



Bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum



A large, solid teal shape that starts as a wide curve on the left and tapers to a point on the right, resembling a stylized wave or a modern architectural element.

Status: ontwerp

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.TAMBUIOOTMDIJK31-OW01

Auteur(s):

TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22j

Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Inleiding en aanduiding plangebied	7
1.2 Beoordelingskader en belangenafweging	8
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie	11
2.1 Gewenste ontwikkeling	11
2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	12
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	13
3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten	13
3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	13
Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	15
4.1 Visie en beleid voor het plangebied	15
4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	19
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5.2 m.e.r.-beoordeling	22
5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	22
5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming	23
5.5 Luchtkwaliteit	24
5.6 Geluid	25
5.7 Geur	27
5.8 Omgevingsveiligheid	27
5.9 Archeologie en Cultuurhistorie	29
5.10 Bodem	30
5.11 Waterbelang	31
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Toelichting planregels	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Opzet van de regels	35
7.3 Verantwoording van de regels	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Participatieverslag	38
Bijlage 2 luchtkwaliteitsonderzoek	41
Bijlage 3 Reactienota zienswijzen	47
Regels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
Artikel 1 Begripsbepalingen	55

Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	56
Artikel 3	Toepassingsbereik	57
Hoofdstuk 2	Functies en gebiedsaanwijzingen	59
Artikel 4	Agrarisch - 2	59
Artikel 5	Leiding - Gas	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 7	Algemene ruimtelijke bouwregels	66
Artikel 8	Planologische gebruiksactiviteiten	67
Artikel 9	Regels parkeren	68
Artikel 10	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	71
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Begripsbepalingen	74

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Aan de Ootmarsumsedijk 29-31 in Rossum ligt een agrarisch erf, waar momenteel een actief agrarisch bedrijf en twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. De initiatiefnemer is sinds enkele jaren woonachtig op Ootmarsumsedijk 31. In de praktijk heeft initiatiefnemer echter geen betrokkenheid in de aanwezige bedrijvigheid, waardoor er een strijdigheid is met het omgevingsplan van rechtswege. De wens is dan ook om Ootmarsumsedijk 31 in Rossum aan te wijzen als plattelandswoning, zodat het formeel toegestaan is om de woning te laten bewonen door derden (in dit geval initiatiefnemer).

De plannen passen niet in het omgevingsplan van rechtswege. Daarom is met behulp van voorliggend plan een aanpassing van het planologisch kader noodzakelijk. Voorliggend kader verschaft een goed juridisch en ruimtelijk kader voor de genoemde ontwikkeling en toont een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aan.

Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied van Rossum. De dorpskern van Rossum is ten zuidoosten van de planlocatie gelegen.

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie Q met perceelnummers 1025 en 1026. Een luchtfoto met daarop het plangebied rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met planlocatie (in rood) ten opzichte van Rossum (bron: geo.overijssel.nl)



Afbeelding 1.2: luchtfoto, ingezoomd op de planlocatie (bron: geo.overijssel.nl)

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. De volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een

zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

Huidige erfindeling

Het erf aan de Ootmarsumsedijk 29-31 in Rossum bestaat uit een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Het erf is aan de zuidkant voorzien van agrarische bedrijfsbebouwing. Richting de noordzijde ligt het woongedeelte met een rijksmonumentale (woon)boerderij (Ootmarsumsedijk 29) als eerste bedrijfswoning en Ootmarsumsedijk 31 als tweede bedrijfswoning. Opvallend is dat het erf geen centraal erfdeel heeft maar op vier plekken ontsloten wordt op de Ootmarsumsedijk. Onderstaand is dit zichtbaar in twee straat aanzichten.



Afbeelding 2.1: recent aanzicht planlocatie Ootmarsumsedijk 31 (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: recent aanzicht zuidkant erf, met stallen en rijksmonumentale boerderij (Bron: Google Maps)

Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemers hebben vanwege het onttrekken van betrokkenheid in het bedrijf de wens uitgesproken om de woning nr. 31 ook bewoonbaar te maken voor bewoning door derden. In voorliggend geval is het de bedoeling van de betreffende familie om zelf woonachtig te blijven op de locatie. Het is echter denkbaar dat de woning op enig moment over zal gaan op nieuwe bewoners (bijvoorbeeld de kinderen van de familie). Om mogelijke discussie en onzekerheid weg te nemen willen initiatiefnemers dan ook een zogenoemde 'plattelandswoning' realiseren.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

In de nieuwe situatie worden in fysiek opzicht geen wijzigingen beoogd. De woning Ootmarsumsedijk 31 wordt door initiatiefnemers bewoond, maar betreft formeel een bedrijfswoning behorend bij het bedrijf aan de Ootmarsumsedijk 29. Van deze binding is echter geen sprake meer, waardoor het wenselijk is om de Ootmarsumsedijk 31 aan te wijzen als zogenoemde plattelandswoning (in de Omgevingswet aangeduid als 'een gebouw dat eerder functioneel verbonden was met een activiteit').

De woning kent reeds een eigen inrit, tuin en aanverwante voorzieningen ten behoeve van het wonen. Het voorliggend plan voorziet dan ook enkel in een benodigde wijziging van functie.

Voor wat betreft milieukundige aandachtspunten geldt dat de woning reeds enigszins afgezonderd ligt van de overige bedrijfsbebouwing op het perceel. In een omgevingsplan kan worden bepaald dat een geluidgevoelig gebouw dat voorheen functioneel verbonden was met een activiteit, niet beschermd wordt tegen het geluid, trilling, etc. dat veroorzaakt wordt door die (bedrijfsmatige) activiteit. Het bevoegd gezag kan in het omgevingsplan de waarden voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw vanwege een activiteit niet laten gelden voor een woning met een voormalige functionele binding met die activiteit (artikel 5.62 (geluid), 5.85 (trilling), 5.89e (windturbines) en 5.96 (geur) van het Bkl). Voor de locatie Ootmarsumsedijk 31 wordt voor geur en geluid gekozen om de bepalingen uit de bruidschat niet te laten gelden. Voor luchtkwaliteit geldt dat middels een andere beschouwing de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond. De omgevingsaspecten zijn nader uitgewerkt in Hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

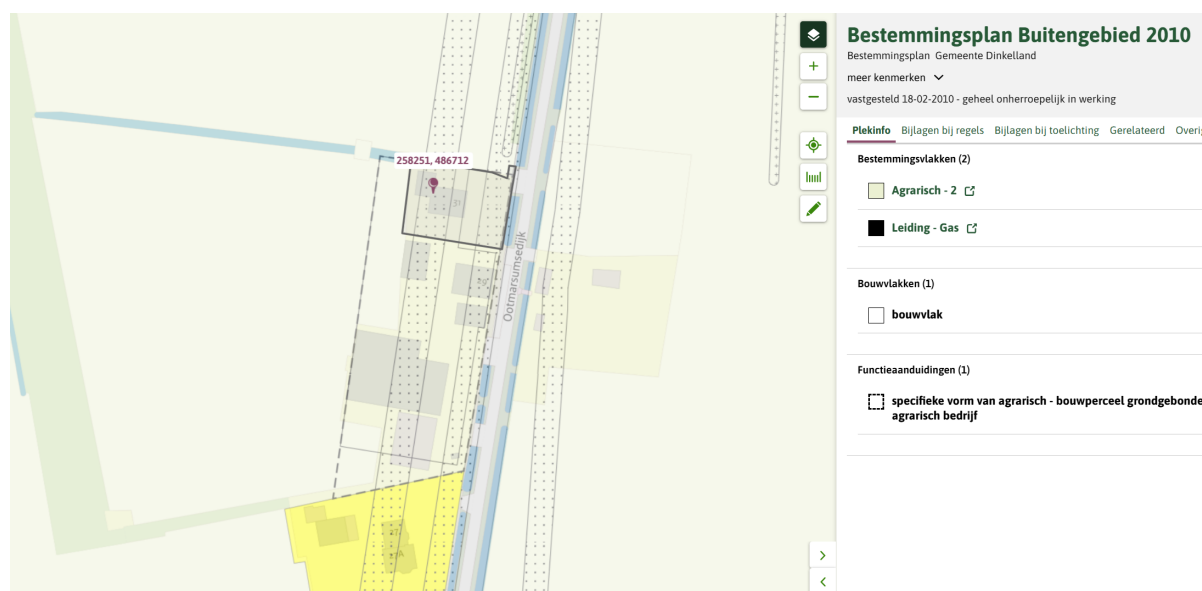
Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is er een plan voor het omzetten van een tweede bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Ootmarsumsedijk 31 in Rossum. Deze ontwikkelingen is niet mogelijk binnen de huidige planregels ter plaatse van de locatie. Een aanpassing van het omgevingsplan van rechtswege is daarvoor noodzakelijk.

