereinigd en verwijderd).

Er is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, dat zich voornamelijk heeft gericht op de ondergrondse dieseltank (SGS EcoCare, juni 1991). In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000).



Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem binnen het besluitvormingsgebied mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen uitbreiding van het transportbedrijf. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Eventuele vrijkomende grond ter plekke van het besluitvormingsgebied kan op basis van dit vooronderzoek en de regionale bodemkwaliteitskaart elders binnen de regio Twente toegepast worden. De boven- en ondergrond valt in de klasse AW2000.

*Overige aspecten en eindconclusie*

Voor het overige zorgt de bedrijfsuitbreiding eveneens niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



# Bijlage 3      Besluit op aanmeldnotitie

## **Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling Loodijk 4 Saasveld**

Zaaknummer : ZD-2023-002148  
OLO nummer :  
Documentnummer : DD-2023-0029865

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

**beschikken op de aanvraag van** : Lesscher Transport B.V.  
**ontvangen op** : 1 december 2023  
**en plaatselijk bekend** : Loodijk 4 Saasveld  
**het volgende project uit te voeren** : Aanmeldnotitie voor het uitbreiden van een transportbedrijf  
**bestaande uit de activiteiten** : vormvrije m.e.r. -beoordeling  
**datum besluit** : 4 december 2023  
**verzenddatum besluit** : 4 december 2023

# Inhoud

<b>1</b>	<b>BESLUIT</b> .....	<b>3</b>
1.1	ONDERWERP .....	3
1.2	BESLUIT .....	3
1.3	RECHTSMIDDELEN .....	3
1.4	ONDERTEKENING EN VERZENDING .....	3
<b>2</b>	<b>PROCEDURELE OVERWEGINGEN</b> .....	<b>4</b>
2.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	4
2.2	VOORGENOMEN ACTIVITEITEN .....	4
2.3	PROCEDURE .....	5
<b>3</b>	<b>INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	TOETSINGSKADER .....	6
3.2	DE KENMERKEN VAN HET PROJECT .....	6
3.3	DE LOCATIE VAN HET PROJECT.....	6
3.4	DE SOORT EN KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT .....	6
3.5	CONCLUSIE .....	7

# 1 BESLUIT

## 1.1 Onderwerp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland hebben het voornemen een bestemmingsplan vast te stellen voor het uitbreiden van een transportbedrijf aan de Loodijk 4 in Saasveld. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan dient een vormvrije m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd.

In dit besluit wordt beoordeeld of voor het plan een milieueffectrapport moet worden gemaakt vanwege het mogelijk maken van activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

## 1.2 Besluit

Burgemeesters en wethouders van de gemeente Dinkelland besluiten:

- dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 de Wet ruimtelijke ordening, voor het uitbreiden van een transportbedrijf aan de Loodijk 4 in Saasveld, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
- dat de volgende documenten deel uitmaken van dit besluit:
  - aanmeldnotitie Loodijk 4
  - watertoets
  - 5433\_QS Loodijk 4 Saasveld
  - 23025625 LesscherTransport - Vooronderzoek Loodijk4 Saasveld - 21-04-2023

## 1.3 Rechtsmiddelen

Dit besluit moet worden aangemerkt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te breiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Wel kan eenieder te zijner tijd gebruik maken van het rechtsmiddel dat geboden wordt in het kader van de procedure voor het vaststellen van het plan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit wordt niet gepubliceerd.

## 1.4 Ondertekening en verzending

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Dinkelland,



G. Kleijssen  
Teamcoach Fysieke leefomgeving

## 2 PROCEDURELE OVERWEGINGEN

### 2.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van artikel 7.2 zijn bij algemene maatregel van bestuur activiteiten aangewezen die belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).

M.e.r.-plichtige activiteiten zijn met bijbehorende drempelwaarden opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden zijn benoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Ook als geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden van (onderdeel D van de bijlage), maar er wel activiteiten plaatsvinden welke worden genoemd in dit onderdeel, moet toch worden beoordeeld of de activiteit mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Een bestemmingsplan kan op drie manieren in aanmerking komen voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling danwel directe m.e.r.-plicht:

- er ontstaat een m.e.r.-plicht indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming nodig is;
- er ontstaat een m.e.r.-plicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 (plannen) van deze bijlage én er voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2. Wanneer niet voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D van het besluit geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- er ontstaat een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten) van deze bijlage. Deze beoordelingsplicht geldt ongeacht of er voldaan is aan de voorwaarden genoemd in kolom 2 van de bijlage.

Wanneer een bestemmingsplan genoemd wordt in kolom 3 én kolom 4 in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., moet worden bepaald of er na vaststelling van het plan nog een besluit nodig is om de activiteiten te kunnen realiseren. Wanneer dit wel het geval is, is sprake van een kaderstellend plan en dus een plan in de zin van kolom 3 van de bijlage van het Besluit mer. Wanneer dit niet het geval is, dan is er sprake van een besluit in de zin van kolom 4 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

### 2.2 Voorgenomen activiteiten

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de activiteiten genoemd in de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. onderdeel D categorie 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het uitbreiden van een transportbedrijf. De in kolom 2 genoemde drempelwaarden worden niet overschreden. Omdat de activiteit voorkomt in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r moet beoordeeld worden of de

activiteit mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

### **2.3 Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.16 tot en met 7.18 van de Wm. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tezamen met het definitieve bestemmingsplan ter inzage gelegd. Beroep kan zich dan tegen beide besluiten richten. Met de wijziging van het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 is de procedure voor de formele m.e.r.-beoordeling en de vormvrije m.e.r.-beoordeling grotendeels gelijkgetrokken. Van het besluit met betrekking tot de vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft echter geen kennisgeving gedaan te worden.

## **3 INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN**

### **3.1 Toetsingskader**

Wij hebben getoetst of voor het project een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze toets is overeenkomstig artikel 7.19, lid 1 jo. 7.17 lid 2 t/m 4 van de Wm uitgevoerd op grond van de in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria.

De toetsing is hieronder uitgewerkt.

### **3.2 De kenmerken van het project**

Bij de kenmerken van het project zijn de volgende criteria in ogenschouw genomen:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project;
- de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;
- de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder;
- het risico van ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

#### Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij de kenmerken van het project zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de kenmerken van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

### **3.3 De locatie van het project**

Bij de plaats van het project wordt het volgende in overweging genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan alsmede de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met speciale aandacht voor de typen aangewezen in de m.e.r.-richtlijn.

#### Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij de locatie van het project zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de locatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

### **3.4 De soort en kenmerken van het potentiële effect**

Bij de soort en kenmerken van het potentiële effect moet in aanmerking worden genomen, in samenhang met de onder de punten 1 en 2 uiteengezette criteria en met inachtneming van:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten;
- de aard van het effect;
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de cumulatie van effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.



### Overwegingen

De hiervoor genoemde onderdelen bij soort en kenmerk van het potentiële effect zijn voldoende beschreven in de aanmeldnotitie. Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de soort en kenmerken van het potentiële effect geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

### **3.5 Conclusie**

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig.

# **Bijlage 4      Historisch bodemonderzoek**



**RAPPORT VOORONDERZOEK**  
**conform NEN 5725**  
Loodijk 4 - Saasveld

*Opdrachtgever:*  
Lesscher Transport BV

*Locatie:*  
Loodijk 4  
7597 NV Saasveld

April 2023



**KRUSE GROEP**  
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED



## Kruse Milieu BV

**Adres:**

Huyersenseweg 33  
7678 SC Geesteren  
Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751

BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

**Internet:**

info@krusegroep.nl  
www.krusegroep.nl

**Bankgegevens:**

ABN AMRO:  
NL34ABNA0501538739



# Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Loodijk 4 - Saasveld

*Opdrachtgever:*

Lesscher Transport BV  
Loodijk 4  
7597 NV Saasveld

*Locatie:*

Loodijk 4  
7597 NV Saasveld

Projectcode: 23025625

Rapportagedatum: 21 april 2023

Auteur: ing. J. Lammers

## INHOUD

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

### Bijlagen

- I Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied
- II Historische topografische kaarten
- III Boorplan indicatief bodemonderzoek (SGS EcoCare, juni 1991)
- IV Fotoreportage terreininspectie
- V Landschappelijke inpassing uitbreiding

## **1 Inleiding**

In opdracht van de Lesscher Transport BV heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan de Loodijk 4 in Saasveld.

De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein met een stalling voor vrachtauto's en een nieuwe toegangsweg vanaf de Remmertsweg. Voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein dient de huidige agrarische bestemming gewijzigd te worden in een bedrijfsbestemming.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten en of dat er mogelijk sprake is van een (historische) verontreiniging. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit (aanleiding A uit norm NEN 5725).

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

## 2 Locatiegegevens

### 2.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Loodijk 4 7597 NV Saasveld
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie T, nummer 1549 (ged.).
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: Circa 2600 m <sup>2</sup> (uitbreiding bedrijfsbestemming)
Coördinaten RD-stelsel	: centrale punt    x = 250.66 en y = 484.43

### 2.2 Bodemsamenstelling en geohydrologie

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie is als volgt:

- Het maaiveld bevindt zich ruim 13 meter boven NAP;
- De locatie ligt tussen het glaciale dal Weerselo-Manderveen en de stuwwal Oldenzaal;
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Boxtel. De deklaag heeft een dikte van ongeveer 15 meter. Het doorlatend vermogen bedraagt minder dan 250 m<sup>2</sup>/dag. Hieronder bestaat de bodem uit slecht doorlatende kleilagen behorende tot de Ruppel Formatie en de Formatie van Dongen;
- De grondwaterspiegel bevindt zich circa 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in westnoordwestelijke richting;
- Circa 200 meter ten zuiden van de locatie stroomt de Spikkersbeek. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een waterwingebied. Het grondwaterbeschermingsgebied Weerselo is op circa 5 kilometer ten oosten van de locatie gelegen.

