Buitengebied, Lemseloseveldweg 5 Weerselo

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende bestemmingen 6
1.4 Opzet van de toelichting 7
1.5 De bij het plan behorende stukken 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Beoogde situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **22**
4.1 Algemeen 22
4.2 Milieuzonering 22
4.3 Geur 22
4.4 Geluid 23
4.5 Bodem 23
4.6 Luchtkwaliteit 24
4.7 Archeologie 24
4.8 Water 26
4.9 Ecologie 28
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 31
4.11 Verkeer en vervoer 32
4.12 Externe veiligheid 32

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **34**
5.1 Planopzet en systematiek 34
5.2 Opbouw van de regels 34
5.3 Bestemmingen 36

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

Bijlagen bij toelichting **39**
Bijlage 1 Watertoets 40

Regels **43**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **44**
Artikel 1 Begrippen 44
Artikel 2 Wijze van meten 52

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **53**
Artikel 3 Agrarisch - 1 53

Hoofdstuk 3 Algemene regels **65**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 65

Artikel 5	Algemene bouwregels	66
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 10	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**72**
Artikel 11	Overgangsrecht	72
Artikel 12	Slotregel	73
Bijlagen bij regels		**75**
Bijlage 1	Erfbeplantingsplan	76

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

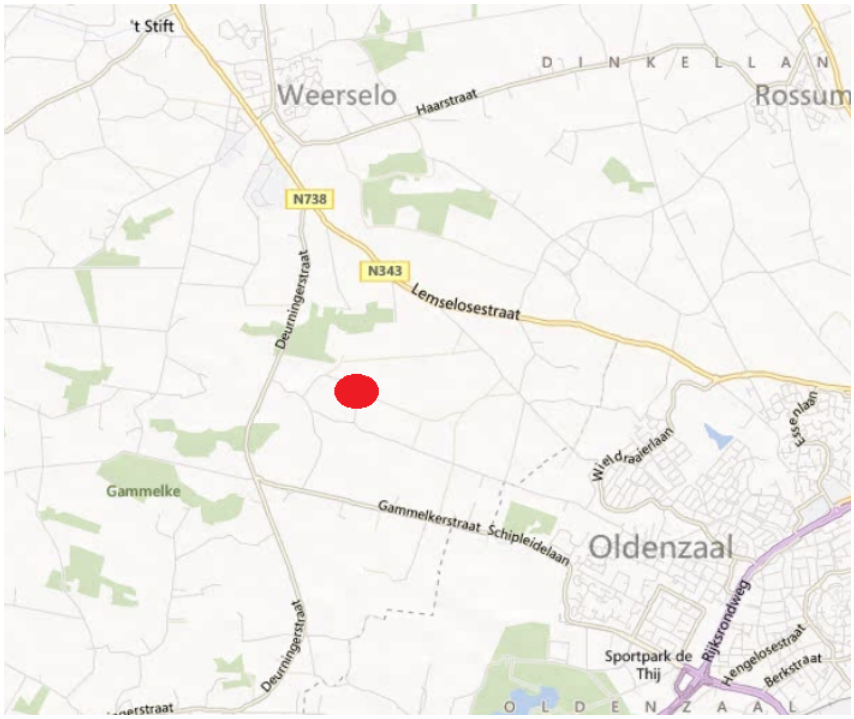
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Lemseloseveldweg 5 te Weerselo is melkveehouderij Brummelhuis gevestigd. Om een goed toekomstperspectief te hebben zal het bedrijf moeten uitbreiden. Hiertoe wordt een stal gebouwd die ruimte geeft aan ongeveer 150 melkkoeien. Brummelhuis wil deze stal graag achter de bestaande stal situeren waardoor de stal gedeeltelijk op de Stegdijk komt te liggen. Door de landinrichting Saasveld-Gammelke is de Stegdijk recent aan de openbaarheid onttrokken waardoor de gewenste situering praktisch mogelijk is geworden. Daarnaast wil men eventuele toekomstige uitbreiding graag aan de noordzijde van de voormalige Stegdijk situeren.

De gewenste uitbreiding ligt deels buiten het bestaande bouwvlak waardoor er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat. Door een gewijzigde situering van het bouwperceel en het bouwvlak kan planologisch aan de gewenste uitbreiding worden voldaan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