3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Het geldend planologisch kader ter plaatse is van de planlocatie is het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Dinkelland met onderdelen 'Buitengebied 2010' en 'Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland'..

De locatie is voorzien van de functie 'Agrarisch - 2'. Daarnaast geldt 'Leiding - Gas', een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. In de praktijk is gebleken dat de gasleiding feitelijk op een andere locatie ligt.



Afbeelding 3.1: uitsnede verbeelding omgevingsplan van rechtswege (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven past de gewenste ontwikkeling voor het gebruiken van de tweede bedrijfswoning Ootmarsumsedijk 31 als plattelandswoning niet binnen de huidige planregels ter plaatse van de locatie. Een aanpassing van het omgevingsplan van rechtswege is daarvoor noodzakelijk.

3.2.2 Bruidsschat

In het tijdelijke deel van dit omgevingsplan worden zowel ruimtelijke besluiten (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet) opgenomen. Deze omgevingsplanregels van rijkswege wordt ook wel de bruidsschat genoemd. De bruidsschat bestaat uit de volgende onderdelen:

- begrippen (hoofdstuk 1)
- voorrangsbepalingen en overgangsrecht (afdeling 22.1)
- regels over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2)
- regels over milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3)
- regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond (afdeling 22.4)
- regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5)

De regels van afdeling 22.2 zijn relevant voor onderhavig voor zover deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Het voorliggende plan voorziet niet in een bouwproject.

De regels van afdeling 22.3 zijn relevant voor zover sprake is van milieubelastende activiteiten. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

De in dit TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte activiteiten betreffen geen milieubelastende activiteiten. Indien dit wel het geval blijkt te zijn, dan worden de regels van afdeling 22.3 van toepassing.

3.2.3 Gemeentelijke verordeningen

Voor zover sprake is van gemeentelijke verordeningen in het Omgevingsplan van rechtswege wordt aan deze verordeningen getoetst in hoofdstuk 5 van dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 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 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Een tweede bedrijfswoning kan daarbij ingezet worden als plattelandswoning om toekomstige leegstand te voorkomen en de bewoners een verbeterde uitgangspositie te geven, zonder dat het naastgelegen agrarisch bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt. Het plan past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 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 hoofdamijsie 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 (omgevings)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 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- artikel 4.55 (Nationaal landschap Noordoost-Twente).

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

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 2

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

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

Artikel 4.55: Nationaal landschap Noordoost-Twente

Lid 1

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

Lid 2

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

Lid 3

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente en met bijlage IX van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

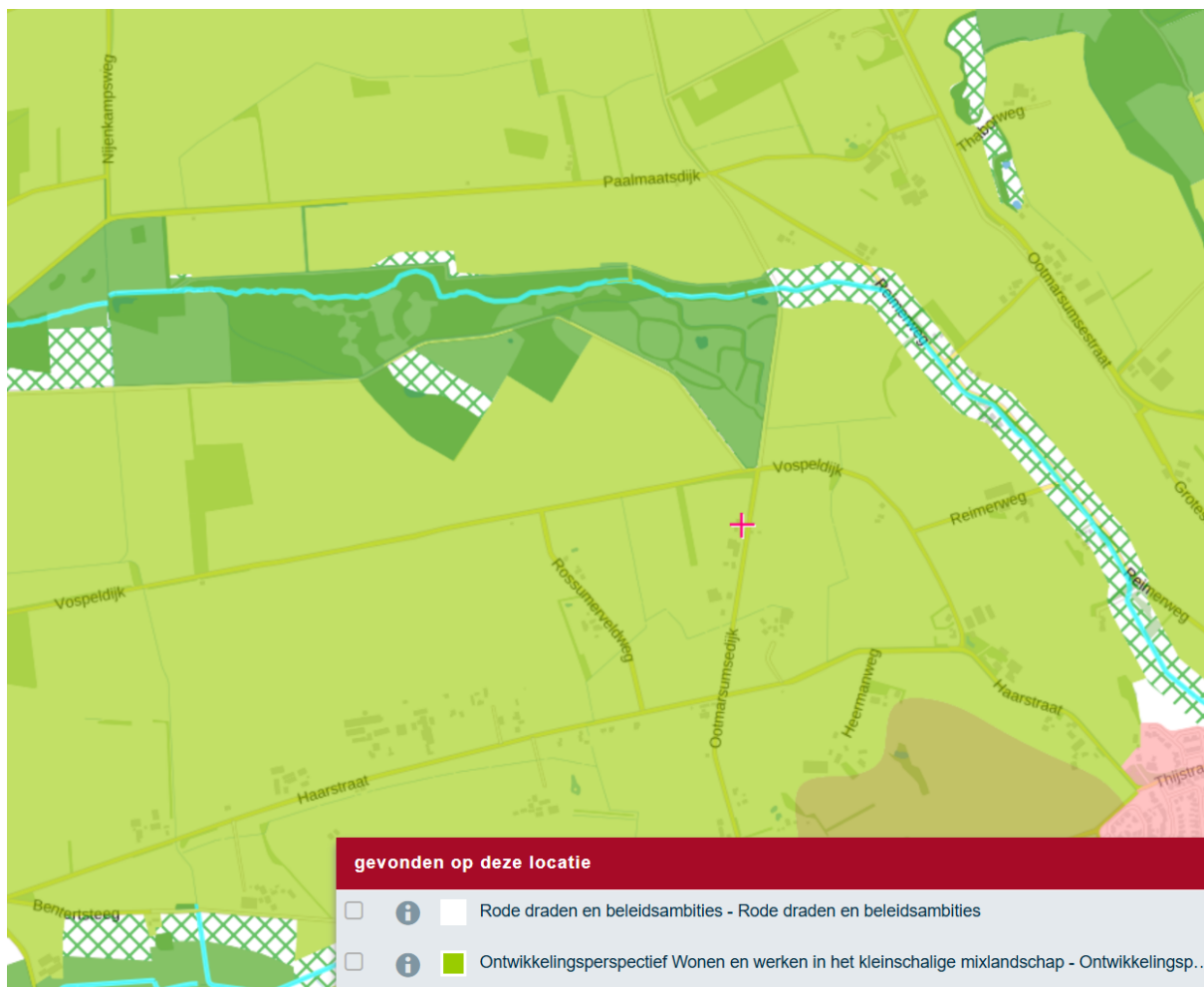
Beoordeling van het plan:

Het plan is niet in strijd met generieke beleidskeuzes. Het betreft een planologische omzetting zonder relevante gevolgen voor de omgeving of ruimtebeslag. Zo is er bijvoorbeeld geen strijd met de het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het plan betrekking heeft op een bestaand erf.

Ontwikkelperspectieven (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 ontwikkelingsperspectieven 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.



Afbeelding 4.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied is rood gearceerd (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

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.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

De plannen van initiatiefnemers dienen er juist voor te zorgen dat er geen belemmeringen voor het agrarisch ondernemen ontstaan door de betreffende woning aan te duiden als plattelandswoning. Het initiatief is passend in de wet- en regelgeving voor plattelandswoningen en levert geen extra belemmeringen op voor functies in de omgeving.