### 3 Werkwijze

#### 3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

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

Tabel 1: Geraadpleegde bronnen vooronderzoek

Bron	Specificatie	Relevante informatie
Eigenaar / opdrachtgever	Vroegere en huidige gebruik locatie	Ja
Locatiebezoek	Door medewerker Kruse Milieu BV	Ja
Gemeente Dinkelland	Milieuvergunningen en bodeminformatie	Ja
Kruse Milieu BV	Archief eerder uitgevoerde bodemonderzoeken	Nee
Omgevingsrapportage	<a href="https://overijssel.omgevingsrapportage.nl/">https://overijssel.omgevingsrapportage.nl/</a>	Ja
Google Maps	<a href="https://www.google.nl/maps">https://www.google.nl/maps</a>	Ja
Topotijdreis	<a href="https://www.topotijdreis.nl/">https://www.topotijdreis.nl/</a>	Ja
BAG-viewer	<a href="https://bagviewer.kadaster.nl/">https://bagviewer.kadaster.nl/</a>	Ja
Perceelloop	<a href="https://perceelloop.nl/">https://perceelloop.nl/</a>	Ja
Ruimtelijke plannen	<a href="https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/">https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/</a>	Ja
Grondwatertools	<a href="https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/">https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/</a>	Ja
DINOloket	<a href="https://www.dinoloket.nl/">https://www.dinoloket.nl/</a>	Ja
AHN-viewer	<a href="https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/">https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/</a>	Ja
Bodemkwaliteitskaart	Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente, Witteveen+Bos, d.d. 23 maart 2018 Twente Bodemkwaliteitskaart PFAS, Tauw bv, d.d. 28 mei 2020	Ja

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

#### 3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Alleen informatie, die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter), wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het terreindeel, waarvan de bestemming gewijzigd zal worden van agrarisch naar bedrijf (toekomstige stalling vrachtauto's en inrit vanaf Remmertsweg).

In bijlage I is een luchtfoto opgenomen, waarop het geografisch besluitvormingsgebied is aangegeven.



## 4 Beschikbare informatie

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

### 4.1 Historisch gebruik

Op de topografische kaart van 1905 bestaan het besluitvormingsgebied en het terrein rondom uit heidegrond. De huidige ligging van de Loodijk ten zuiden van de locatie en de Remmertsweg ten oosten van de locatie zijn op de kaarten al te zien vanaf circa 1850. Vanaf ongeveer 1930 is het besluitvormingsgebied in gebruik als landbouwgrond. Ook de terreindelen rondom zijn in gebruik als landbouwgrond. Op de grens van de percelen zijn houtwallen aanwezig.

De huidige woning en de schuur zijn op de topografische kaart vanaf 1976 weergegeven. Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de woning in 1969 gebouwd is. Het huidige bedrijfsterrein ten noorden van de woning is op de topografische kaart van 1988 weergegeven. De bedrijfshal is op de topografische kaart van 2005 weergegeven. Uit de BAG blijkt dat de hal in 2001 is gebouwd.

Op de luchtfoto van 2013 is te zien dat er aan de oostzijde van de bedrijfshal een parkeerterrein voor personenauto's is aangelegd. Tot de aanleg van dit parkeerterrein is het besluitvormingsgebied altijd onbebouwd en onverhard geweest (landbouwgrond). Het overige deel van het besluitvormingsgebied is momenteel in gebruik als akker.

De historische topografische kaarten en luchtfoto's zijn weergegeven in bijlage II.

### 4.2 Milieudossiers

Er is navraag gedaan bij de gemeente Dinkelland. Het milieudossier van het transportbedrijf is ingezien. Het huidige bedrijfsterrein valt buiten het besluitvormingsgebied.

Tijdens een milieucontrole van de gemeente Weerselo op 22 april 1991 is geconstateerd dat er geen Hinderwetvergunning is verleend. Hierna is op 1 september 1991 is een vergunning aangevraagd voor het transportbedrijf. In de milieutekening is een nieuw te bouwen bedrijfshal aangegeven ten noorden van het bedrijfsterrein, maar in werkelijkheid is de hal niet gebouwd. Na een milieucontrole op 23 augustus 1994 is de vergunning voor de bouw van de hal komen te vervallen. In de bedrijfshal waren een wasplaats en bovengrondse dieseltank gepland. In de schuur aan de noordzijde van de woning is een werkplaats aanwezig.

In 1995 is een ondergrondse dieseltank met een inhoud van 6000 liter gesaneerd (gereinigd en verwijderd). In de bodem ter plekke van de tank zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Uit een milieucontrole van 29 oktober 1996 blijkt dat op het erf een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 6000 liter aanwezig is. De tankplaats is niet voorzien van een vloeistofdichte vloer. Aan de achterzijde van het schuurtje is een bovengrondse tank voor afgewerkte olie aanwezig met een inhoud van 700 liter.

In 2005 is een melding ingediend in verband met de bouw van de bedrijfshal ten noorden van de woning met schuur. In de bedrijfshal is ruimte aanwezig voor de opslag van nieuwe en afgewerkte olie. Er is geen brandstoftank aangegeven op de milieutekening.

Gezien de afstand van het besluitvormingsgebied tot de voormalige tanklocaties en de resultaten van een eerder bodemonderzoek, wordt aangenomen dat deze geen (negatieve) invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit ter plekke van het besluitvormingsgebied.

### 4.3 Bodemdossiers

Voor zover bekend is er ter plekke van het besluitvormingsgebied niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Er is ter plekke van het bedrijfsterrein (ten zuidwesten van het besluitvormingsgebied) één eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt hieronder toegelicht:

*Inventariserend bodemonderzoek Loodijk 4 te Saasveld, SGS EcoCare bv, d.d. juni 1991 met kenmerk 10332*

Op het boorplan van het onderzoek is de noordpijl verkeerd aangegeven en komt de situatie niet overeen met de werkelijkheid. Uit het onderzoek blijkt dat aan de westzijde van het perceel een ondergrondse dieseltank met een inhoud van 6000 liter aanwezig was (circa 30 tot 35 meter afstand van het besluitvormingsgebied). Tevens was ten noordoosten van woning met schuur een bovengrondse tank voor afgewerkte olie aanwezig (circa 10 meter afstand van het besluitvormingsgebied). Het noordelijke deel van het bedrijfsterrein was in gebruik als wasplaats en stalling voor vrachtauto's (circa 20 meter afstand van het besluitvormingsgebied).

Van het gehele terrein zijn twee grondmonsters van de ondergrond (boring P1 en 2 nabij de ondergrondse dieseltank) en 2 grondwatermonsters (peilbuis P1 bij de dieseltank en peilbuis P6 bij de bovengrondse tank voor afgewerkte olie) geanalyseerd op minerale olie. In zowel de ondergrond als het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond.

Het boorplan van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage III.

#### *Bodemkwaliteitskaarten*

Volgens de Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, maart 2018) vallen de bovengrond en de ondergrond in functieklassering AW2000. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart PFAS (Taufel bv, d.d. mei 2020) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond met betrekking tot PFAS voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

### 4.4 Huidig gebruik van de locatie

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

Het besluitvormingsgebied is grotendeels in gebruik als landbouwgrond (akker). Op de grens van het bedrijfsterrein met de akker is een grote heg aanwezig.

Aan de oostzijde van de bedrijfshal is een met puingranulaat verhard parkeerterrein aanwezig. Het parkeerterrein is in 2013 aangelegd. Het puingranulaat is geleverd door Loon- en Grondverzetbedrijf Franken Volmerink in Saasveld en is afkomstig van een gecertificeerde puinbreker (Dusseldorp Infra, Sloop en Milieutechniek in Borne).

### 4.5 Toekomstig gebruik van de locatie

Ter plekke van het besluitvormingsgebied zal het bedrijfsterrein uitgebreid worden met stallingsruimte voor vrachtauto's en een nieuwe toegangsweg vanaf de Remmertsweg. Het oostelijke gedeelte van het parkeerterrein voor personenauto's dat buiten het besluitvormingsgebied valt, zal in de toekomstige situatie verwijderd worden en ingericht worden als groenstrook.

In bijlage V is de landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding opgenomen.

## 5 Conclusies

De locatie is ten noorden en oosten van het huidige bedrijfsterrein aan de Loodijk 4 in Saasveld gelegen. Het besluitvormingsgebied is geheel onbebouwd en grotendeels onverhard (akker). Aan de oostzijde van de bedrijfshal is het terrein verhard met puingranulaat en in gebruik als parkeerterrein voor personenauto's.

Uit historische topografische kaarten blijkt dat het besluitvormingsgebied, met uitzondering van het parkeerterrein, altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond. In 2013 is aan de oostzijde van de bedrijfshal een verharding van puingranulaat aangebracht. Het puingranulaat is niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. In 1969 is de woning met schuur aan de Loodijk 4 gebouwd en sindsdien is het transportbedrijf op de locatie gevestigd. De huidige bedrijfshal is in 2005 gebouwd.

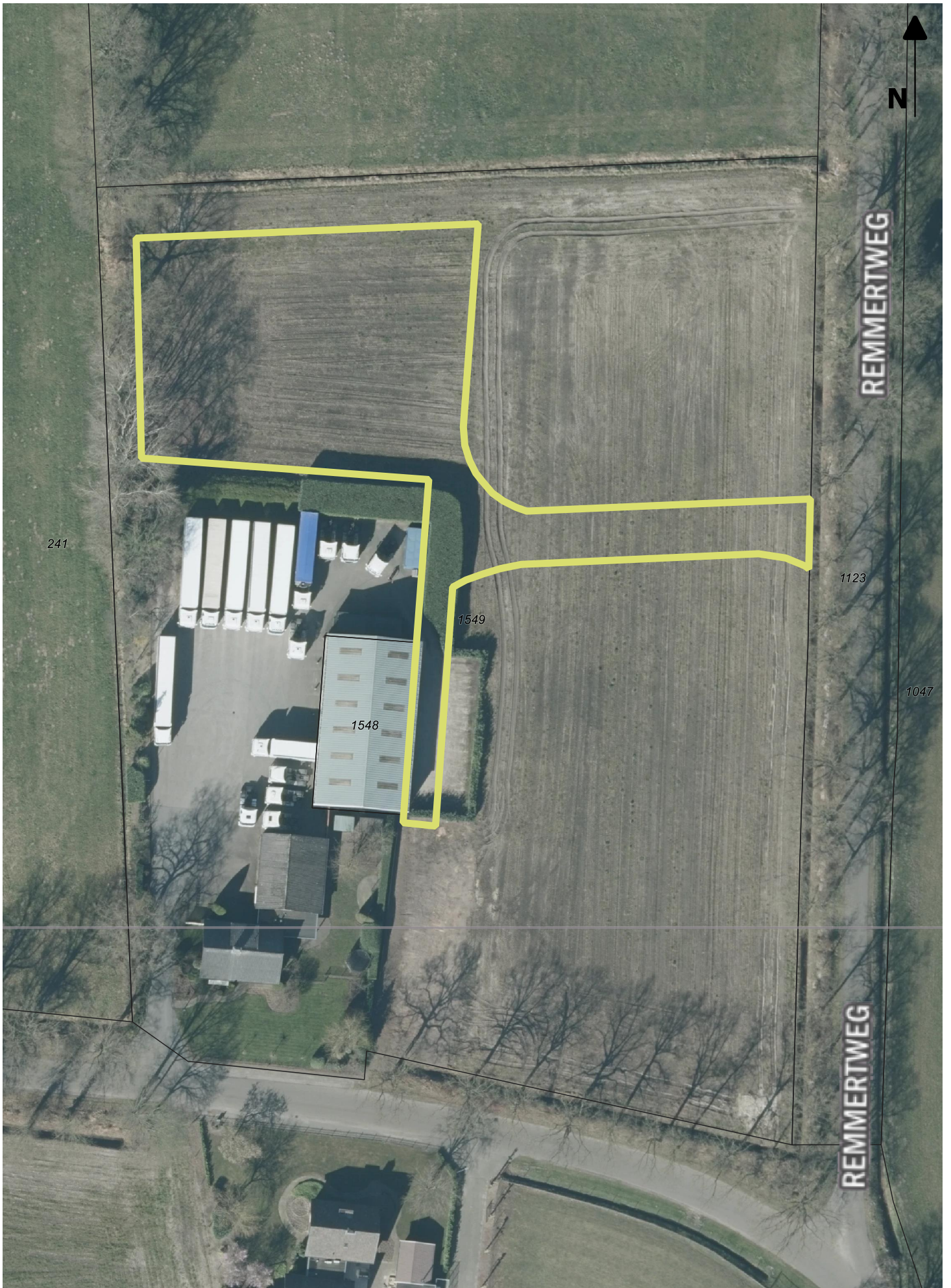
Op het bedrijfsterrein zijn, op ruime afstand van het besluitvormingsgebied, een ondergrondse dieseltank, een bovengrondse dieseltank, een bovengrondse tank voor afgewerkte olie en een wasplaats aanwezig geweest. In 1995 is de ondergrondse dieseltank gesaneerd (gereinigd en verwijderd).