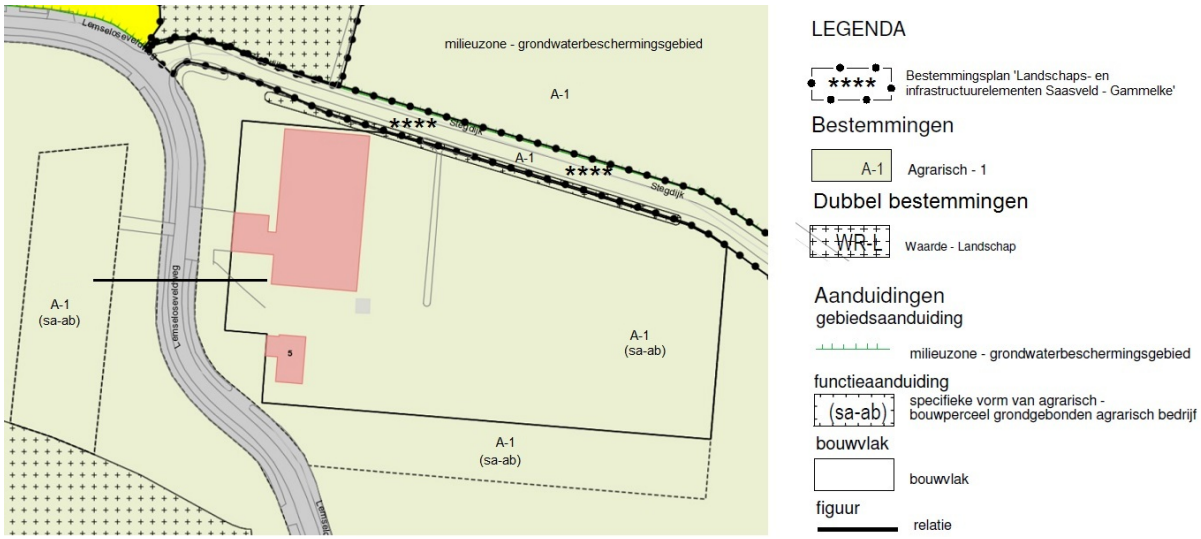
Het agrarisch bedrijf aan de Lemseloseveldweg 5 te Weerselo ligt tussen de kern Weerselo (ca. 2 km) en Oldenzaal (ca. 2 km) in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het plangebied ligt ten zuiden van de provinciale weg Lemselosestraat die Weerselo met Oldenzaal verbindt. Ten westen van het plangebied ligt de Deurningerstraat, de weg die van Weerselo naar Deurningen loopt. Het perceel is goed bereikbaar. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied Lemseloseveldweg 5 Weerselo

1.3 Vigerende bestemmingen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van 2 bestemmingsplannen. Dit komt doordat de voormalige Stegdijk (zie afbeelding 1.2) door het plangebied loopt en deze voormalige zandweg valt binnen een ander bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplannen

Buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland:

Het overgrote deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingplan is door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en is op 26 juli 2010 in werking getreden. Op 20 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het agrarisch bedrijf heeft de bestemming 'Agrarisch-1', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Aan de rand van het huidige agrarische perceel staat ten zuiden van de voormalige Stegdijk een houtwal die in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' heeft. Op gronden met deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De gronden aan de noordzijde van de voormalige Stegdijk hebben de bestemming 'Agrarisch-1' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

De bouw van de nieuwe stal is strijdig met het bestemmingsplan, aangezien de stal deels op de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' en deels buiten het agrarische bouwvlak wordt gesitueerd.

Landschaps- en infrastructuurelementen Saasveld-Gammelke:

De voormalige Stegdijk loopt door het plangebied en ligt in het het bestemmingsplan 'Landschaps- en infrastructuurelementen Saasveld-Gammelke'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Dinkelland op 20 maart 2012 vastgesteld en op 12 mei 2012 in werking getreden. De voormalige Stegdijk heeft hierbinnen de bestemming 'Agrarisch-1'. Het bouwen van een stal is binnen deze bestemming niet toegestaan.

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt na deze inleiding eerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het van toepassing zijnde nationale, provinciale en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de toets van het bestemmingsplan aan de omgevingsaspecten als bodem, geluid, luchtkwaliteit, etc.. In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting gegeven op de wijze waarop de regels zijn vormgegeven. Tot slot volgt in de hoofdstuk 6 informatie over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Lemseloseveldweg 5 Weerselo' bestaat uit de volgende stukken:

1. verbeelding;
2. regels;
3. bijlagen bij regels;
4. toelichting;
5. bijlagen bij toelichting.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het melkveebedrijf van Brummelhuis is gelegen aan de Lemseloseveldweg 5 te Weerselo. Het is een grondgebonden bedrijf met 50 hectare cultuurgrond en 10 hectare bos in eigendom. Op dit moment bezit het melkveebedrijf ongeveer 75 melkkoeien die in een ligboxenstal gehuisvest worden. Deze huidige stal is in 1972 gebouwd en in 1988 heeft een uitbreiding aan de voorkant plaatsgevonden voor het huisvesten van het jongvee. In 2004 is de stal aan de achterkant vergroot in verband met een tekort aan ligboxen voor het melkvee en de vaarzen. Voor de opslag van het materieel wordt de machineberging op de voormalige locatie aan de Lemseloseveldweg 4 gebruikt. In afbeelding 2.1 is de ligging van de Lemseloseveldweg 4 en 5 weergegeven. En in de afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn de aanzichten op het melkveebedrijf weergegeven.

Het bedrijf wordt ontsloten door de Lemseloseveldweg. Voorheen lag ten noorden van het perceel de Stegdijk. In het kader van de landinrichting Saasveld - Gammelke is deze weg aan de openbaarheid onttrokken. Aan deze zandweg is een houtwal aanwezig die eveneens in het kader van de landinrichting Saasveld - Gammelke verplaatst wordt middels de CASCO-regeling naar een perceel dat buiten de agrarische inrichting van Brummelhuis is gelegen.