De plannen van initiatiefnemers doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor functies in de 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.

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: overgang jonge heide- en broekontginningslandschap en essenlandschap;
- stedelijke laag: niet van toepassing
- lust- en leisurelaag: donkerte

Het voornemen heeft betrekking op de planologische omzetting van een (2e) agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Er treden dan ook geen relevante effecten op ten aanzien van de gebiedskenmerken van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende TAM-omgevingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.1.3 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

De gemeenteraad van de gemeente Dinkelland heeft op 30 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Dinkelland, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Dinkelland en 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 goed 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 wilt een economische sterk buitengebied met veel verschillende functies waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Omdat er in het buitengebied veel verschillende functies voorkomen, is het belangrijk om de goede functies op de goede plek te realiseren. Voor het buitengebied gelden de volgende speerpunten:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij samenwerking moet worden gezocht met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

Beoordeling van de plannen:

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden aan derden om de huidige bedrijfswoning aan Ootmarsumsedijk 31 in Rossum te bewonen in de vorm van een plattelandswoning. Vanwege de aanduiding plattelandswoning gaat dit niet ten koste van ontwikkelingsmogelijkheden voor het grondgebonden bedrijf aan de Ootmarsumsedijk 29, aangezien een plattelandswoning evenveel bescherming geniet als een bedrijfswoning. Daarbij is voor wat betreft luchtkwaliteit aantoonbaar gemaakt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. Er liggen tevens geen andere bedrijven in de buurt die beperkt zouden kunnen worden. Daarmee wordt geacht dat er een goede functie op een goede plek in het buitengebied wordt gerealiseerd.

4.1.4 Buitengebied met kwaliteit

Op 25 januari 2022 is de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. Dit beleidsstuk bundelt en vervangt diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Mede vanwege de opgaven in het buitengebied zijn bepaalde onderdelen geactualiseerd en aangevuld.

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

De volgende passages uit het beleid zijn relevant:

4.6 Plattelandswoning

Voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan een agrarische bedrijfswoning binnen de functie 'Agrarisch bedrijf' gelden de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
2. De (oorspronkelijke) bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar geleden zijn opgericht;
3. De betrokken partijen, de eigenaar van het agrarische bedrijf en de (toekomstige) eigenaar van de woning, moeten een schriftelijke akkoordverklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt dat als er geen sprake is van overeenstemming tussen de agrarische ondernemer en de eigenaar van de woning, maar de afsplitsing al langjarig gaande is (meer dan 10 jaar), er medewerking kan worden verleend voor het toekennen van een status 'plattelandswoning';
5. Indien het de enige bedrijfswoning betreft dan kan er alleen een status "plattelandswoning" worden toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013. In dit geval is het niet meer mogelijk om bij het de functie 'Agrarisch bedrijf' een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

Beoordeling van de plannen:

- ad 1. Er is geen sprake van huidige bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf;
- ad 2. De woning is conform de BAG gebouwd in 1984 en daarmee ruim langer dan 10 jaar geleden opgericht;
- ad 3. Er is een akkoordverklaring ondertekend;
- ad. 4 n.v.t.
- ad 5. Het gaat om de tweede bedrijfswoning, daarmee n.v.t.

Een toetsing aan de voorwaarden laat zien dat het plan voldoet aan de gestelde criteria voor de toewijzing van een plattelandswoning. Het plan past binnen het beleid buitengebied met kwaliteit.

4.1.5 Nota Omgevingskwaliteit

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

Beoordeling van de plannen:

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

In onderhavig geval gaat het om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het aanvragen van bouwactiviteiten is niet noodzakelijk en er worden geen fysieke wijzigingen aangebracht.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

In de voorfase is er sprake geweest van een principeverzoek waarop het college een principe-uitspraak heeft gedaan.

4.2.1 Provinciaal vooroverleg

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het plan valt onder een plan voor het buitengebied onder een ontwikkeling voor woningbouw. Het gaat om een bestaande en bestemde bedrijfswoning die wordt aangewezen als plattelandswoning. Dit betreft een project waarover vooroverleg op basis van de uitzonderingslijst niet noodzakelijk is.

4.2.2 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 05-11-2024 de digitale watertoets uitgevoerd voor de planlocatie. In de vragen is aangegeven dat er enkel sprake is van functiewijziging en geen extra verharding wordt aangebracht. Uit de vragen blijkt dat er geen waterschapsbelang is als gevolg van de plannen. Het waterschap Vechtstromen heeft daarom ook op 07-11-2024 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen plannen en nader overleg is niet noodzakelijk.

4.2.3 Participatie omgeving

De gemeenteraad heeft het beleid 'Inwonersparticipatie' vastgesteld en daarin is een 'Checklist Aan de slag met inwonersparticipatie' opgenomen. Beschrijving van de wijze van participatie, de keuze waarom voor deze wijze van participatie is gekozen en wat het resultaat hiervan is:

- Een overzicht van de participatiestappen en opgehaalde resultaten van de participatie met een beschrijving van welke onderdelen van het plan of welke alternatieven van een plan kunnen rekenen op draagvlak en waarvoor minder of geen draagvlak is;
- Een beschrijving wat is gedaan met de resultaten van de participatie. Heeft de inbrengen van participanten bijvoorbeeld geleid tot een aanpassing van uw plan en op welke manier?;
- Een beschrijving van de overwegingen wat wel en niet is meegenomen en de onderbouwing.

Beoordeling van de plannen:

Voorliggend plan voorziet niet in een fysieke ontwikkeling. Een bestaande woning (bedrijfswoning) wordt omgevormd naar plattelandswoning. Daarom heeft initiatiefnemer tijdens een buurtbijeenkomst met de diverse burens gesproken over het voornemen. De bevindingen zijn uitgewerkt in een beknopt participatieverslag. Het verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

Omwonenden vinden de plannen van initiatiefnemer begrijpelijk en hebben geen bezwaar tegen de plannen. Tevens zijn er geen suggesties voor planaanpassing. De eigenaar van het agrarisch bedrijf (woonachtig aan Ootmarsumsedijk 29) is tevens bekend en akkoord met deze wijziging. Daarmee heeft participatie met de direct betrokkenen voldoende plaatsgevonden.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

Inhoud en strekking van de instructieregel komen overeen met de laddertoets die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold op basis van artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen wijziging beoogd ten opzicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Uit artikel 3.129g, eerste lid, Bkl volgt dat de laddertoets in ieder geval van toepassing is op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in een wijziging van een tweede bedrijfswooning naar een zgn. plattelandswoning. Per saldo is er geen toename in het aantal woningen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan de ladder voor

duurzame verstedelijking.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen activiteit heeft betrekking op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Dit plan heeft geen significante ruimtelijke gevolgen en ook geen effect op de milieustatie ter plaatse. Een dergelijke ontwikkeling is dan ook geen activiteit zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er ook geen noodzaak tot een m.e.r.-beoordeling.

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 een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren wordt getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018.

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De planologische omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning leidt niet tot extra verkeer. Het aantal woningen in het plangebied blijft gelijk. De verkeersdruk op de openbare weg neemt niet toe.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader.

De planologische omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning leidt niet tot extra parkeerbehoefte. Het aantal woningen in het plangebied blijft gelijk. Parkeren zal conform de bestaande situatie plaatsvinden op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeergelegenheid te voorzien.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

5.4.1 Gebiedsbescherming

5.4.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Situatie plangebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 1,38 km afstand (gebied Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek).

Conclusie

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voorttoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 130 m afstand van het plangebied.

Conclusie

De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie plangebied

Als gevolg van voorliggende plannen worden geen fysieke ingrepen beoogd. De gronden in het plangebied worden reeds gebruikt voor het wonen (als bedrijfswoning). Op basis hiervan lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van natuurwaarden niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Bij plattelandswoning toetsing inclusief eigen bedrijf nodig

Op basis van een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201306630/5) moet bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit bij plattelandswoningen ook rekening gehouden worden met de emissies van het bedrijf waar een plattelandswoning onderdeel van was (o.b.v. Europese Richtlijn luchtkwaliteit). De woning moet voldoen aan de grenswaarden uit het Bkl, ook als er alleen een overschrijding plaatsvindt als gevolg van het 'eigen' bedrijf.