Er is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, dat zich voornamelijk heeft gericht op de ondergrondse dieseltank (SGS EcoCare, juni 1991). In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat de boven- en ondergrond ter plekke van het besluitvormingsgebied niet verontreinigd zijn (klasse AW2000).


Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem binnen het besluitvormingsgebied mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen uitbreiding van het transportbedrijf. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Eventuele vrijkomende grond ter plekke van het besluitvormingsgebied kan op basis van dit vooronderzoek en de regionale bodemkwaliteitskaart elders binnen de regio Twente toegepast worden. De boven- en ondergrond valt in de klasse AW2000.

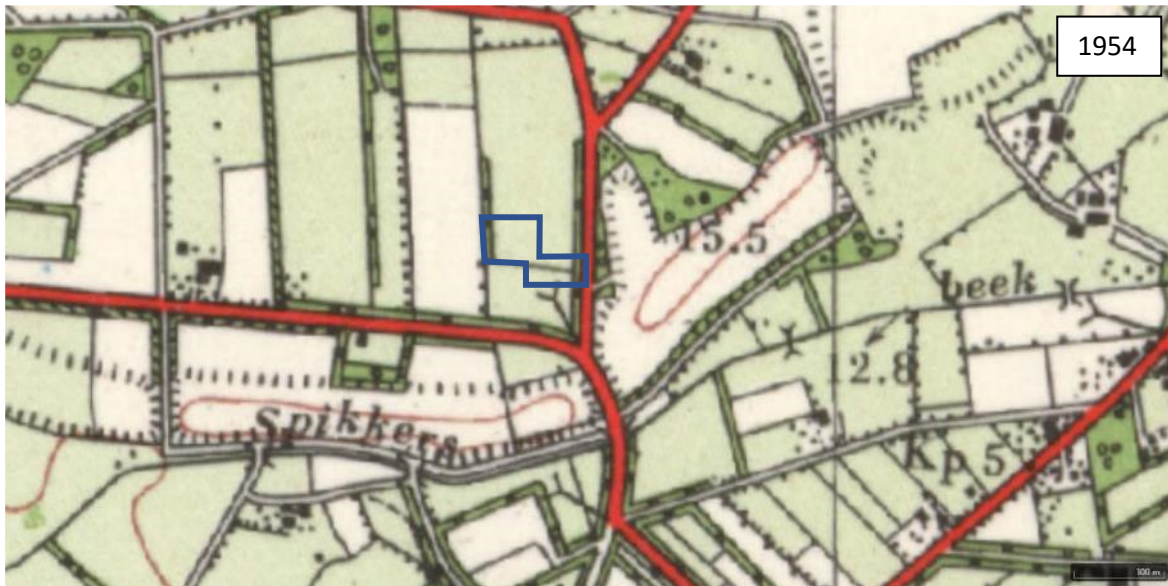
Bijlage I  
Luchtfoto met geografisch besluitvormingsgebied

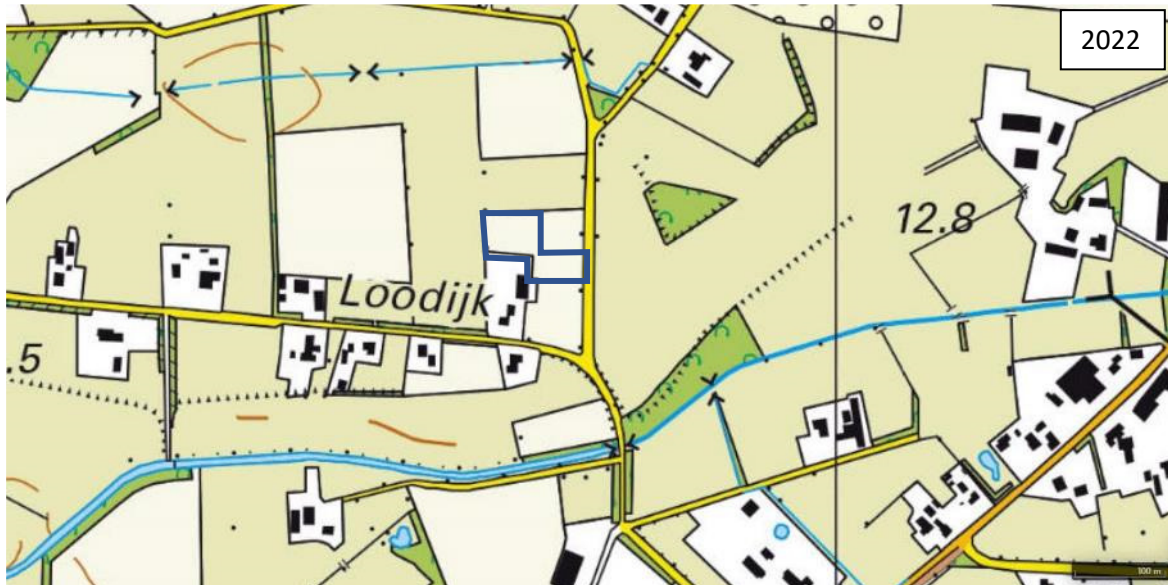
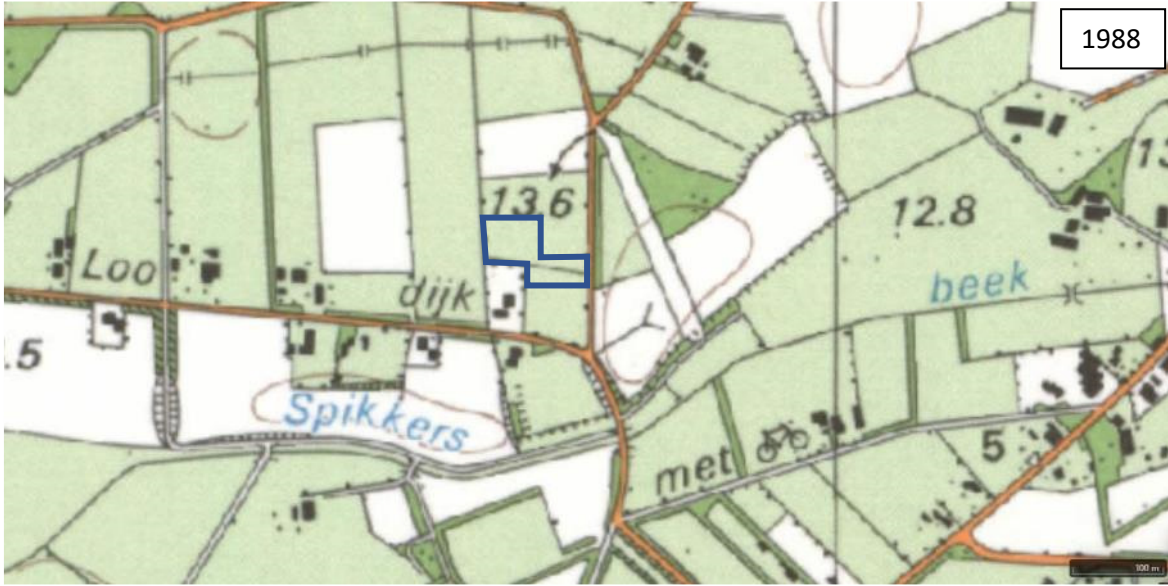