Afbeelding 2.1: ligging Lemseloseveldweg 4 en 5

Afbeelding 2.2: aanzicht vanaf Lemseloseveldweg op het agrarisch bedrijf

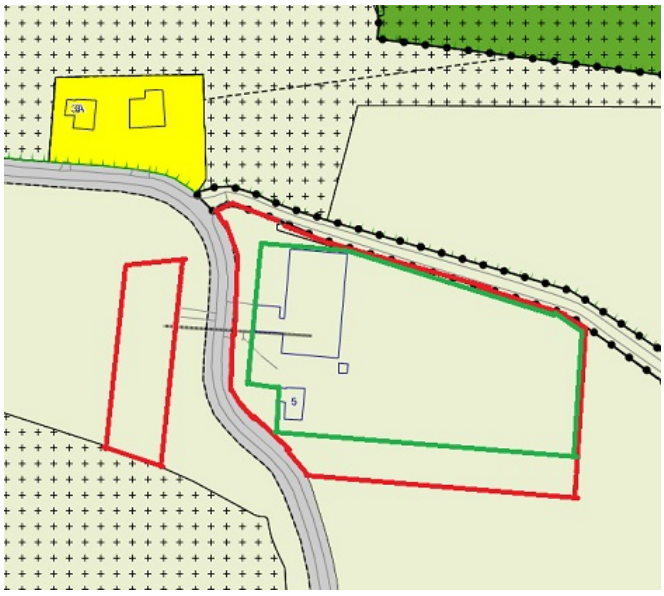
Afbeelding 2.3: aanzicht vanaf de Stegdijk op het agrarisch bedrijf

2.2 Beoogde situatie

De zoon van eigenaar Brummelhuis studeert aan de CAH in Dronten. De verwachting is dat hij over 1 à 2 jaar gaat afstuderen. Na afronding van zijn studie wil hij gaan werken op het agrarische bedrijf en te zijner tijd het bedrijf overnemen. Om voldoende toekomstperspectieven te bieden voor een financieel gezond bedrijf, moet het bedrijf uitbreiden. De verwachting is dat een gezond gezinsbedrijf binnen de melkveesector in de toekomst ongeveer 1 miljoen liter melk moet produceren. Hiervoor moet het bedrijf groeien naar een omvang van ongeveer 150 koeien, die gemolken worden door twee melkrobots. Om deze koeien te huisvesten is het noodzakelijk om een nieuwe stal te realiseren. Deze stal wordt ongeveer 46 meter lang en 40 meter breed. De ruimte tussen de oude ligboxenstal en de nieuw te bouwen stal, bedraagt ongeveer 17 meter, zodat er genoeg ruimte is voor de vrachtwagens die melk en vee komen halen en krachtvoer komen brengen. De bestaande ligboxenstal zal gaan fungeren voor de huisvesting van het jongvee en de droge koeien.

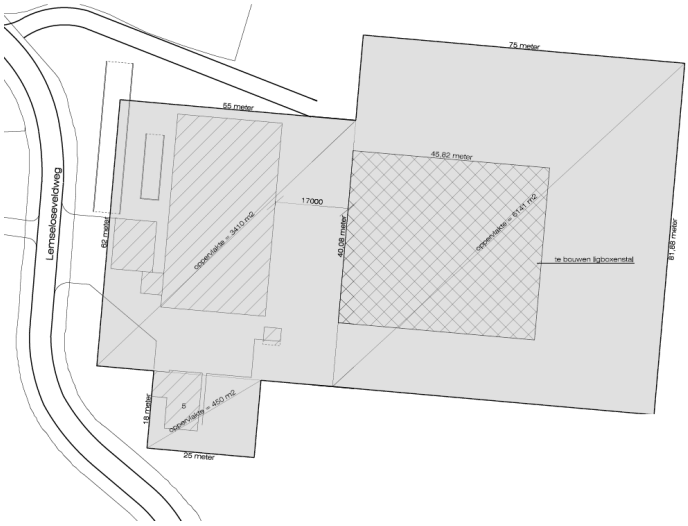
De huidige omvang van het bouwblok bedraagt 1 ha. en is voldoende voor de toekomstplannen, echter is de situering van het bouwvlak niet praktisch. Brummelhuis wil deze stal graag achter de bestaande stal situeren zodat er korte looplijnen ontstaan. De stal komt dan deels op de voormalige Stegdijk te liggen. Daarnaast wil men eventuele toekomstige uitbreiding graag aan de noordzijde van de voormalige Stegdijk situeren en niet aan de zuidzijde van het perceel waar nu het bouwvlak gelegen is. Door de onttrekking van de Stegdijk aan de openbaarheid en door de verplaatsing van de aan deze zandweg gelegen houtwal is de gewenste situering praktisch mogelijk geworden.