Situatie plangebied

In de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Een bestaande woning wordt alleen planologisch anders vastgelegd. Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van verkeersbewegingen.

Ook is er geen sprake van een nieuwe (extra) gevoelige functie en bedrijven in de omgeving worden niet extra belemmerd door de bestemming van de functieaanduiding plattelandswoning.

Door Immink is een luchtkwaliteitonderzoek (d.d. 26-11-2024) uitgevoerd dat is opgenomen in Bijlage 2. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit voor de plattelandswoning als gevolg van het 'eigen bedrijf' zijn verschillende rekenmethoden beschikbaar. De verschillende modellen die bruikbaar zijn voor het berekenen van concentraties van inrichtingen, zijn gebaseerd op de Standaardrekenmethode 3 volgens het Nieuw Nationaal Model (NNM). KEMA heeft een eenvoudig rekenmodel ontwikkeld, genaamd ISL3a (Implementatie Standaardrekenmethode 3 Luchtkwaliteit). Met ISL3a kunnen concentraties PM10, ten gevolge van punt- en oppervlaktebronnen van industriële en agrarische inrichtingen worden berekend. De meest recente versie van dit rekenmodel (ISL3a 2024.1) wordt in voorliggende aanvraag gehanteerd als rekenmethode.

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de te beschermen woningen de maximale jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) 12,8 µg/m³ is. De grenswaarde is 40 µg/m³. De berekende concentratie overschrijdt de grenswaarde niet. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt zes. Dat is ruimschoots lager dan het maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen van 35.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarde niet wordt overschreden. De woning aan Ootmarsumsedijk 31 te Rossum voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen voor PM10. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidgevoelige gebouwen

De geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Dinkelland' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het

geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

5.6.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Ook het plan zelf kan geluidhinder opleveren voor de omgeving. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De woning Ootmarsumsedijk 31 is een bestaande woning die in het verleden met een bouwvergunning is gerealiseerd. Er worden als gevolg van voorliggend plan geen wijzigingen beoogd aan de situering van de woning langs de Ootmarsumsedijk. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor het aspect geluid is de afweging voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties reeds verricht.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijventerrein gelegen die mogelijk voor geluidsoverlast kunnen zorgen binnen het projectgebied.

De instructieregels Geluidgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden (paragraaf 5.1.4.2a.4), Bkl zijn niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan, op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Solitaire bedrijvigheid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen.

De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieueffecten voor geluid van het bedrijf waartoe het behoort. Hiertoe wordt in de regels van het TAM-omgevingsplan opgenomen dat artikel 22.59 van het omgevingsplan (de zogenoemde bruidsschat) niet van toepassing is. Het dichtstbijzijnde bedrijf van derden met mogelijke relevante milieu-emissies betreft een grondgebonden veehouderij aan de Ootmarsumsedijk 25-25a op circa 170 meter ten zuiden van de woning Ootmarsumsedijk 31.

In dit geval wordt geconstateerd dat de afstanden ten opzichte van deze bedrijvigheid aan de Ootmarsumsedijk 25-25a niet wijzigen. Bovendien geldt dat de huidige bedrijfswoning reeds milieubescherming geniet voor bedrijfsactiviteiten van derden, hierin brengt het voorliggende plan in feite geen wijzigingen aan als de betreffende woning aangeduid wordt als plattelandswoning.

Andere bedrijven liggen nog verder weg en hebben daarmee eveneens geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat van de woning aan de Ootmarsumsedijk 31.

Conclusie

Gelet op het voorgaande leidt het aspect geluid afkomstig van o.a. wegen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat

5.6.3 Geluid afkomstig van project op omgeving

Met de beoogde omzetting van de woonfunctie aan de Ootmarsumsedijk 31 naar plattelandswoning worden in feite geen onoverkomelijke wijzigingen aangebracht als het gaat om geluid. De omgeving kenmerkt zich als buitengebied met verspreide (woon)erven. Deze erven ondervinden geen hinder vanuit de nu voorliggende ontwikkeling.

De functie wonen kent namelijk geen milieubelasting als het gaat om geluid. Er wordt één bestaande woning als plattelandswoning aangemerkt binnen het plangebied, waarbij ook de bestaande bedrijfswoning en bedrijvigheid aan de Ootmarsumsedijk 29 op de locatie gehandhaafd blijft. Daarmee blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Beoordeling van de plannen:

De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieueffecten voor geur van het bedrijf waartoe het behoort. Dit volgt uit artikel 5.96 Bkl. Hiertoe wordt in de regels van het TAM-omgevingsplan opgenomen dat de vaste afstanden bedoeld in subparagraaf 22.3.6.2, en de afstanden, bedoeld in subparagraaf 22.3.6.2 en subparagraaf 22.3.6.4 en artikel 22.245 niet van toepassing is. De wetgever heeft geoordeeld dat met de regeling voor plattelandswoningen dat een bewoner bekend is met een hogere geur- en geluidsbelasting dan een reguliere woning. Voor de plannen binnen het plangebied geldt dat de woning Ootmarsumsedijk 31 op minstens 65 meter van de dichtstbijzijnde stal is gelegen. De afstand in combinatie met de dieren aantallen (16 koeien) is ruim voldoende om aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geur te garanderen.

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (buiten het eigen bedrijfsperceel) betreft de locatie Ootmarsumsedijk 25-25a in Rossum. De onderlinge afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 170 m.

Als gevolg van voorliggende plannen worden geen wijzigingen in de onderlinge afstanden beoogd. Bovendien is bij de bouw van de woning Ootmarsumsedijk 31 reeds de afweging van aanvaardbaarheid vanuit geur verricht. Er blijft dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.8 Omgevingsveiligheid

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het

Besluit activiteiten leefomgeving;

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

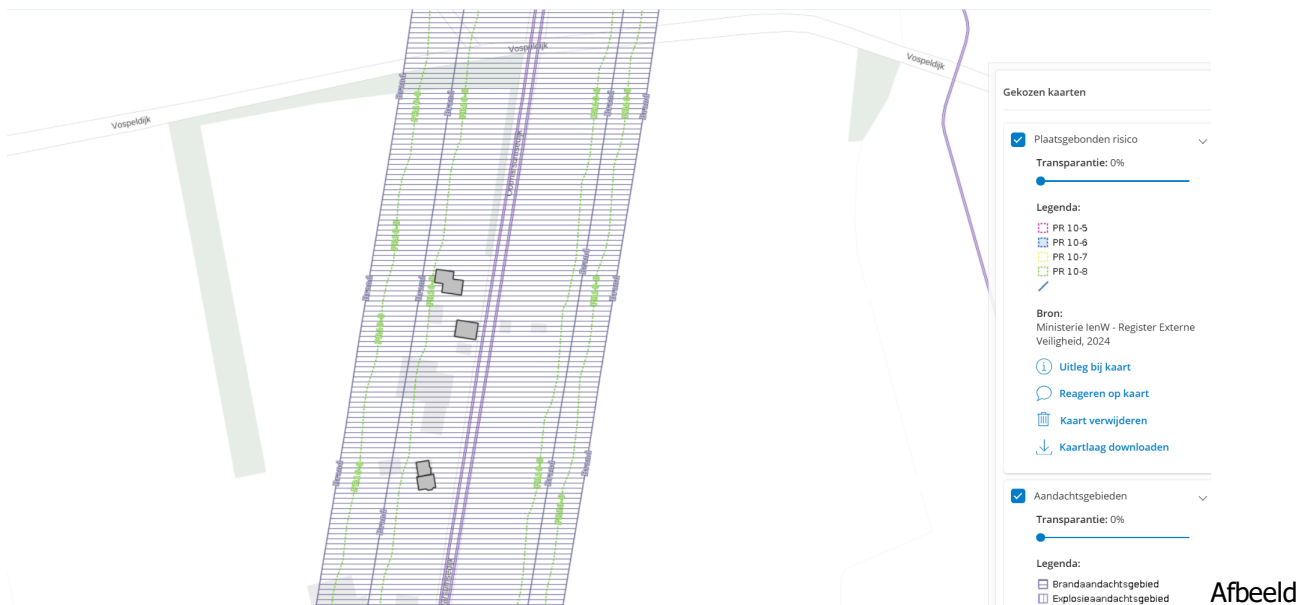
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Situatie plangebied



ing 5.1: uitsnede risicokaart ter plaatse van planlocatie (bron: Atlas Leefomgeving)

De planlocatie ligt binnen het invloedgebied van een gasleiding die onder de Ootmarsumsedijk is gelegen. Uit de zienswijze is gebleken dat de gastransportleidingen buiten het plangebied liggen, maar dat de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt.