 Besluitvormingsgebied  
 perceel

0 7,5 15 22,5 30 m  


Bijlage II  
Historische topografische kaarten



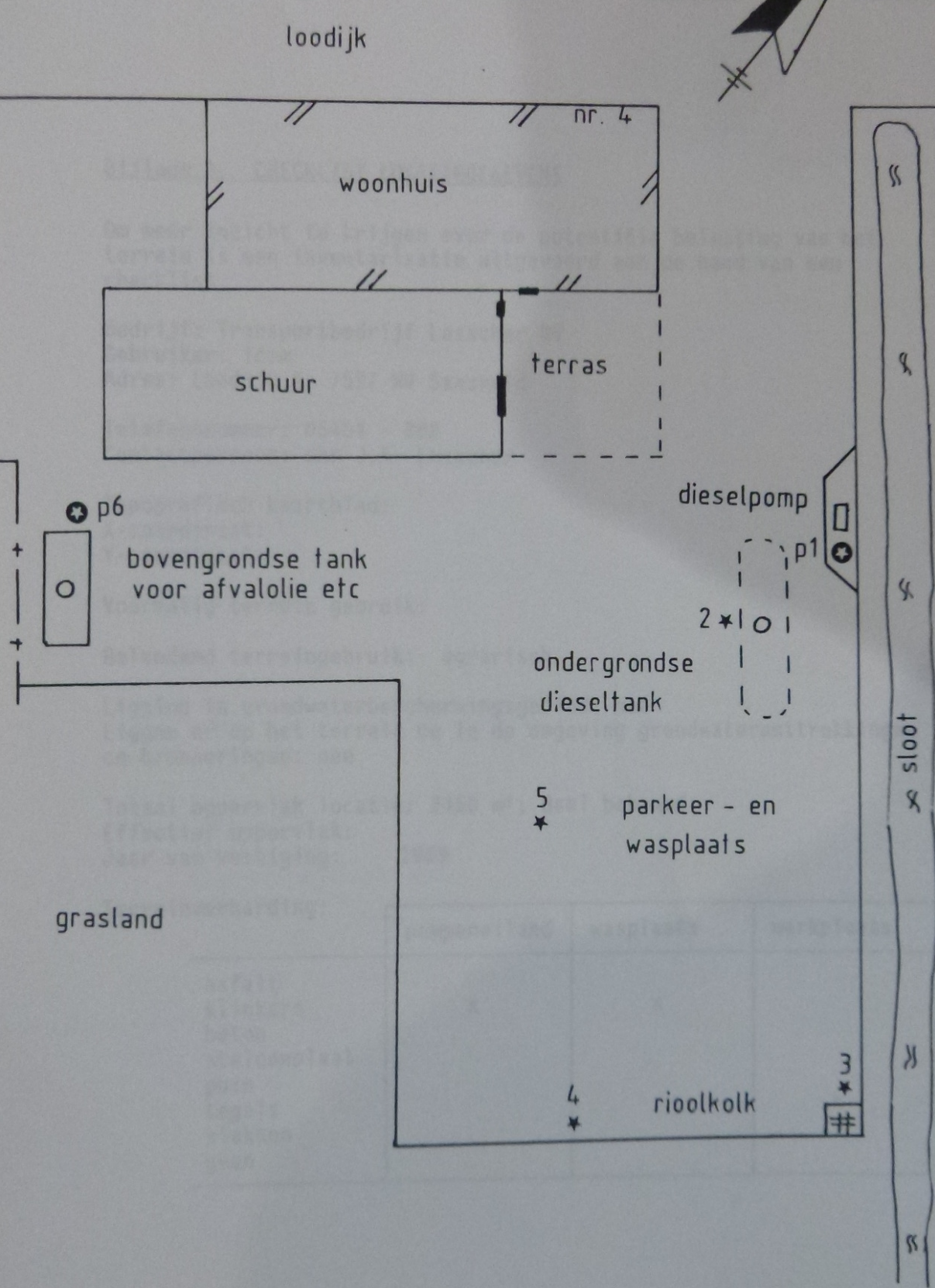
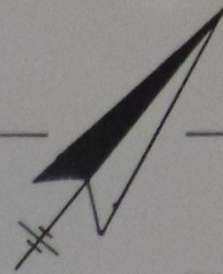






Bijlage III  
Boorplan indicatief bodemonderzoek (SGS EcoCare, juni 1991)

bijlage 2; situatieschets



legenda;

- ⊕ gr. + peilbuis
- ★ grondboring

onderwerp: invo onderzoek project: opdrachtgever:	schaal: ----- formaat: A4 datum: 6/5 tekeningnummer: opdrachtnummer: bijlage:
<b>SGS EcoCare b.v.</b> ENVIRONMENTAL SERVICES	
vestiging: Dordrecht adres: Planetenlaan 2 telefoon: 078-524232	

Bijlage IV  
Fotoreportage terreininspectie



Huidig bedrijfsterrein Loodijk 4 in Saasveld



Huidige bedrijfshal gebouwd in 2005



Parkeerterrein personenauto's ten oosten van hal



Akker ten noorden van bedrijfsterrein



Akker ten noorden van bedrijfsterrein



Akker ten oosten van bedrijfsterrein

Bijlage V  
Landschappelijke inpassing uitbreiding



- A: Bestaande bedrijfswoning.
  - B: Bestaande bedrijfsbebouwing.
  - C: Gazon/tuin rondom bedrijfswoning.
  - D: Bestaande inrichting.
  - E: Uitbreiding bedrijf. Vrachtwagens rijden niet langer via de krappe en onveilige Loodijk langs de bedrijfswoning, maar kunnen via de Remmertweg rijden. Op het terrein kunnen vrachtwagens opgesteld worden als vrachtwagens geen rit hebben en/of in de weekenden.
- De inrit is ten opzichte van de huidige niet veel breder, maar de inrit is breder waardoor vrachtwagens beter kunnen indraaien. Dat is nu niet mogelijk waardoor de berm aan de Loodijk steeds kapot wordt gereden en er uiterst veel gevraagd wordt voor de chauffeurs om de draai te kunnen maken. In de nieuwe situatie is dat om genoemde redenen niet meer aan de orde. Minder dan 8 meter is technisch niet haalbaar. Er wordt voorgesteld om de weg tonrond aan te leggen. Landschappelijk en op enige afstand ervaart men dan alleen het midden van de weg.
- F: Feitelijke uitbreiding (paarse stippellijn) met 2695 m2.
  - G: Inpassing bedrijf oostzijde.
  - H: Robuuste inpassing bedrijf noordzijde.
  - I: Bestaande landschappelijke inpassing / bestaande houtopstanden in en nabij het plangebied.
  - J: Gronden met agrarisch gebruik.
  - K: Te kappen eik t.b.v. realiseren in- en uitrit.

Project:	Landschappelijke inpassing KGO	Getekend:	DA	Status:	DO
Adres:	Loodijk 4	Datum:	12-01-2023	Aantal pag.:	1
Woonplaats:	Saasveld	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
		Schaal:	1:1000	Noord:	Tekening is noordgericht

# Bijlage 5 Watertoets

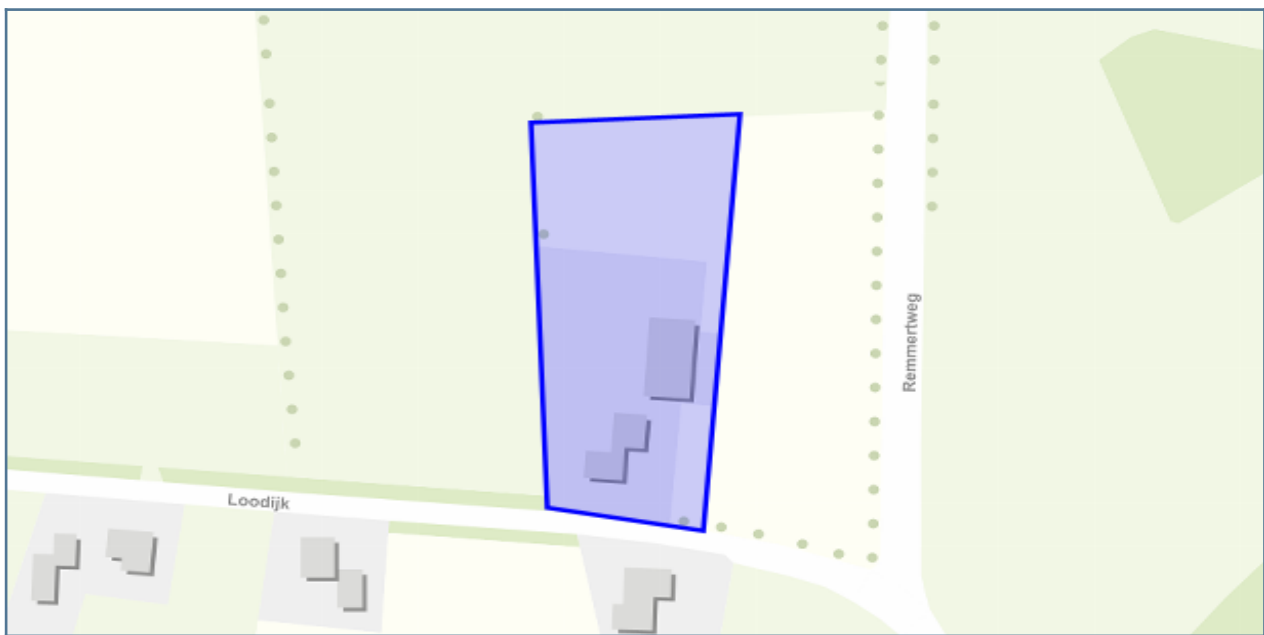


## Normale procedure in Waterschap Vechtstromen

### Algemene informatie

Aanvraag gestart	14-07-2023 10:28
Aanvraag ingediend	14-07-2023 11:01
Aanvraagnummer	00014830
Bevoegd gezag	Waterschap Vechtstromen
E-mailadres	mathijs@nl-landschap.nl
Naam aanvraag	Normale procedure

### Op basis van onderstaande locatie



# Aanvraagformulier

---

## Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	Mathijs ter Horst
Wat is uw emailadres?	mathijs@nl-landschap.nl
Wat is uw telefoonnummer?	06-49275782
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	Lesscher Transport Saasveld
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	mathijs@lesschertransport.nl
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	074 349 4382
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	R. Rietveld
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	r.rietveld@noaberkracht.nl
Wat is de naam van het plan?	uitbreiding Lesscher Transport Saasveld
Geef een korte omschrijving van het plan.	uitbreiding van het transportbedrijf door middel van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.
Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?	2695
Wat is het adres van het plan?	Loodijk 4 Saasveld
Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?	Ja
Voeg een bijlage toe.	bestandsnaam: N+L Situatietekening-A3-Liggend-DO-V4.pdf
Wilt u nog een bijlage toevoegen?	Nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	Nee
In welk type rioolstelsel ligt het plan?	Drukriool
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

## 1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

# Aanvraagformulier

---

datum dossiercode

Geachte heer/mevrouw ,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid. Daarvoor kunt u contact opnemen met de, voor desbetreffende gemeente, aangewezen RO adviseur.

Ben van Veenen [b.van.veen@vechtstromen.nl](mailto:b.van.veen@vechtstromen.nl)

- gemeente Hardenberg
- gemeente Losser
- gemeente Ommen

Frits Huttenhuis [f.huttenhuis@vechtstromen.nl](mailto:f.huttenhuis@vechtstromen.nl)

- gemeente Borne
- gemeente Coevorden
- gemeente Hellendoorn
- gemeente Oldenzaal

Els Boerrigter [e.boerrigter@vechtstromen.nl](mailto:e.boerrigter@vechtstromen.nl)

- gemeente Dinkelland
- gemeente Enschede
- gemeente Tubbergen

Heral Hesselink [h.hesselink@vechtstromen.nl](mailto:h.hesselink@vechtstromen.nl)

- gemeente Almelo
- gemeente Rijssen-Holten
- gemeente Wierden

Henry Legtenberg [h.legtenberg@vechtstromen.nl](mailto:h.legtenberg@vechtstromen.nl)

# Aanvraagformulier

---

- gemeente Borger-Odoorn
- gemeente De Wolden
- gemeente Emmen
- gemeente Hoogeveen
- gemeente Midden-Drenthe
- gemeente Twenterand

Tom Pikkemaat T.pikkemaat@vechtstromen.nl

- gemeente Berkelland
- gemeente Haaksbergen
- gemeente Hengelo
- gemeente Hof van Twente

Telefonisch bereikbaar via mailverzoek of algemeen telefoonnr. 088-2203333.