Door een gewijzigde situering van het bouwperceel en het bouwvlak kan planologisch aan de gewenste uitbreiding worden meegewerkt. Hiertoe wordt aan de zuid- en westzijde een deel van het bouwperceel en het bouwvlak verwijderd. Deze verwijderde oppervlakte wordt aan de noordzijde van het perceel toegevoegd. De oppervlakte van zowel het bouwperceel als het bouwvlak verandert door deze gewijzigde situering niet. In de afbeeldingen 2.4 en 2.5 is respectievelijk de huidige en de toekomstige situering van het bouwperceel en het bouwvlak weergegeven. In afbeelding 2.6 is de situering van de te bouwen ligboxenstal binnen het beoogde bouwvlak weergegeven. En afbeelding 2.7 toont een uitsnede van het erfbeplantingsplan.



Afbeelding 2.4: huidige situering bouwperceel (rood omlijnd) en bouwlak (groen omlijnd)

Afbeelding 2.5: nieuwe situering bouwperceel (rood omlijnd) en bouwlak (groen omlijnd)



Afbeelding 2.6: situering te bouwen ligboxenstal binnen beoogd bouwvlak

afbeelding 2.7: uitsnede erfbeplantingsplan

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, waarmee het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid in werking is getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Naast de ambities met betrekking tot de ruimtelijke ordening wordt ook ingegaan op de bijbehorende bestuurlijke verantwoordelijkheden. Iedere bestuurslaag, het Rijk, de provincies en gemeenten, kent haar eigen verantwoordelijkheden. Vanuit nationaal perspectief betekent dit dat er een aantal belangen zijn benoemd die van nationaal belang worden geacht. Daarbij kan in algemene zin worden gedacht aan belangen met betrekking tot mainports, de rivieren of de kustbescherming. Voor Oost-Nederland (Overijssel, Gelderland) gaat het om de volgende nationale belangen:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Dit bestemmingsplan regelt een gewijzigde situering van een bestaand agrarisch bouwperceel. Er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het overige heeft voorgenomen ontwikkeling geen betekenis voor de genoemde infrastructurele-, waterkundige- en energie netwerken. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In deze beleidsnota presenteert de provincie het provinciale beleid, de provinciale belangen en de wijze waarop uitvoering wordt nagestreefd. De provinciale verordening wordt daarbij ingezet om provinciale belangen juridisch te borgen. Op 3 juli 2013 hebben Provinciale Staten de actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De beleidsnota bevat de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel tot 2030. Daarbij wordt aangegeven welke ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en op welke wijze deze gerealiseerd zullen worden. De provincie heeft daarbij een uitvoeringsmodel vastgesteld, waarmee kan worden bekeken of een plan in lijn is met het provinciale beleid. Daarvoor wordt het plan getoetst aan de generieke beleidskeuzes (de of vraag), het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief (de waar vraag) en de lokale gebiedskenmerken (de hoe vraag). Hieronder worden de of, waar, en hoe vraag nader uitgewerkt.

Generieke beleidskeuzes (of):

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie zelf. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn.

Voor de locatie Lemseloseveldweg zijn de volgende generieke beleidskeuzes van belang:

- *Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.*

  Uitgangspunt is dat ontwikkelingen die door bouwen en verharden een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving alleen mogelijk zijn wanneer aannemelijk is gemaakt dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut. Uitbreiding dient vervolgens in aansluiting op bestaande bebouwing plaats te vinden, rekening houdend met ontsluiting en conform de gebiedskenmerken.

  Met onderhavig plan wordt voldaan aan het beleid tot zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan betreft de gewijzigde situering van een bestaand agrarisch bouwperceel. Het creëert geen nieuwe bouwmogelijkheden en claimt derhalve ook geen extra beslag op de groene ruimte. Om ook in de toekomst een rendabel bedrijf te hebben moet er uitgebreid worden naar 150 melkkoeien. Deze groei is niet op te vangen in de bestaande stallen waardoor nieuwbouw noodzakelijk is. Door de gewijzigde situering van het bouwperceel kan de nieuwe ligboxenstal in een rechte lijn achter de bestaande stal worden gesitueerd waardoor er een effectiever en efficiëntere situering van de bebouwing ontstaat. De oude stal wordt hergebruikt om het jongvee te stallen.

- *Ecologische hoofdstructuur en verbindingszones*

  Het plangebied is deels in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Het gedeelte waar de ontwikkeling plaatsvindt ligt echter niet in een EHS gebied, waardoor de bepalingen omtrent EHS uit de omgevingsverordening niet van toepassing zijn. Zie hiervoor ook paragraaf '4.9.1 Gebiedsbescherming'.

- *Nationaal Landschap*

  De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

  Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in tabel B in bijlage 7 van de Omgevingsverordening Overijssel.

  In de Omgevingsverordening Overijssel is bepaald dat bestemmingsplannen alleen voorzien in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2 van deze verordening begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening.

  Door het landschapsplan en de situering van het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan het nationaal landschap. Het erf ligt in een essenlandschap. Kenmerkend hiervoor is grote volumes en grote erven met beplanting. Deze kwaliteiten zie je in dit erf terug.