Voorliggend plan maakt geen extra nieuwe verblijfsobjecten mogelijk. Het plan voorziet in een functiewijziging van reguliere bedrijfswoning naar plattelandswoning voor de woning Ootmarsumsedijk 31. Beide functies betreffen kwetsbare objecten als bedoeld in het kader van omgevingsveiligheid. Er worden geen fysieke wijzigingen aangebracht, waardoor voor het aspect omgevingsveiligheid ook geen wijzigingen optreden.

Er is derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een onderzoek naar omgevingsveiligheid, het groepsrisico neemt immers niet toe en aan de situering van het kwetsbare object wijzigt niets ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

5.9 Archeologie en Cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

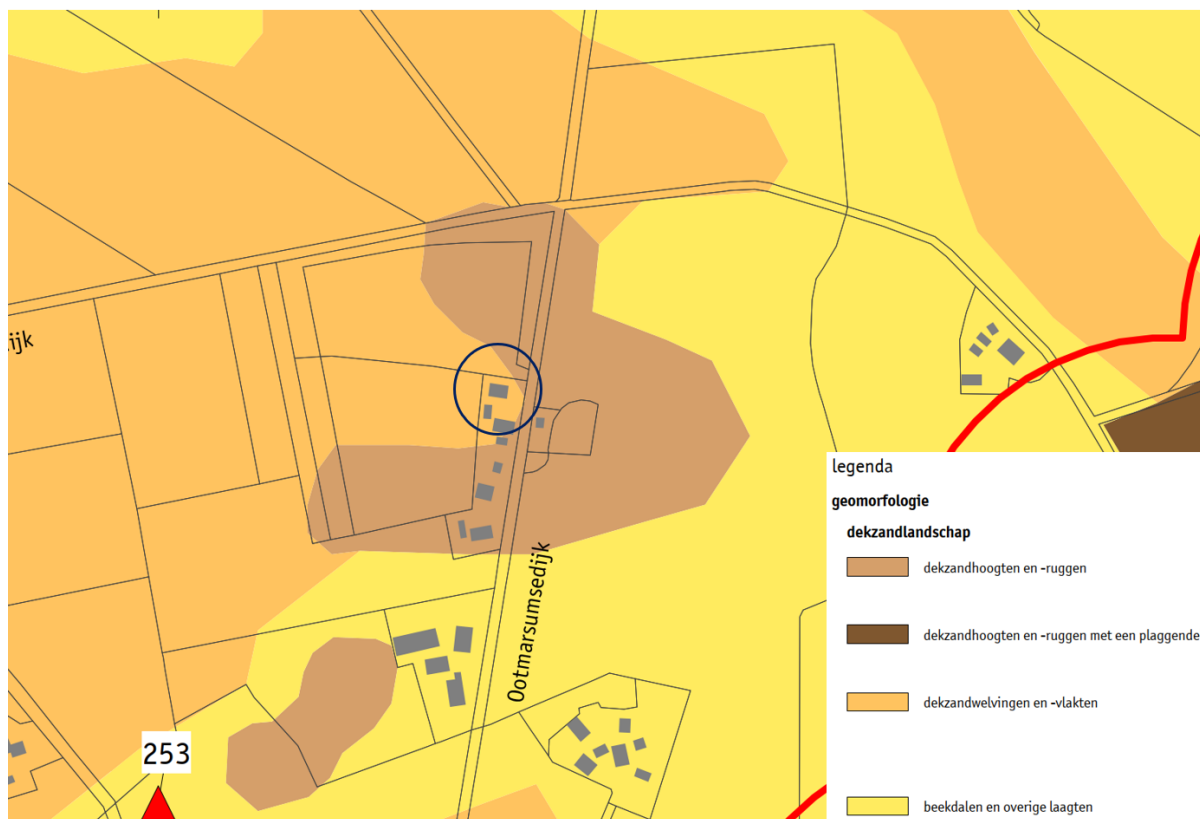
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Situatie plangebied

5.9.1 Archeologie

Op de locatie worden als gevolg van de planwijziging geen bodemingrepen gepleegd. Een bestaand gebouw wordt qua gebruik gewijzigd naar plattelandswoning. Onderstaand is voor de planlocatie een uitsnede van de gemeente verwachtings- en advieskaart weergegeven met daarop de planlocatie zichtbaar.

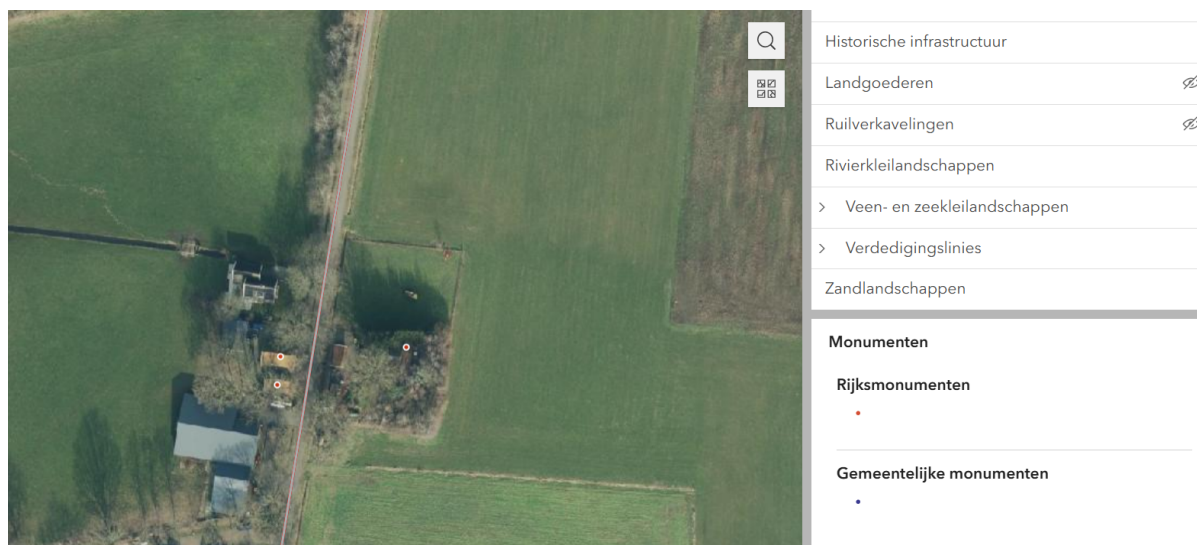


Afbeelding 5.2: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie aangegeven met blauw (bron: gemeente Dinkelland)

Binnen het plangebied gelden twee verwachtingswaarden voor wat betreft archeologie. De meest hoge waarde komt toe aan dekzandhoogten en -ruggen. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is vanaf 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Zoals gesteld zijn er geen bodemingrepen die worden uitgevoerd als gevolg van de plannen.