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

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

# Bijlage 6 Quickscan

# Quickscan natuurwaardenonderzoek Loodijk 4 Saasveld

---

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland  
en Natura 2000

---

## Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Loodijk 4 Saasveld

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:  
Natuurbank Overijssel  
Correspondentieadres:  
Aladnaweg 18  
7122 RR Aalten

BTW-ID: NL001388212B56  
E: [info@natuurbankoverijssel.nl](mailto:info@natuurbankoverijssel.nl)  
Tel: 0543-451142 / 0614-435700



Opdrachtgever: N+L Landschapsontwerpers

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna



Projectnummer en versie: 5433 versie 1.0	Status: definitief
Ligging plangebied: Loodijk 4 Saasveld	Rapportdatum: 01-12-2023
Auteur: M. Mateman ( beoordeeld H. van Gijn 7-9 & 1-12-23)	Veldwerk uitgevoerd door: J. Tamminga

*De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.*



# Inhoudsopgave

SAMENVATTING.....	3
HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden .....	6
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	7
HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS .....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000.....	8
4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming.....	8
4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.....	9
4.5 Wet natuurbescherming; Houtopstanden.....	9
HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING.....	10
5.1 Algemeen.....	10
5.2 Natuurnetwerk Nederland .....	10
5.3 Natura 2000 .....	11
5.4 Slotconclusie .....	12
HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING .....	13
6.1 Verwachting en bureauonderzoek .....	13
6.1.1 Algemeen .....	13
6.1.2 Bronnenonderzoek.....	13
6.2 Veldonderzoek .....	13
6.3 Resultaten .....	14
6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	17
6.5 Historische gegevens en overige bronnen.....	19
6.6 Volledigheid van het onderzoek.....	19
HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES.....	20

## SAMENVATTING

In het voorliggende plan wordt het bedrijf Lesscher Transport B.V. aan de Loodijk 4 naar het noorden en oosten uit te breiden. Deze uitbreiding betreft een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats. Daarnaast wordt er een nieuwe weg naar deze parkeerplaats aangelegd vanaf de Remmertweg. Voor het aanleggen van de nieuwe weg moet één eik aan de Remmertweg gekapt worden en een deel van de greppel worden gedempt. Daarnaast moeten de gronden ten noorden en oosten van het bestaande bedrijf verhard worden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met beplanting rondom de nieuwe parkeerplaats. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 16 juni 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:*

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland en ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Er vinden in het geheel geen ontwikkelingen plaats binnen het NNN. Nadere toetsing van het initiatief aan de beleidsregels voor de bescherming van het NNN is daarom niet aan de orde. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, de minimale toename van verkeer gedurende de gebruiksfase en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is voor zowel de ontwikkel- als gebruiksfase niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de voortplantingsperiode, of een broedvogelscan uit te voeren en voldoende rekening te houden met mogelijk aanwezige vogelnesten.

Beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten bezetten mogelijk een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in de houtsingel. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan deze houtsingel. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood en er worden geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield.

### *Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:*

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels of een broedvogelscan uitvoeren;

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In het voorliggende plan wordt het bedrijf Lesscher Transport B.V. aan de Loodijk 4 naar het noorden en oosten uit te breiden. Deze uitbreiding betreft een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats. Daarnaast wordt er een nieuwe weg naar deze parkeerplaats aangelegd vanaf de Remmertweg. Voor het aanleggen van de nieuwe weg moet één eik aan de Remmertweg gekapt worden en een deel van de greppel worden gedempt. Daarnaast moeten de gronden ten noorden en oosten van het bestaande bedrijf verhard worden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met beplanting rondom de nieuwe parkeerplaats. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

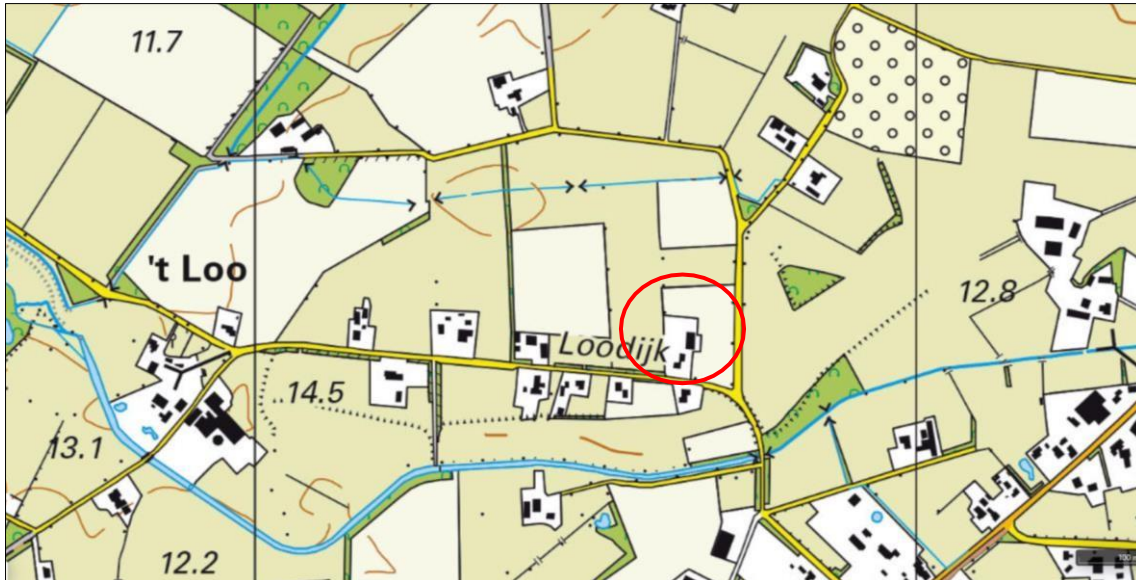
Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel (Natuurnetwerk Nederland).

### *Doel van deze rapportage:*

*De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering. Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.*

### 2.1 Situering

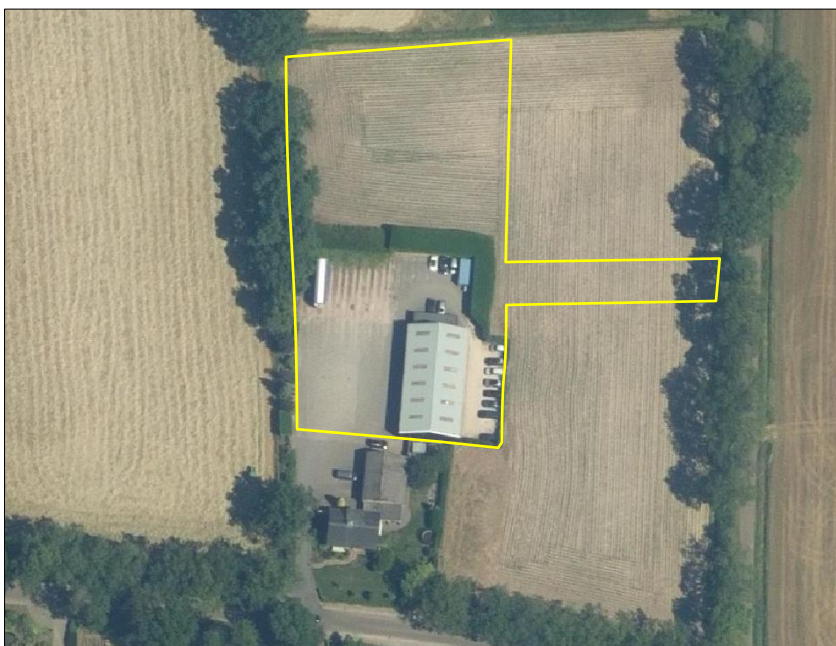
Het plangebied betreft het bedrijfsterrein van Lesscher Transport B.V. en het omliggende agrarische perceel. Het bedrijf ligt aan de Loodijk 4 en het omliggende agrarische perceel grenst aan de Loodijk en de Remmertweg. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid (bron: topotijdreis.nl).

### 2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit terrein van Lesscher Transport B.V. en het omliggende agrarische cultuurland. Het bedrijfsterrein bestaat uit een loods die wordt omringd door erfverharding en dient als parkeerplaats voor vrachtwagens. Rondom het bedrijf is een haag van laurierkers aangeplant. Aan de noordkant ontbreekt een deel van deze heg. Hier staan op dit moment hier staan wat brandnetels en pioniersplanten. Op het agrarisch cultuurland rondom het bedrijf wordt op dit moment mais verbouwd.



Luchtfoto en begrenzing van het plangebied aangegeven met de gele lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

### 3.1 Algemeen

In het voorliggende plan wordt het bedrijf Lesscher Transport B.V. aan de Loodijk 4 naar het noorden en oosten uit te breiden. Deze uitbreiding betreft een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats. Daarnaast wordt er een nieuwe weg naar deze parkeerplaats aangelegd vanaf de Remmertweg. Voor het aanleggen van de nieuwe weg moet één eik aan de Remmertweg gekapt worden en een deel van de greppel worden gedempt. Daarnaast moeten de gronden ten noorden en oosten van het bestaande bedrijf verhard worden. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast met beplanting rondom de nieuwe parkeerplaats, zie H en G op de onderstaande afbeelding (verbeelding wenselijk eindbeeld).



Plattegrond van het wenselijke eindbeeld (bron: N+L Landschapsontwerpers).

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

- Rooien bestaande hagen;
- Dempen sloot/greppel;
- Kappen/rooien één eik Remmertweg;
- Aanleggen verharding;
- Aanplanten erfbeplanting;

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

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermd soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermd nesten;

### 3.3 Vaststellen van de invloedssfeer

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

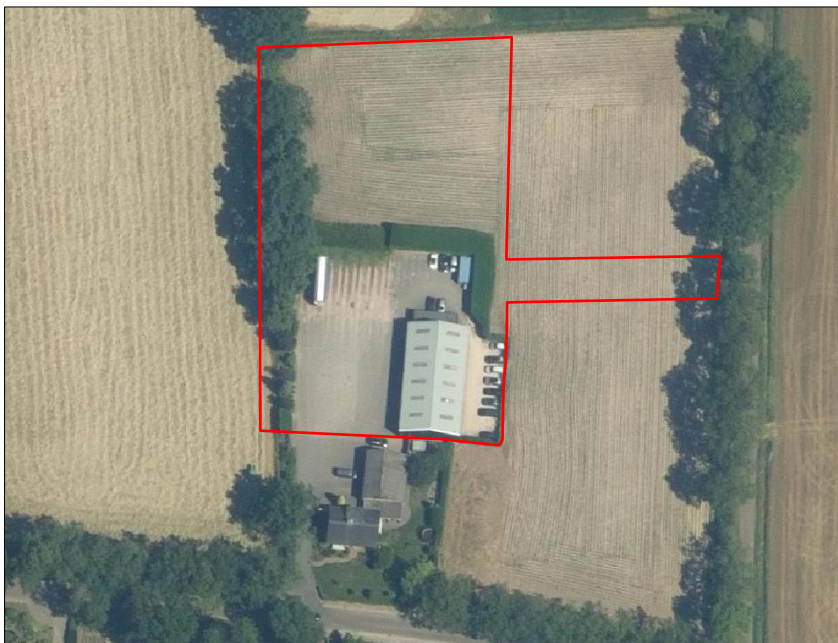
In deze studie wordt gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals het rooien van beplanting en het aanleggen van verharding.