- *Reconstructieplan verwevingsgebied*

  Het betreft een melkveehouderij, waardoor de ontwikkeling past binnen het verwevingsgebied.

- *Grondwaterbeschermingsgebied.*

  Gelet op deze ligging wordt aan dit deel van het plangebied de algemene aanduidingsregel 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' toegevoegd. Op 3 juli 2014 is door de Provincie Overijssel aangegeven dat door het opnemen van deze aanduidingsregels de grondwaterbelangen via de omgevingsvergunning en de afwijkingsregels voor bouwen voldoende kunnen worden geborgd.

  De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het grondwaterbeschermingsbeleid.

- *Intrekgebied Weerselo*

  De ontwikkeling vindt plaats in het intrekgebied Weerselo. Voor wat het intrekgebied betreft, vindt er ten opzichte van de huidige situatie geen verandering plaats. Zowel het huidige bouwperceel als het nieuwe bouwperceel ligt in het geheel binnen het intrekgebied Weerselo. De ontwikkeling betreft enkel een gewijzigde situering van het bouwperceel. Er ontstaan geen

extra bouwmogelijkheden.

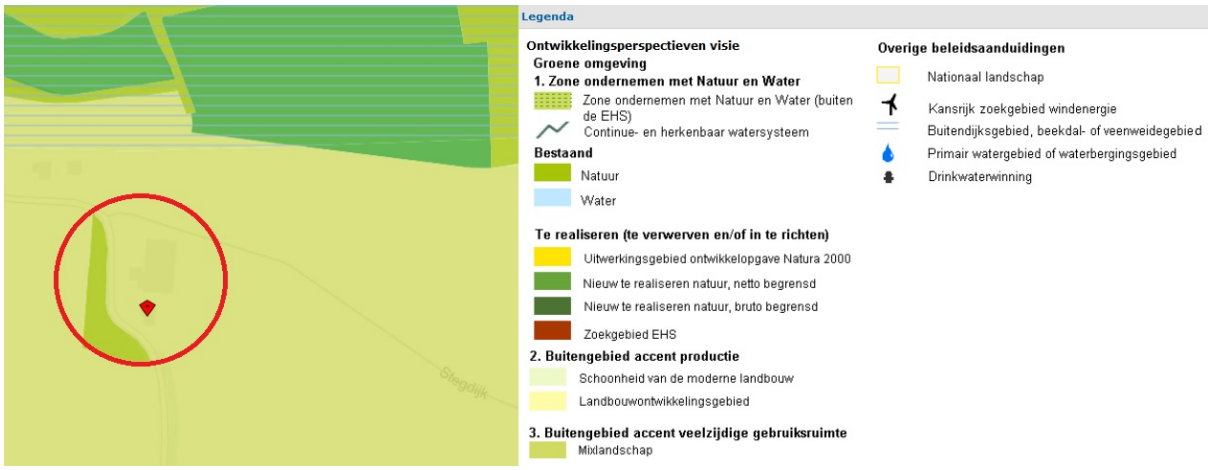
Conclusie:

Uit de generieke beleidskeuzes blijkt dat voorliggende ontwikkeling aanvaarbaar is.

Ontwikkelingsperspectieven (waar):

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap' (zie afbeelding 3.1). In gebieden met dit perspectief is sprake van verweving van functies: aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik, aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Onderhavige ontwikkeling betreft een melkveehouderij. Deze functie is genoemd als een van de mogelijke functies binnen het mixlandschap en derhalve passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

Daarnaast geldt voor het plangebied de overige beleidsaanduiding 'Nationaal Landschap: Noord Oost Twente'. Nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Onderhavig bestemmingsplan betreft de gewijzigde situering van het bouwperceel en tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan.



Afbeelding 3.1: uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: www.atlasvanoverijssel.nl)

Gebiedskenmerken (hoe):

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Binnen het plangebied zijn alleen de natuurlijke laag en de laag van agrarisch cultuurlandschap van toepassing (zie afbeelding 3.2)

Afbeelding 3.2: uitsnede gebiedskenmerkenkaart (bron: www.atlasvanoverijssel.nl)

- *De natuurlijke laag: 'dekzandvlakte en ruggen'.*

In gebieden welke getypeerd zijn als 'dekzand en ruggen' is er een afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgewaaide beekdalen. De daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Ontwikkelingen die plaatsvinden dienen bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

- *De laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'essenlandschap' aan de westzijde en 'jonge heide- en broekontginningslandschap' aan de oostzijde.*

Het essenlandschap kent een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. Uit de catologus Gebiedskenmerken behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel blijkt de volgende richtinggevende uitspraak voor het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Voor het het jonge heide- en broekontginningenlandschap zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex, kenmerkend.Ontwikkelingen die in dit gebied plaatsvinden dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Het opgestelde erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij de regels) sluit aan bij de specifieke kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap. Het bestaande gemengde bosplantsoen wordt versterkt en nabij de bestaande stal worden streekeigen bomen en een beukenhaag toegevoegd. Gelet op het open karakter van het landschap is voor de voorgestelde erfinrichting gekozen en niet voor inpassing langs de Stegdijk en de nieuwe ligboxenstal.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dinkelland (2013)