5.9.2 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het gaat om de rijksmonumentale boerderij en twee bijgebouwen op het bedrijfsperceel waar Ootmarsumsedijk 31 ook onderdeel van uit maakt. Zie onderstaande uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart, waarin de betreffende rijksmonumentale objecten met een rode punt zijn aangeduid.



Afbeelding 5.2: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, monumenten aangegeven middels een puntmarkering (bron: provincie Overijssel)

het gaat om:

- **boerderij met waterput:** De BOERDERIJ MET WATERPUT is van algemeen architectuur- en cultuurhistorisch belang vanwege de bijzondere gaafheid van zowel interieur als exterieur van de boerderij en de relatie met de andere samenstellende onderdelen van het complex.
- **vakwerkschuur:** De VAKWERKSCHUUR is van algemeen architectuur- en cultuurhistorisch belang vanwege de gaafheid van zowel interieur als exterieur en de relatie met de andere samenstellende onderdelen van het complex.
- **aardappelkelder:** De AARDAPPELKELDER is van algemeen architectuur- en cultuurhistorisch belang vanwege de redelijke gaafheid, de relatie met de andere samenstellende onderdelen van het complex.

De ontwikkeling brengt geen fysieke wijzigingen met zich mee. De huidige bebouwing aan de Ootmarsumsedijk 31 evenals de omliggende bebouwing zal behouden blijven. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan, mede gezien het behoud van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

5.10 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Situatie plangebied

Het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning aan de (voormalige) bedrijfswoning betreft enkel een planologisch verandering (wijziging gebruik). Er worden geen extra functies mogelijk gemaakt waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Ook zijn er geen bodemingrepen voorzien die nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende omgevingsplan van rechtswege. Nader onderzoek is niet nodig.

5.11 Waterbelang

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Situatie plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 05-11-2024 de digitale watertoets uitgevoerd voor de planlocatie. In de vragen is aangegeven dat er enkel sprake is van functiewijziging en geen extra verharding wordt aangebracht. Uit de vragen blijkt dat er geen waterschapsbelang is als gevolg van de plannen. Het waterschap Vechtstromen heeft daarom ook op 07-11-2024 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen plannen en nader overleg is niet noodzakelijk.

Het aspect water vormt met inachtneming van vorenstaande geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland/Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over

- nadeelcompensatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning OF het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is het project financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Toelichting planregels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht.

7.2.2 Preamble

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Als het TAM-omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6): Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen;
- Algemene ruimtelijke bouwregels (Artikel 7): deze regel is opgenomen ten behoeve van het in acht nemen van een afstandaardwaarde tot de as van de weg rondom de functie 'Verkeer' bij het realiseren van gebouwen en overkappingen;
- Planologische gebruiksactiviteiten (Artikel 8): Uitgangspunt is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit deze gedachte is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.
- Regels parkeren (Artikel 9): In dit artikel zijn parkeernormen opgenomen;
- Overige regels (Artikel 10): In de overige regels wordt verklaard dat de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland van toepassing zijn.

7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Het vertrekpunt voor voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de relevante bestemmingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". In sommige gevallen is gekozen om van deze regels af te wijken. Deze paragraaf licht deze keuzes toe.

Agrarisch - 2 (Artikel 4)

Bovenstaande functie is overgenomen uit het plaatselijk planologisch regime en blijft geldig ter plaatse van agrarisch bedrijf. Voor de huidige tweede bedrijfswoning is in de verbeelding een functie aanduiding opgenomen om aan te geven dat de functie wijzigt naar plattelandswoning. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied 2010".

Op grond van artikel 5.62 (geluid), 5.85 (trilling) en 5.96 (geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bepaald dat de waarden voor geluid, trilling en geur vanwege een agrarische activiteit niet gelden voor een woning met een voormalige functionele binding met die activiteit. Het agrarisch bedrijf Ootmarsumsedijk 29 hoeft niet te voldoen aan de waarden die gelden op de plattelandswoning Ootmarsumsedijk 31. Daarom is in de functie agrarisch ten behoeve van het betreffende bedrijf geregeld dat de normen voor geluid, geur en trilling niet van toepassing zijn op de betreffende plattelandswoning.

Leiding - Gas (Artikel 5)

Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Leiding - Gas' wordt uitgegaan van het in stand houden van de aanwezige gasleiding. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten op het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Participatieverslag



Format participatieverslag

1. Wat is uw plan?

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Ootmarsumsedijk 31, 7596 PB, Rossum

2. Welke invloed heeft uw plan op de omgeving?

De wijziging heeft geen invloed op de omgeving. De desbetreffende woning wordt bewoond en zal ook zo blijven.

3. Wie heeft u wanneer gesproken over uw plannen?

Adres/omschrijving*	Bezoekdatum
Naaste buren	14-12-2025
Tijdens het zetten van de buurtkerstboom	

**In verband met privacy noemt u hier niet de volledige namen van de betrokkenen*

4. Wat waren de reacties van de mensen die u heeft gesproken en wat is uw antwoord op deze reacties?

Reacties	Antwoord
Wij hebben de naaste buren geïnformeerd over de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning. De reden daarbij aangegeven betreffende de mogelijke komst van het munitiedepot.	Er waren vanuit de naaste buren geen op- of aanmerkingen en ze begrijpen volledig onze stappen om deze planwijziging voor de mogelijke komst van het munitiedepot geregeld te krijgen. De meeste buren zitten zelf ook in onzekerheid.

5. Welke aanpassingen heeft u concluderend aangebracht aan uw plan aan de hand van de gesprekken die u heeft gevoerd met betrokkenen?

Geen wijzigingen benodigd.



Bijlage 2 luchtkwaliteitsonderzoek

ISL3a berekening

Locatie:

**Ootmarsumsedijk 31
7596 PB Rossum**

Opgesteld door:



26-11-2024

Gewijzigd: 7-1-2025

Inleiding

Het voornemen is om de huidige bedrijfswoning Ootmarsumsedijk 31 te Rossum om te zetten naar een plattelandswoning. De bedrijfswoning is gelegen nabij de rundveestal aan de Ootmarsumsedijk 29. Figuur 1 geeft de situatie weer. Om het omzetten van bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk te maken moet worden uitgesloten dat de veehouderij een ontoelaatbare concentratie fijnstof veroorzaakt die een goed woon- en leefklimaat kan schaden.



Figuur 1: Situering woningen en veehouderij

Wettelijk kader

In artikel 2.5 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staan de omgevingswaarden voor fijnstof beschreven.

Lid 1 van Artikel 2.5 beschrijft grenswaarden voor verschillende stoffen in de lucht. Voor fijnstof (PM_{10}) geldt een jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu g/m^3$, die niet mag worden overschreden. Daarnaast geldt er een daggemiddelde grenswaarde van $50 \mu g/m^3$, die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden.

De regeling in artikel 2.5 is gegrond op Artikel 2.15 van de Omgevingswet.

Emissie

Voor veehouderijen zijn emissiefactoren vastgesteld. De emissiefactoren die voor dit onderzoek gebruikt zijn, zijn afkomstig uit bijlage V van de Omgevingsregeling. In tabel 1 zijn de gebruikte codes en emissiefactoren weergegeven. Aan de hand van deze waardes is per stal de emissie in gram per jaar berekend, wat door Geomilieu is omgerekend naar PM_{10} -emissie in gram per seconde.

Tabel 1: Fijnstofemissie in gram per jaar stal te Ootmarsumsedijk 29

Diersoort	Code bijlage V van de Omgevingsregeling	Emissie (gram/dier/jaar)	Aantal dieren	Totaal (gram/jaar)
Stieren	HA5.100	170	7	1.190,0
Jongvee	HA2.100	38	6	228,0
Zoogkoeien	HA4.100	86	3	258,0
		Totaal	16	1.676,0

Methode

De concentratie fijnstof is berekend door middel van rekenmodel ISL3a, versie 2024. De coördinaten van de stal en de coördinaten van de bedrijfswoning zijn vastgesteld met behulp van een luchtfoto op de website van AERIUS. De invoergegevens van de berekening zijn weergegeven in bijlage 1. Als te beschermen object is de gevel van Ootmarsumsedijk 31 genomen, op minstens 65 meter afstand van de stal.