#### *Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:*

Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan een houtsingel, agrarisch cultuurland en verharding. Als gevolg van het in gebruik nemen van de nieuwe vrachtwagenparkeerplaats kan niet uitgesloten worden dat optische- en geluidsverstoring ontstaat in het aangrenzende agrarisch cultuurland en de aangrenzende houtsingel. Echter vormt het aangrenzende agrarisch cultuurland geen nestplaats voor weidevogels. Tevens zijn er in de Nationale Databank flora en fauna geen nestplaatsen van weidevogels in het aangrenzende agrarisch cultuurland opgenomen (NDFF, 2023). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde soorten- of waarden in de aangrenzende houtsingel negatief beïnvloed worden als gevolg van geluid of optische verstoring.

### 3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Om het effect van de voorgenomen activiteiten volledig in beeld te kunnen brengen, is de aangrenzende houtsingel ten westen van het plangebied meegenomen in het onderzoek. Het onderzoeksgebied wordt om deze reden vergroot. Indien in dit rapport gesproken wordt over plangebied, wordt onderstaand onderzoeksgebied bedoeld.



Luchtfoto en begrenzing van het onderzoeksgebied aangegeven met de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

### 4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

### 4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

### 4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

#### Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

#### Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

#### Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

- onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
- onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

- onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

#### 4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

#### 4.5 Wet natuurbescherming; Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt het areaal bos in ons land. Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. De opstand moet buiten het erf liggen.

- De houtopstand ligt buiten de bebouwde kom houtopstanden en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000m<sup>2</sup>);
- De houtopstand ligt buiten de bebouwde kom houtopstanden en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

(In voorliggend plan worden geen houtopstanden geroid. Dit aspect wordt verder niet besproken in deze studie.)



### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

### 5.2 Natuurnetwerk Nederland

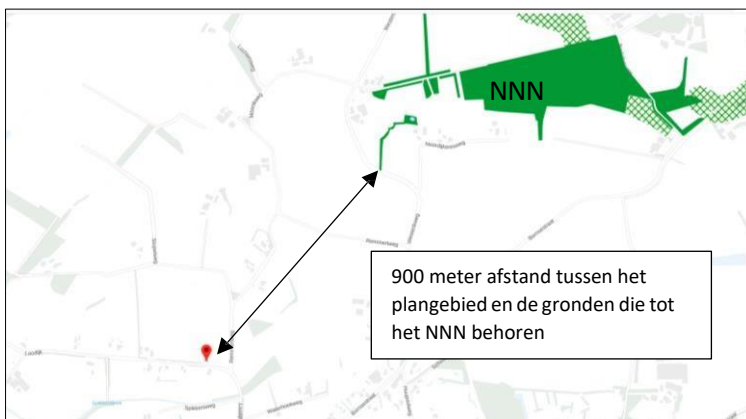
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke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

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

#### Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 900 meter van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot de Natuurnetwerk Natuurnetwerk behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

### **Beschermingsregime**

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

### **Toetsing aan provinciaal beleid**

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

### **5.3 Natura 2000**

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

### **Beschermingsregime**

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

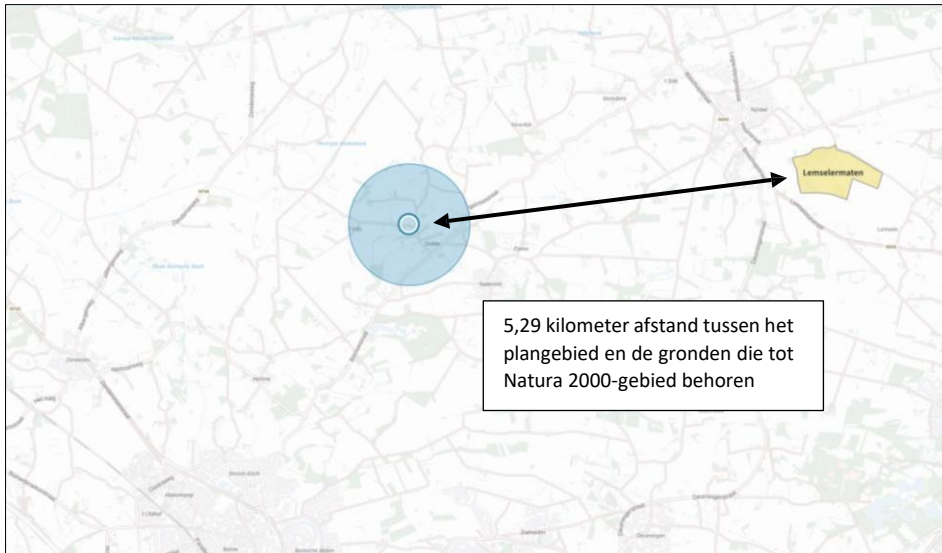
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

### **Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000**

Het plangebied ligt op minimaal 5,29 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is de Lemselermaten. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe stip aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de grijze kleur aangeduid (bron: pdok.nl).

## Effectbeoordeling

### *Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten*

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

### *Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)*

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aan- en afvoer van materialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

### *Beoordeling stikstof (gebruiksfase)*

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt mogelijk toe. Deze toename is echter minimaal t.o.v. de referentiesituatie. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de minimale toename van verkeer gedurende de gebruiksfase en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is niet noodzakelijk.

## 5.4 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland en ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Er vinden in het geheel geen ontwikkelingen plaats binnen het NNN. Nadere toetsing van het initiatief aan de beleidsregels voor de bescherming van het NNN is daarom niet aan de orde. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, de minimale toename van verkeer gedurende de gebruiksfase en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is voor zowel de ontwikkel- als gebruiksfase niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

## HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING

### 6.1 Verwachting en bureauonderzoek

#### 6.1.1 Algemeen

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

- Bronnenonderzoek (o.a. internet en de Nationale databank flora en fauna);
- Veldbezoek op 19-07-2023 door ervaren ecooloog;

#### 6.1.2 Bronnenonderzoek

Op 18 juli 2023 is de NDFF geraadpleegd en is gekeken of waarnemingen van beschermde planten en dieren aanwezig zijn in de databank. In de NDFF is één waarneming vastgesteld in de directe omgeving van het plangebied. Aan de noordwestkant van het plangebied is op 10 mei 2022 een gewone smeewortel waargenomen. Een gewone smeewortel is niet beschermd en daarom niet relevant voor deze studie, anders dan dat het een bevestiging is van het voorkomen van bepaalde soorten rond het plangebied. Op de onderstaande afbeelding zijn de waarnemingen in het plangebied zichtbaar.



*Verspreiding van alle bekende flora- en faunawaarnemingen records in het plangebied; deze worden met de groene stip aangeduid (bron: NDFF). Met de zwarte lijn wordt het zoekgebied weergegeven.*

### 6.2 Veldonderzoek

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 16 juni 2023 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

#### *Methode per soortgroep*

##### **Vogels**

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. Verschillende vogelsoorten hebben een bezet nest in deze tijd van het jaar.

In het plangebied is gekeken naar vogels, oude nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijfsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek en onderzoek naar voortplantingslocaties. Veel grondgebonden diersoorten hebben zogende jongen in deze tijd van het jaar.

Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

### **Vleermuizen**

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de zomer- of kraamverblijfplaatsen in deze tijd van het jaar.

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

### **Amfibieën**

De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën, maar matig geschikt voor onderzoek naar voortplantingswateren. De meeste amfibieën bezetten de zomerverblijfplaats. Sommige soorten, zoals bruine kikkers en gewone padden, hebben al eieren afgezet in de voortplantingswateren. Niet alle bastaardkikkers hebben de winterrustplaats verlaten en slechts enkele dieren bezetten de voortplantingsplaats. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

### **Overige soorten**

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

## **6.3 Resultaten**

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

### **Vogels**

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten in de aanwezige beplanting. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn merel, houtduif, vink, zanglijster, roodborst, tjiftjaf en houtduif. In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden dat uilen er een vaste rust- of nestplaats bezetten. Aanwezigheid van uilen is doorgaans gemakkelijk vast te stellen aan de hand van braakballen, schijfsporen en ruiveren. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat roofvogels een vaste rust- of nestplaats in het plangebied bezetten. Tijdens het

veldbezoek zijn geen huismussen visueel en auditief in het plangebied en directe omgeving waargenomen. Tevens zijn er geen bezette nesten van huismussen in het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn er in het plangebied en directe omgeving geen waarnemingen van huismussen opgenomen in de NDFF (NDFF, 2023). Het agrarisch cultuurland vormt geen nestplaats voor weidevogels maar dient wel als foerageergebied voor tal vogels die foerageren in het open agrarisch cultuurland. Het plangebied dient niet als essentieel foerageergebied voor vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is zoals steenuil en huismus.

Door het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een jonge vogel gedood en een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Door het aanleggen van het parkeerterrein tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest in de houtsingel verstoord. Door het verharden van agrarisch cultuurland neemt oppervlakte agrarisch cultuurland af waardoor de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende vogelsoorten af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Verwijderen beplanting tijdens de voortplantingsperiode;
- Aanleggen parkeerterrein tijdens de voortplantingsperiode;
- Verharden agrarisch cultuurland;

### **Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, bosmuis, egel, eekhoorn, steenmarter, haas, vos en ree. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten bosmuizen en huisspitsmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in het hopen en gaten in de grond in de houtsingel en onder strooisel en bladeren in de houtsingel (er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan de houtsingel). Het plangebied ligt te besloten voor veldmuis om er een vaste rust- en voortplantingsplaats te bezetten. Er zijn geen geschikte rust- en voortplantingsplaatsen voor egel en steenmarter in het plangebied aanwezig. In de houtsingel ontbreken heesters met een strooisel laag welke een geschikte rust- en voortplantingsplaats vormen voor egel en steenmarter. Er zijn ook geen aanwijzingen in het plangebied vastgesteld welke duiden op de aanwezigheid van steenmarter en egel (prooiresten en uitwerpselen). Tevens zijn er in het plangebied geen (blader)nesten van eekhoorns vastgesteld. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en het ontbreken van geschikte rust- en voortplantingsplaatsen zoals houtstapels, holenbomen en takkenbossen wordt het plangebied niet tot functioneel leefgebied van kleine marterachtigen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Door het verharden van agrarisch cultuurland neemt oppervlakte agrarisch cultuurland af waardoor de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Verharden agrarisch cultuurland;

### **Vleermuizen**

- Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig en zijn geen holenbomen of bomen met loshangend schors aanwezig.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen.

- Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de beplanting in het plangebied. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen;

- Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Amfibieën**

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker en gewone pad benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond in de houtsingels en onder strooisel en bladeren in de houtsingel (er vinden echter geen werkzaamheden plaats in de houtsingel). Agrarisch cultuurland vormt geen functioneel leefgebied voor amfibieën. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen amfibie gedood en wordt geen vaste (winter)rustplaats beschadigd en/of vernield. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af.

*Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Overige soorten**

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

## 6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

### Vogels

Als gevolg van het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een jonge vogel gedood en een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Als gevolg van het aanleggen van het parkeerterrein tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest in de houtsingel verstoord. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het verstoren/beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Verwijderen beplanting buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren);
- Aanleggen parkeerterrein buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren houtsingel);

### Grondgebonden zoogdieren

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden er geen grondgebonden zoogdieren gedood en wordt geen vaste rust- en voortplantingsplaats van deze soort beschadigd en vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Uitvoering van de voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen

### Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Als gevolg van de voorgenomen activiteit wordt er geen vleermuis gedood en wordt er geen verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;



- Essentieel foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af. Het plangebied betreft echter geen essentieel foerageergebied.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

- Essentiële Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes<sup>1</sup> van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Amfibieën**

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermde amfibie gedood en wordt geen (winter)rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

*Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:*

- Geen;

### **Overige soorten**

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

---

<sup>1</sup> Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; worden niet aangetast	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Geen	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 3.1 lid 1	Geen vogels doden
Vleermuizen	Verblijfplaats	Geen	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegrouete	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; worden niet aangetast	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

*Samenvatting van de wettelijke consequenties.*

Soortgroep	Vaste rustplaats	Voortplantingsplaats	Vliegrouete (vleermuizen)	Essentieel foerageergebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee

*Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.*

## 6.5 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

## 6.6 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

## HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijk ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode<sup>1</sup>. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland en ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Er vinden in het geheel geen ontwikkelingen plaats binnen het NNN. Nadere toetsing van het initiatief aan de beleidsregels voor de bescherming van het NNN is daarom niet aan de orde. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, de minimale toename van verkeer gedurende de gebruiksfase en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening is voor zowel de ontwikkel- als gebruiksfase niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de voortplantingsperiode, of een broedvogelscan uit te voeren en voldoende rekening te houden met mogelijk aanwezige vogelnesten.

Beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten bezetten mogelijk een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in de houtsingel. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan deze houtsingel. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood en er worden geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield.

---

<sup>1</sup> Voor voorliggende ontwikkeling is geen gedragscode toepasbaar.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)

Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Fotobijlage

Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 5. Jaarrond beschermde nesten:

**Bijlage 1 Natuurkalender**

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
<b>houtopstanden</b>												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
<b>bomen met winterslaapplaats vogels</b>												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
<b>das</b>												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
<b>Grazige vegetaties</b>												
maaieren vochtig/nat grasland												
maaieren droog schraalgrasland												
<b>Wateren</b>												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
<b>Gebouwen m.b.t. vleermuizen</b>												
zomerverblijf												
winterverblijf												

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.  
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.  
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

## **Bijlage 2**

### **Toelichting Wet Natuurbescherming**

#### **Drie beschermingsregimes**

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

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

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

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

#### **Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’**

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

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

#### **Zorgplicht voor dieren en planten**

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

#### **Vrijstelling regelgeving**

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

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

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

### Welke soorten zijn beschermd?

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

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

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

*Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

## Vrijgestelde soorten

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

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

Op basis van door PS vastgestelde provinciale verordeningen d.d. 30 juni 2023		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam													
<b>Zoogdieren</b>														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	✓		√5			✓				✓		✓	✓
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						√1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Haas	<i>Lepus europaeus</i>	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	✓		√5			✓				✓		✓	✓
Hulspitsmuis*	<i>Crocidura russula</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						✓							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			✓			√2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	✓		√5		✓	✓				✓		✓	✓
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							✓						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Amfibieën en reptielen</b>														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						√3							
Kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						√4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>wettelijke belangen:</b>														
3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		✓								✓			
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv bestendig beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv bestendig beheer of onderhoud overig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.10.2.g	ikv bestendig beheer of onderhoud landschappelijke kwaliteiten bepaald gebied	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					✓						✓		✓
(geldt alleen voor vrijgestelde amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats, en onderzoek & onderwijs										✓				

wettelijke belangen:

3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		√									√		
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv bestendig beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv bestendig beheer of onderhoud overig	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.g	ikv bestendig beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	√	√	√	√		√	√		√	√	√	√	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					√						√		√
(geldt alleen voor vrijgestelde amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats, en onderzoek & onderwijs										√				

verbodsbepalingen:

art. 3.10, lid 1, onder a	doden	√**		√**	√**			√		√**	√	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder a	vangen	√**	√	√**	√**	√**	√	√	√**	√	√	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder b	beschadigen of vernielen vaste voortplantings- of rustplaatsen	√	√	√**	√	√	√	√	√	√**	√	√	√	√

Legenda:

√ soort is vrijgesteld

\* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid

\*\* de vrijstelling is verleend onder specifieke voorwaarden. Doden is niet altijd voor iedere soort toegestaan. Ga naar de betreffende verordening of regeling voor meer informatie.

1 de vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november

2 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

3 de vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

4 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

5 de vrijstelling voor deze soorten wordt ingetrokken met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.

Opmerking bij Friesland: Er gelden allerlei aanvullende voorschriften aan de vrijstelling mbt doden, vangen, vrijlaten en beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen. In de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb. Deze omissie wordt rechtgezet bij de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.

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



Bijlage 3. Fotobijlage







#### **Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:**

Internet:

<https://www.verspreidingsatlas.nl>

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

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

<https://calculator.aerius.nl>

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

<https://pdokviewer.pdok.nl/>

<https://www.ndff.nl/>

## Bijlage 5. Jaarrond beschermde vogelnesten in Overijssel

#	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
1	Steenuil	<i>Athena noctua</i>	1
2	Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	2
3	Huisemus	<i>Passer domesticus</i>	2
4	Huiszwaluw	<i>Delichon urbicum</i>	2
5	Roek	<i>Corvus frugilegus</i>	2
6	Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	3
7	Bosuil	<i>Strix aluco</i>	3
8	Grote gele kwikstaart	<i>Motacilla cinerea</i>	3
9	Kerkuil	<i>Tyto alba</i>	3
10	Oehoe	<i>Bubo bubo</i>	3
11	Ooievaar	<i>Ciconia ciconia</i>	3
12	Slechtvalk	<i>Falco peregrinus</i>	3
13	Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	3
14	Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	4
15	Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	4
16	Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	4
17	Raaf	<i>Corvus corax</i>	4
18	Ransuil	<i>Asio otus</i>	4
19	Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	4
20	Torenvalk	<i>Falco tinnunculus</i>	4
21	Wespendief	<i>Pernis apivorus</i>	4
22	Zeearend	<i>Haliaeetus albicilla</i>	4
23	Zwarte wouw	<i>Milvus migrans</i>	4
24	Blauwe reiger	<i>Ardea cinerea</i>	5
25	Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>	5
26	Boomklever	<i>Sitta europaea</i>	5
27	Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>	5
28	Draaihals	<i>Jynx torquilla</i>	5
29	Gekraagde roodstaart	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	5
30	Glanskop	<i>Parus palustris</i>	5
31	Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>	5
32	Groene specht	<i>Picus viridis</i>	5
33	Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	5
34	Grutto	<i>Limosa limosa</i>	5
35	IJsvogel	<i>Alcedo atthis</i>	5
36	Kleine bonte specht	<i>Dryobates minor</i>	5
37	Kortsnavelboomkruiper	<i>Certhia familiaris macrodactyla</i>	5
38	Middelste bonte specht	<i>Dendrocoptes medius</i>	5
39	Oeverzwaluw	<i>Riparia riparia</i>	5
40	Ringmus	<i>Passer montanus</i>	5
41	Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>	5
42	Tapuit	<i>Oenanthe oenanthe</i>	5
43	Tureluur	<i>Tringa totanus</i>	5
44	Veldleeuwerik	<i>Alauda arvensis</i>	5
45	Wulp	<i>Numenius arquata</i>	5
46	Zomertortel	<i>Streptopelia turtur</i>	5
47	Zwarte mees	<i>Periparus ater</i>	5
48	Zwarte roodstaart	<i>Phoenicurus ochruros</i>	5

Categorie 1: Nesten die gedurende het broedseizoen in gebruik zijn als nest en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats

Categorie 2: Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Categorie 3: Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Categorie 4: Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen

Categorie 5: Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiiteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen

Deze lijst met vogelsoorten maakt onderdeel uit van de beleidsregels Natuur Overijssel 2019. Kijk voor nadere informatie in de handreiking "Soortenbescherming in Overijssel; Handreiking voor het aanvragen van een ontheffing" op de website <http://www.overijssel.nl/loket/vergunning/milieu-natuur/wet-3/>

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld" met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01 van de gemeente Dinkelland;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 bestemmingsplan Buitengebied 2010:

het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Dinkelland met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402;

### 1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

### 1.5 aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.6 aanduiding:

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

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 bebouwing:

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

### 1.9 bed-and-breakfast:

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

### 1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

### 1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



**1.13 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.14 bijgebouw:**

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

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, zolder en vliering;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 camper:**

een motorvoertuig dat is ingericht om in te overnachten en te verblijven;

**1.23 carport:**

staanplaats, stalling voor een motorvoertuig onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis;

**1.24 dak:**

iedere boven beëindiging van een gebouw;

**1.25 detailhandel:**

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

**1.26 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 (hoek)erker:**

een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

**1.29 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.30 huishouding:**

een zelfstandig dan wel samenwonende persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree;

**1.31 inwoning:**

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

**1.32 kampeermiddel:**

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

**1.33 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

**1.34 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.35 overkapping:**

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

**1.36 peil:**

a. indien op het land wordt gebouwd:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

b. indien over of in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.37 prostitutie:**

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

**1.38 prostitutiebedrijf:**

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

**1.39 recreatieve voorzieningen**

sanitairgebouw en rustpunt;

**1.40 seksinrichting:**

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

**1.41 voorgevel:**

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

**1.42 voorgevelrooilijn:**

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voor zover op de kaart een voorgevelrooilijn is aangeduid, de op de kaart aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

**1.43 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

**1.44 woonhuis:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

### 2.7 de hoogte van een molen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen.



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een transportbedrijf;
- b. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfs-woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

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

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 602 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-#	zie 3.2.1 lid c	6,00	18	60	12,00 <sup>#</sup>
Bedrijfswoning	750 m <sup>2*</sup>	-	3,50*	30*	60*	9,00 <sup>**</sup>
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m <sup>2</sup>	3,50	-	60	- <sup>**</sup> a. b.