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 10 september 2013 besloten de structuurvisie Dinkelland gewijzigd vast te stellen. Een kennisgeving hiervan is geplaatst in de Staatscourant van dinsdag 17 september 2013. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijk beleid. De nota vormt daarmee een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. In algemene zin wil de gemeente zich profileren als een toeristisch agrarische gemeente. De daarbij behorende kenmerken zijn:

- Kleinschaligheid;
- Twents landschap;
- Ruimte voor de boer;
- Versterken toeristische sector;
- Wonen en (be)leven.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Weerselo. Op de kaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in het deelgebied 'Buitengebied, deelgebied 4 West'. Voor dit deelgebied zijn de volgende hoofdlijnen opgenomen:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër met restricties nabij de beekdalen en ecologische verbindingzones;
- Herstellen en versterken beekdalenstructuur;
- Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingszone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure Lemselermaten (56 hectare);
- Versterken toeristische trekker Weerselo (Het Stift) en toeristische trekker natuurlijke omgeving Weerselo en Saasveld.

De gewijzigde situering van het bouwperceel ligt op voldoende afstand van het aan de noordzijde gelegen beekdal. Daarnaast is er voldoende afstand tot de aan de noord- en westzijde gelegen ecologische verbindingszones. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de agrariër om zijn bouwperceel anders te situeren.

Conclusie
De conclusie luidt dat dit bestemmingsplan op een positieve wijze uitvoering geeft aan het beleid uit de structuurvisie Dinkelland.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Het plangebied Lemseloseveldweg 5 te Weerselo ligt voor het grootste deel in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 van de gemeente Dinkelland. In dit bestemmingsplan is een groot deel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bevat de mogelijkheid om bij gelijkblijvende oppervlakte de situering van een agrarisch bouwperceel, met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak, te wijzigen. Deze bevoegdheid geldt niet voor de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' die in het plangebied ligt op de te verplaatsen houtwal. Daarnaast kan de wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt worden omdat de voormalige Stegdijk het perceel doorsnijdt en deze voormalige weg onder een ander bestemmingsplan valt, namelijk het bestemmingsplan 'Landschaps- en infrastructuurelementen Saasveld-Gammelke'.

Zowel de houtwal als de Stegdijk vervallen en daarom is het gerechtvaardigd om voor de beoordeling van voorliggend bestemmingsplan aansluiting te zoeken bij de beoordelingscriteria die voor de wijzigingsbevoegdheid gelden. Voor een gewijzigde situering van het bouwperceel zijn in artikel 3.7, sub e, van de Regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden.

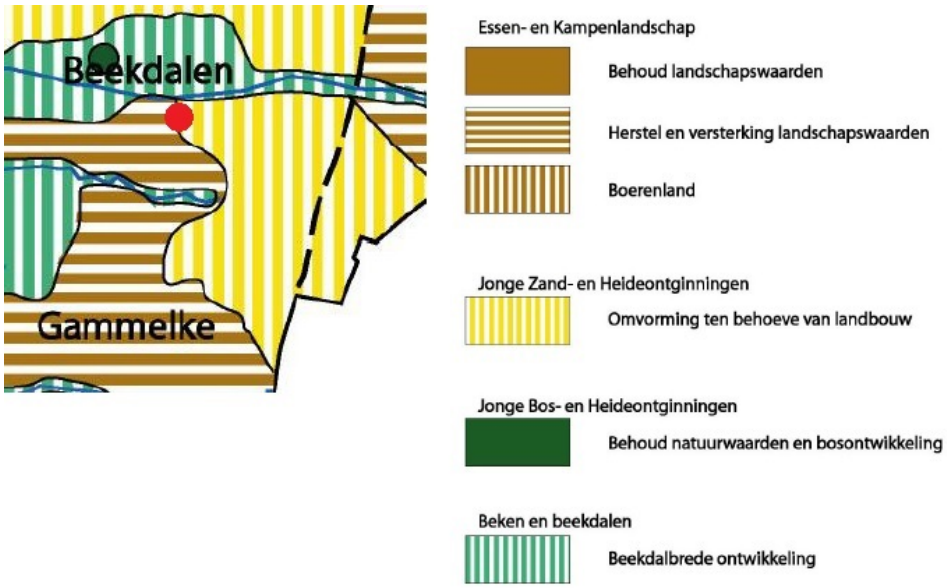
Hieronder worden deze voorwaarden genoemd en wordt onderbouwd dat voorliggende ontwikkeling aan de voorwaarden voldoet.

1. *er is een bedrijfstechnische noodzaak om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen, en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;*

Om voldoende toekomstperspectieven te bieden voor een financieel gezond bedrijf, moet het bedrijf uitbreiden. Door de gewijzigde situering kan de nieuwe ligboxenstal recht achter de bestaande stal worden gebouwd. Hierdoor zijn de looplijnen zo kort mogelijk en draagt het geheel bij aan een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering.