Resultaten

De resultaten van de berekening zijn (evenals de invoergegevens) weergegeven in bijlage 1. Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de te beschermen woningen de maximale jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) 12,8 µg/m³ is. De grenswaarde is 40 µg/m³. De berekende concentratie overschrijdt de grenswaarde niet. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt zes. Dat is ruimschoots lager dan het maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen van 35.

Conclusie

Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarde niet wordt overschreden. De woning aan Ootmarsumsedijk 31 te Rossum voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen voor PM₁₀. Het goede woon- en leefklimaat is daarmee gegarandeerd.

Bijlage:

- invoergegevens van de berekening

Bijlage:

- invoergegevens van de berekening

Model gegevens

Model	:	Eerste model
Versie	:	ISL3a 2024.1
PreSRM versie	:	2.401
Stof:	:	PM10 - Fijnstof
Referentiejaar:	:	2024
Terreinruwheid	:	0.200

Rekenpunt resultaten

Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Conc. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	AG [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Bron [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	# > 24u limi...	# > AG limie...	Zeezout
Object	Gevoelig object Oostmarum	258255.00	486705.00	12.8	12.8	0.0	6.0	6.0	2.0

Agrarische bronnen

Agrarische bron - Stal, Stal runderen Oostmarumsedijk 29									
X	258246.00	Y	486642.00	Hoogte	5.00	Emis PM10	0.00005311	Int.diam.	0.50
Snelheid	4.00	Gas temp	285.0	Geb.bron	T	Mid X	258244.00	Mid Y	486633.00
Lengte	19.0	Breedte	14.0	Hoogte	7.0	Gebouwhoek	85.0		

Bijlage 3 Reactienota zienswijzen

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN
'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum'

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
3. <u>Wijzigingen</u>	5

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen behandeld, die zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum'. Na voorafgaande publicatie op 27 februari 2025 is in overeenstemming met artikel 16.29 en artikel 16.30 Omgevingswet met ingang van 28 februari 2025 het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerpbesluit te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Omgevingsloket, vIEWER Regels op de Kaart.

Plan

Het plan is opgesteld voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan de tweede agrarische bedrijfswoning. Dit maakt het mogelijk om de woning Ootmarsumsedijk 31 te laten bewonen door een derde die geen binding heeft met de agrarische bedrijfsvoering aan de Ootmarsumsedijk 29.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Beoordelingskader wijziging omgevingsplan

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt op grond van artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet primair bij de gemeenteraad. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Bij de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de raad haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat het initiatief ook hieraan is getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen. De toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden in de toelichting.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit initiatief aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om wel of niet af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het besluit niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit besluit aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Zoals uit de toelichting blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente hiervoor heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het initiatief. Verder is het initiatief afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de relevante (individuele) belangen, levert het besluit geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het besluit is evenwichtig en geschikt om het initiatief te realiseren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het omgevingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 27 maart 2025

Datum ontvangst: 28 maart 2025

1 Belemmeringenstrook van twee gastransportleidingen niet correct opgenomen

Buiten het plangebied liggen twee gastransportleidingen waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. De belemmeringenstrook van de leidingen is niet correct opgenomen binnen het vlak van de gebiedsaanwijzing 'Leiding – Gas'. Verzocht wordt om het vlak van de gebiedsaanwijzing 'Leiding -Gas' te wijzigingen aan de hand van de juiste leidinggegevens. Daarnaast wordt verzocht de voorbeeldregels voor het landelijke gasnet te hanteren die zijn opgesteld door Net-beheer Nederland in de Staalkaart 'Elektriciteit en gas in het omgevingsplan'. Indien de voorbeeldregels niet één op één overgenomen worden en de vigerende planregels aangehouden worden, dan wordt verzocht een aantal wijzigingen door te voeren in de planregels.

Gemeentelijk standpunt

Het vlak van de gebiedsaanwijzing 'Leiding – Gas' blijkt niet correct opgenomen te zijn in het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum. In het voorliggende vast te stellen omgevingsplan wordt de hiervoor genoemde gebiedsaanwijzing verschoven aan de hand van de juiste leidinggegevens van de twee transportleidingen.

Voor de aanpassing van de planregels wordt ervoor gekozen om nog zoveel mogelijk aan te sluiten op het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. In de planregels worden de door reclamant voorgestelde wijzigingen hierop overgenomen. Grotendeels gaat het daarbij om 1 op 1 overname van de wijzigingen. Alleen de voorgestelde voor-rangsregel is niet overgenomen, omdat deze door een gewijzigde omschrijving van de bouwbe-paling in artikel 5.2.2. niet meer nodig is.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het vlak van de gebiedsaanwijzing 'Leiding -Gas' te wijzigingen aan de hand van de juiste leidinggegevens. Tevens worden de planregels zo veel mogelijk aangepast aan de door reclamant voorgestelde wijzigingen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstukken 3.2.1 (Strijdigheden met bestemmingsplan 'Buitengebied 2010') en hoofdstuk 5.8 (Omgevingsveiligheid) wordt de informatie over de situering van de gasleiding aangepast aan de hand van de juiste leidinggegevens.

Regels

- In artikel 5.1 (Functieomschrijving) wordt in de aanhef het woord 'functie' aangepast naar 'gebiedsaanwijzing';
- Artikel 5.2.2 (Bouwen) wordt als volgt aangepast:
In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen functies zijn op of in deze gronden geen kwetsbare gebouwen en geen zeer kwetsbare gebouwen toegelaten, tenzij die een functionele binding hebben met de gasleiding.
- Artikel 5.3.1 lid a. en lid b. (Verboden gebruik) worden als volgt aangepast:
 - a. *"het opslaan van goederen anders dan het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud aan de gastransportleiding*
 - b. *"het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar gebouw anders dan bestaand gebruik binnen gronden met de gebiedsaanwijzing "Leiding – Gas"*
- Artikel 5.4.1 (Bouwactiviteiten) aanhef, lid b. en lid c. worden als volgt gewijzigd:
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw zijnde te realiseren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:
 - b. *er geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;*
 - c. *er geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.*
- Artikel 5.4.2 (Risicogevoelige objecten) wordt verwijderd. Het verbod om kwetsbare gebouwen (tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding) en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten wordt afzonderlijk geregeld in artikel 5.19 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Artikel 5.5.1 (Vergunningplicht) aanhef, lid a. en lid d. worden als volgt gewijzigd:
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:
 - a. *het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins wijzigen van de bodemstructuur;*
 - d. *het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- In artikel 5.5.3 (Beoordelingscriteria) wordt het woord 'onevenredig' verwijderd.

Verbeelding

Op de verbeelding is het vlak van de gebiedsaanwijzing 'Leiding - Gas' verschoven aan de hand van de juiste leidinggegevens van de gastransportleidingen.

Regels

Dit plan beoogt de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning op het agrarisch bedrijfsp perceel Ootmarsumsedijk 29-31 in Rossum. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22j' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22j bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1. Bijlage 1 bij dit 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum' bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22j Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum', tenzij in Bijlage 1 bij dit TAM-omgevingsplan daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt.

Voor zover de meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 in strijd zijn met de meet- en rekenbepalingen in dit artikel, gaan deze meet- en rekenbepalingen voor.