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

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

### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de in lid 3.1 onder a benoemde bedrijvigheid;
- het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
  - het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
  - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  - detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden de-tailhandel;

- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG.
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag en stalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - stalling en opslag'.

### **3.3.2 Voorwaardelijke verplichting - landschapsmaatregelen**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos - Natuur' met letters 'G, H, I, K en L' in het in Bijlage 1 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gehele uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos - Natuur' met letters 'G, H, I, K en L' in het in Bijlage 1 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### **3.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.3.1 onder c en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
  - 1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
  - 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
  - 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
  - 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
  - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan-grenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks---mogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 3.3.1 onder g en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
  - 1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
  - 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
  - 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
  - 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.



## Artikel 4 Bos - Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bos en bebossing, waaronder houtsingels;
- b. natuur;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorie, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
- d. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- e. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1; met daaraan ondergeschikt:
  - f. het extensief agrarisch medegebruik;
  - g. het extensief dagrecreatief medegebruik;
  - h. paden en wegen;
  - i. speelvoorzieningen;
  - j. nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
  - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### 4.2.2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

#### 4.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

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

#### 4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale bosbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. dienen ter uitvoering van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1.

#### **4.4.3 Toetsingskader**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden.

## Artikel 5 Cultuur en Ontspanning - Molen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen;  
en mede bestemd voor:
- b. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel "vrijwaringszone - molenbiotoop";  
met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. water;  
met de daarbijbehorende:
- e. terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een molen geldt de volgende regel:

- de oppervlakte en de hoogte van de molen zal ten hoogste de bestaande oppervlakte en hoogte bedragen.

#### 5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden.

#### 5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - KGO-investering

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de uitvoering en instandhouding van de maatregelen aangegeven met nummers 1 tot en met 6 in het in Bijlage 2 opgenomen document 'KGO-investering', teneinde te komen tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de maatregelen aangegeven met nummers 1 tot en met 6 in het in Bijlage 2 opgenomen document 'KGO-investering', teneinde te komen tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

## Artikel 7 Algemene bouwregels

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

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

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

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Nadere eisen

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

### 10.2 Parkeren

#### 10.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

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

#### 10.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 10.2.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 10.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 10.2.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 10.2.4 Afwijken

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

- a. het bepaalde in lid 10.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 10.2.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 10.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

#### 10.2.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 10.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### 10.2.6 Specifieke gebruiksregel

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





# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld" van de gemeente Dinkelland.

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Inpassingsplan



- A: Bestaande bedrijfswoning.
- B: Bestaande bedrijfsbebouwing.
- C: Gazon/tuin rondom bedrijfswoning.
- D: Bestaande inrichting.
- E: Uitbreiding bedrijf. Vrachtwagens rijden niet langer via de krappe en onveilige Loodijk langs de bedrijfswoning, maar kunnen via de Remmertweg rijden. Op het terrein kunnen vrachtwagens opgesteld worden als vrachtwagens geen rit hebben en/of in de weekenden.  
  
De inrit is ten opzichte van de huidige niet veel breder, maar de toegang is breder waardoor vrachtwagens beter kunnen indraaien. Dat is nu niet mogelijk waardoor de berm aan de Loodijk steeds kapot wordt gereden en er uiterst veel gevraagd wordt voor de chauffeurs om de draai te kunnen maken. In de nieuwe situatie is dat om genoemde redenen niet meer aan de orde. Minder dan 8 meter is technisch niet haalbaar. De weg wordt tonrond aangelegd volgens doorsnede B-B'. Landschappelijk en op enige afstand ervaart men dan alleen het midden van de weg. Het inrit mag niet worden afgezet met een veekerend raster.
- F: Feitelijke uitbreiding (paarse stippellijn) met 2609 m2.
- G: Nieuw aan te planten struweel. Struweel aanbrengen met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. Totale breedte bedraagt 6 meter, 3 planrijen. Soorten: Meidoorn, sleedoorn, hazelaar, hondsroos, wilde liguster, hulst en vuilboom. Totaal 417 stuks op een oppervlakte van 938 m2. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) in gelijke verhouding.
- H: Nieuw te planten bomen. Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Soorten: Eik en Linden. Totaal 8 stuks in gelijke verhouding.
- I: Bestaande landschappelijke inpassing, bestaande houtopstanden in en nabij het plangebied.
- J: Agrarische grond
- K: Te kappen eik t.b.v. realiseren in- en uitrit. DBH: 30-35
- L: Te verwijderen laurier beplanting.
- M: Doorsneden zie inzet.
- N: Waterberging t.b.v. de uitbreiding. De waterberging staat garant voor een berging van 143 m3.

Project:	Landschappelijke inpassing KGO	Getekend:	DA	Status:	DO
Adres:	Loodijk 4	Datum:	30-11-2023	Aantal pag.:	1
Woonplaats:	Saasveld	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
		Schaal:	1:1000	Noord:	Tekening is noordgericht

# **Bijlage 2 KGO-investering Windmolenweg 8**

De KGO-berekening c.q. benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt €95.874,40. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in de molen van Saasveld.

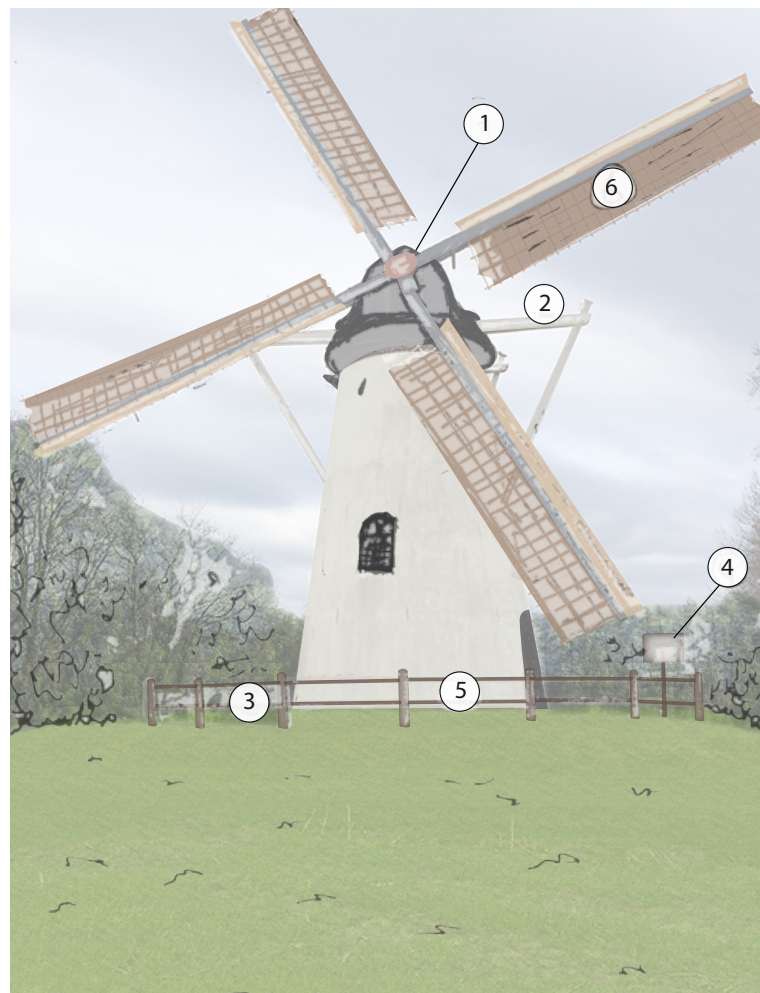
Zoals weergegeven in de tabel wordt er €90.813,35 geïnvesteerd in de molen. Waarbij het goed is om te vermelden dat de benoemde werkzaamheden qua prijsstelling nog geactualiseerd moeten worden op moment van uitvoering. Het resterende bedrag van €5.061,05 is onder meer de eerste twee jaar nog beschikbaar voor meerwerk / onvoorziene kosten. Het kan zijn dan meer benodigde werkzaamheden naar boven komen gedurende uitvoering. Wanneer de twee jaar verstreken zijn zal het resterende bedrag in het KGO-fonds van de gemeente Dinkelland worden gestort.

De investering wordt gebruikt voor groot onderhoud en restauratie.

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd;

- Het verwijderen van oude schaliebedekking op de molenkap (1);
- Vernieuwen schaliebedekking op de molenkap (1);
- Het vernieuwen van kruipalen en de korte en lange schoren (2);
- Plaatsen en huren van steigerwerk (algemeen);
- Het impregneren en schilderen van houten onderdelen (1,2,4 en 5);
- Het plaatsen van sfeerverlichting bij de molen (3);
- Plaatsen van picknicktafels en een nieuw informatiebord (4);
- Het plaatsen van nieuw hekwerk om de molen (5);
- Aanbrengen van nieuwe molenzeilen (6).

In totaliteit wordt het berekende KGO-bedrag van €95.874,40 geïnvesteerd. Daarmee wordt aan de gevraagde investering voldaan. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.



Soaseler mól met legenda punten (Bron: N+L).



KGO investering			
Alle prijzen excl. BTW			
<b>Soaseler Møl</b>			
Restauratie molen	totaal	€	68.257,38
* Vernieuwen van de schaliebedekking op de molenkap	€ 35.104,28	€	35.104,28
* Vernieuwen van 12 kruipalen rond de molen	€ 9.068,50	€	9.068,50
* Vervangen van de korte spruit	€ 9.561,60	€	9.561,60
* Vervangen van korte en lange schoren	€ 9.777,50	€	9.777,50
* Afdekken van de bovenzijde staart	€ 2.700,72	€	2.700,72
* Aanbrengen sleutelstuk onder balkkop slagbalk	€ 1.594,78	€	1.594,78
* Transport hoogwerker	€ 450,00	€	450,00
* onvoorziene kosten	10%	€	6.825,74
Sfeerverlichting	€ 7.612,00	€	7.612,00
Picknicktafels	€ 2.397,00	€	2.397,00
Hekwerk	€ 2.561,23	€	2.561,23
Molnzeilen	€ 2.760,00	€	2.760,00
Informatiebord	€ 400,00	€	400,00
<b>Totaal</b>		€	<b>90.813,35</b>
<b>Totaal investering</b>		€	<b>90.813,35</b>
<b>KGO berekening</b>		€	<b>95.874,40</b>
KGO berekening - KGO investering		€	5.061,05
<b>Resterende KGO-gelden</b>		€	<b>5.061,05</b>

Overzicht KGO-berekening en investering (Bron: N+L).



**Gemeente Dinkelland**  
Nicolaasplein 5  
7591 MA Denekamp  
tel. 0541-854100  
[info@dinkelland.nl](mailto:info@dinkelland.nl)  
[www.dinkelland.nl](http://www.dinkelland.nl)