2. *er is ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan opgesteld die is afgestemd op de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan;*

Het plangebied is volgens de Ontwikkelingsrichtingenkaart van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) deels gelegen in een essen- en kampenlandschap en deels in een jonge zand- en heideontginningen landschap en grenst tegen een beekdallandschap aan (zie afbeelding 3.3)



Afbeelding 3.3: uitsnede ontwikkelingsrichtingen Landschapontwikkelingsplan gemeente Dinkelland

Binnen de landschapstypen essen- en kampenlandschap en de jonge zand- en heideontginningen is er ontwikkelingsruimte voor landbouw. Hierbij moet er wel sprake zijn van behoud, herstel en versterking van landschapswaarden. Vervolgens zijn er in het LOP voor elk soort landschapstype een pakket aan randvoorwaarden en maatregelen samengesteld. Het erfinrichtingsplan voor het plangebied voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen en tegenprestaties voor het uitvoeren van nieuwe ontwikkelingen.

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in zijn vergadering van 10 juli 2012 de beleidsnota 'CASCO-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Deze nota bevat een generieke methode om vorm te geven aan het behoud en de ontwikkeling van het Nationaal-Landschap in Noordoost-Twente. Op de CASCO-kaart, is de locatie gelegen in het landschapstype 'heideontginning', met aan de noordwest kant het landschapstype 'maten en flieren' en aan de zuidwestkant een 'essen landschap' (zie afbeelding 3.4).

Afbeelding 3.4: uitsnede CASCO-kaart Noordoost-Twente.

De gewijzigde situering van het bouwlak vindt plaats binnen het jonge heideontginningenlandschap. Kenmerken van een heideontginninglandschap zijn:

- Halfopen tot open landschap;
- Rationele regelmatige blokverkaveling;
- Zandige, vochtige tot droge terreincondities;
- Beplanting in singels op perceelsranden en in lanen langs wegen ; daarnaast enkele bos- en heiderestanten;
- Genormaliseerde beken en waterlopen;
- Moderne erven langs wegen gesitueerd.

In het kader van het landinrichtingsplan Saasveld - Gammelke is de Stegdijk overgedragen aan Brummelhuis. Om de nieuwe stal te realiseren dient er een bestaande houtwal te worden verplaatst. Ook dit maakt onderdeel uit van het landinrichtingsplan zodat voor deze verplaatsing geen kapaanvraag behoeft te worden ingediend en ook geen ontgrondingsvergunning bij de Provincie behoeft te worden aangevraagd. Compensatie van de te verplaatsen houtwal wordt gerealiseerd binnen de afspraken voor het landinrichtingsplan. De nieuwe houtwal is gelegen op de scheiding tussen heideontginningen landschap en maten landschap op een voorgestelde compensatie-lijn volgens casco-kaart.

Buiten de verplaatsing van de houtwal met de uitgevoerde compensatie is er voor het erf een erfbeplantingsplan ingediend. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van het erfbeplantingsplan te zien. Het volledige erfbeplantingsplan is als bijlage 1 bij de regels gevoegd. Het erfbeplantingsplan geeft naast de bestaande beplanting het volgende weer:

- Gemengd bosplantsoen versterken met meidoorn, sleedoorn, hazelaar en gelderse roos (A);
- Aanplanten 5 nieuwe inlandse eiken (B)
- Aanplant van een beukenhaag (C)
- Aanplant 2 walnootbomen (D).

Afbeelding 3.5: Uitsnede erfbeplantingsplan

Nieuwe beplanting langs het nieuwe kavelpad (voorheen Stegdijk) en rondom de nieuw te bouwen stal heeft geen voorkeur in verband met:

- Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst (en de noklijn van de nieuwe stal);
- Heideontginningenlandschap (open landschap).

Geconcludeerd wordt dat met de nieuwe houtwal en de aangegeven nieuwe aanplant volgens het erfbeplantingsplan de locatie voldoende landschappelijk wordt ingepast.Om de goede landschappelijke inpassing van het plangebied te waarborgen is het erfbeplantingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat de inrichting conform het erfbeplantingsplan wordt aangelegd en onderhouden.

3. *er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

In het plangebied is geen sprake van een historische buitenplaats. De dichtstbijzijnde bebouwing betreft een burgerwoning op circa 104 meter vanaf het nieuwe bouwperceel en deze wordt door de ontwikkeling niet in zijn gebruiksmogelijkheden beperkt. Voor een onderbouwing waarom geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de overige in voorwaarde 3 genoemde aspecten, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt per ruimtelijke relevant aspect een toelichting gegeven op de relatie tussen dit aspect en de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De conclusie is derhalve dat de gewenste gewijzigde situering van het bouwperceel, inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, voldoet aan het beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 van de gemeente Dinkelland.

3.3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basis inspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: *"Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)".*

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m^3 bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

In het KGO-beleid is bepaald wanneer er sprake is van een kleinschalige of een grootschalige ontwikkeling. In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen KGO te worden geleverd en kan er worden volstaan met de basisinspanning. Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Hierbij is opgemerkt dat partiële wijzigingen evenwel dusdanig beperkt zijn qua impact dat het reëel is deze niet onder de reikwijdte van de KGO te laten vallen, tenzij hogere regelgeving anders voorschrijft.