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 afstand tot de (bouw)perceelsgrens:

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

2.7 de afstand tot de weg:

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder b, g, h, i of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Ootmarsumsedijk 29-31 te Rossum waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.TAMBUIOOTMDIJK31-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Functieomschrijving

Gronden binnen de functie 'Agrarisch - 2' mogen worden gebruikt voor:

- a. het agrarisch gebruik;
 - b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";
 - c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met mantelzorg, dagbesteding en educatie, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;
 - d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
 - e. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
 - f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. cultuurgrond;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. wegen en paden;
 - j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
- met de daarbijbehorende:
- k. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - l. bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - m. plattelandswoningen, bijbehorende bouwwerken bij plattelandswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning";
 - n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 4.2 opgenomen beoordelingsregels.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. de gebouwen, waaronder overkappingen, zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die zijn voorzien van een bouwperceel;
- c. per gebied, dat is voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', mogen binnen een bouwvlak uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf dan wel de plattelandswoning worden gebouwd;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b wordt de plattelandswoning en daarbij bijbehorende bouwwerken uitsluitend gebouwd op gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- e. er is per bouwvlak hoogstens één bedrijfswoning toegelaten;
- f. er is per bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' hoogstens één plattelandswoning toegelaten;
- g. er zullen, behoudens de bestaande, geen kassen, tunnelkassen, blaastunnels en torensilo's worden gebouwd;
- h. indien er sprake is van een productiegerichte paardenhouderij mag een rijhal worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;

- i. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning/plattelandswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning en/of plattelandswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal 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	-#	-	6,00	18	60	12,00
Bedrijfswoning / plattelandswoning	750 m ³ *	-	3,50*	30*	60*	9,00*
Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning/plattelandswoning	-	100 m ² per woning	3,50	-	60	-**

* tenzij de bestaande maatvoering in geval van bewoning van een boerderijpand met een woongedeelte en een deel meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van het boerderijpand inclusief de deel ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen, waarbij de inhoud van het woongedeelte binnen het boerderijpand ten hoogste 750 m³ zal bedragen, tenzij de bestaande inhoud van het woongedeelte meer bedraagt, in welk geval de inhoud van het woongedeelte binnen het boerderijpand ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen.

** de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning/plattelandswoning.

- k. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoning/plattelandswoning bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning/plattelandswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke functieregels

4.3.1 Verboden gebruik

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergistings en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in lid 4.1 toegelaten bedrijvigheid en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voorzover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning/plattelandswoning en/of bedrijfsgebouw of, indien geen bedrijfswoning/plattelandswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg

- gelegen bedrijfsgebouw;
- e. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het splitsen van een bedrijfswoning/plattelandswoning in meer dan één woning;
- i. het gebruik van de bedrijfswoning/plattelandswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten, dan wel detailhandel vanuit een sierteelt- en/of boomteeltbedrijf, indien de verkoopvloeroppervlakte groter is dan 10% van de bestaande bedrijfsgebouwen, met een maximum van 100 m²;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- l. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning/plattelandswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning/plattelandswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning/plattelandswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning/plattelandswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning/plattelandswoning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- m. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van mantelzorg als bedoeld in artikel 22.35;
- n. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- o. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- p. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin.

4.4 Omgevingsplanactiviteit

4.4.1 Inwoning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bedrijfswoning/plattelandswoning te gebruiken voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er blijft sprake van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er blijft sprake van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt.

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

4.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- d. het afgraven en/of ophogen van gronden;

- e. het dempen en/of graven van sloten, poelen, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- g. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en
 - 2. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
- h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

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

4.5.3 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen.
- b. De in 4.5.1 onder a en e voor zover het betreft het dempen, genoemde omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

4.6 Geluid, geur en trilling: voormalige functionele binding

- a. Bij een agrarische activiteit zijn de waarden voor geluid van artikel 22.63 niet van toepassing op of in een geluidgevoelig gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.
- b. Bij een agrarische activiteit zijn de waarden voor trilling van artikel 22.88 niet van toepassing in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.
- c. Bij een agrarische activiteit zijn de waarden, bedoeld in subparagraaf 22.3.6.2, en de afstanden, bedoeld in subparagraaf 22.3.6.2 en subparagraaf 22.3.6.4 en artikel 22.245, niet van toepassing op een geurgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Functieomschrijving

Gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Leiding - Gas' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor:

- a. een gas-/waterleiding; met de daarbijbehorende;
- b. veiligheidszone;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Beoordelingsregels

5.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 5.2 opgenomen beoordelingsregels.

5.2.2 Bouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen functies zijn op of in deze gronden geen kwetsbare gebouwen en geen zeer kwetsbare gebouwen toegelaten, tenzij die een functionele binding hebben met de gasleiding.

5.3 Specifieke functieregels

5.3.1 Verboden gebruik

Het is verboden om binnen deze gebiedsaanwijzing de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

- a. het opslaan van goederen anders dan het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud aan de gastransportleiding. ;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar gebouw anders dan bestaand binnen gronden met de gebiedsaanwijzing 'Leiding - Gas'.

5.4 Omgevingsplanactiviteit

5.4.1 Bouwactiviteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
- c. er geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

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

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 40 cm;
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen. ;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 40 cm.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

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

5.5.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder en er geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen mag, behoudens intrekking van die omgevingsvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen in aanmerking worden genomen.

Artikel 7 Algemene ruimtelijke bouwregels

7.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 7 opgenomen beoordelingsregels.

7.2 Gebouwen en overkappingen grenzend aan de functie 'Verkeer'

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zullen, wanneer op gronden grenzend aan de functie "Verkeer" gebouwen en overkappingen worden opgericht, de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de as van de weg

- a. 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. indien gebouwen dichterbij de weg worden gebouwd dan de onder a genoemde minimale afstand, gelden de volgende beoordelingsregels:
 1. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
 2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Planologische gebruiksactiviteiten

8.1 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie 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 Regels parkeren

9.1 Parkeerruimte op eigen erf

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of gebruik van gronden, wordt niet eerder verleend dan nadat op eigen erf in voldoende mate is voorzien in de benodigde parkeerruimte.

9.2 Gemeentelijk beleid

- a. Voor lid 1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.
- b. Er kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen erf plaatsvindt, mits wordt voldaan aan regels en voorwaarden die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.

Als de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en Bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing. Voor de toepassing van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Buitengebied, Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

1. plan

Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Buitengebied, Ootmarsumsedijk 29-31 Rossum met identificatienummer NL.IMRO.1774.TAMBUIOOTMDIJK31-OW01 van de gemeente Dinkelland;

2. 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;

3. aanduiding:

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

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. agrarisch bedrijf

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

6. archeologische waarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

7. bassin

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

8. bebouwing:

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

9. bedrijf

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

10. bedrijfsgebouw

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

11. 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;

12. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

13. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein en waarin tevens (naast de agrariër) de rustende boer en familieleden tot de 2e graad woonachtig mogen zijn;

14. bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

15. 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;

16. boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

17. boomteeltbedrijf:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen;

18. 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;

19. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

20. 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;

21. bouwperceel:

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

22. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

23. bouwvlak:

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

24. bouwwerk:

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

25. containerteelt:

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

26. cultuurgrond:

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

27. cultuurhistorische waarden:

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

28. dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw;

29. 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;

30. 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;

31. extensief dagrecreatief medegebruik:

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

32. gebouw:

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

33. glastuinbouwbedrijf:

een in hoofdzaak niet-grondgebonden bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

34. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

35. hoofdgebouw:

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

36. houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend;

37. huishouden:

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;

38. inwoning:

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

39. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsplanactiviteit voor bouwen is vereist;

40. kap:

een dak met een zekere helling;

41. kas:

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

42. 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;

43. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

44. landschappelijke waarden:

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

45. natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

46. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

47. mantelzorg

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

48. normaal agrarisch gebruik

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

49. normaal onderhoud

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

50. overkapping:

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

51. parkeren:

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

52. peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:

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

53. plattelandswoning

een woning in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een huishouden dat niet werkgerelateerd is met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe de woning in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;

54. productiegebonden detailhandel:

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

55. productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

56. prostitutie:

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

57. 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;

58. 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;

59. sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

60. silo:

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

61. tunnelkas:

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

62. veldschuur:

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

63. voorgevel:

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

64. 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;

65. woning:

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

66. 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.

Gemeente Dinkelland

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