De ontwikkeling aan de locatie Lemseloseveldweg 5 betreft een gewijzigde situering van het bouwperceel en hiervoor is een bestemmingsplanprocedure nodig. De ontwikkeling valt in principe binnen de bevoegdheden van een partiële wijziging zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 is opgenomen. In voorliggend geval is echter sprake van 2 vigerende bestemmingsplannen vanwege de voormalige Stegdijk die door het plangebied loopt en daarom kan er geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. De impact van de ontwikkeling blijft echter wel hetzelfde (namelijk een gewijzigde situering van het bouwperceel, zonder dat de oppervlakte groter wordt) en daarom is gerechtvaardigd om in dit geval te oordelen dat de voorgenomen ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling is en derhalve niet valt onder de reikwijdte van de KGO. Er kan in voorliggend geval dus volstaan worden met de basisinspanning. De basisinspanning bestaat uit de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in het erfbeplantingsplan die als bijlage bij de regels is gevoegd (zie bijlage 1).

Conclusie

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waardoor volstaan kan worden met de basisinspanning en er geen KGO nodig is.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt bij een bestemmingsplan een toelichting gegeven op de relatie tussen de voorgenomen ontwikkeling en relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten: vormvrije m.e.r.-beoordeling, milieuzonering, geur, geluid, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, water, ecologie, verkeer en vervoer en externe veiligheid.

4.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Voor deze afstemming kan gebruik gemaakt worden van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Deze richtafstanden, die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Voor een melkrundveehouderij zijn in de VNG-brochure de volgende richtafstanden opgenomen: geur 100 meter, stof en geluid 30 meter en gevaar 0 meter.

Toetsing

De meest nabijgelegen (burger)woning in het plangebied ligt op circa 104 meter afstand vanaf het gewijzigde bouwperceel. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele vergunningsvrije uitbouwmogelijkheden van de woning waardoor de afstand tot het gevoelige object wellicht iets minder dan 100 meter zou kunnen bedragen. Dit zou betekenen dat er wellicht niet voldaan wordt aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstand voor het aspect geur.

In het kader van de milieuzonering gaat het om richtafstanden wat inhoudt dat de geurgevoelige objecten binnen deze richtafstand nader in beeld moeten worden gebracht. Het aspect geur is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In paragraaf '4.3 Geur' is dit aspect nader uitgewerkt en blijkt dat de aan te houden afstand 50 meter dient te bedragen. De afstand van voorliggend bouwperceel tot het dichtstbijgelegen gevoelig object voldoet ruim aan deze afstanden.

Conclusie

Gelet op de afstand van voorgenomen ontwikkeling tot de dichtstbij gelegen milieugevoelige functie vormt het aspect 'milieuzonering' geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Geur

Wettelijk kader

Ten aanzien van het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. Deze wet beschermt de geurgevoelige objecten in de buurt van (intensieve) veehouderijbedrijven. De Wgv kent harde normen over de afstand en maximale geurbelasting die op geurgevoelige objecten aanwezig mag zijn. De normen hebben betrekking op:

- Voorgrondbelasting (= individuele geurbelasting), gaat over met name varkens, pluimvee, vleesvee, schapen, geiten
- Afstanden, gaat met name over melkrundvee (inclusief jongvee) en paarden
- Achtergrondbelasting (= cumulatieve geurbelasting), gaat over met name varkens, pluimvee, vleesvee, schapen, geiten

Toetsing

Het initiatief betreft een melkveehouderij waar enkel vaste afstanden van toepassing zijn. Op basis van de Wgv dient buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter van geurgevoelige functies, zoals woningen, in acht te worden genomen. Het gaat hier om de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object.

De uitvoering van de nieuwe stal is nog niet geheel bekend en daarmee het emissiepunt ook niet. Uitgaande van de dichtstbijzijnde afstanden bedraagt de afstand tussen het nieuwe dierenverblijf en de woning circa 135 meter. Zelfs als uitgegaan wordt van de maximale bouwmogelijkheden binnen het nieuwe bouwperceel wordt er ruim voldoende voldaan aan de in de Wgh genoemde afstandsnorm. De gewijzigde situering van het bouwvlak is namelijk op circa 104 meter tot de dichtstbijzijnde (burger)woning gelegen.

Conclusie

De afstand van voorgenomen ontwikkeling tot aan de dichtstbijzijnde geurgevoelig object voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Wettelijk kader

Voor het aspect 'geluid' is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Deze bescherming komt tot stand door middel van zonering. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet bekeken worden of er een geluidsgevoelige bestemming wordt ontwikkeld en er sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een gewijzigde situering van het agrarisch bouwperceel en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De geluidaspecten hoeven in dit kader niet nader te worden beschouwd.

Conclusie

Geluidsaspecten vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan .

4.5 Bodem

Wettelijk kader

Vanuit het milieuaspect 'bodem' moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. De bodem moet geschikt zijn voor de voorgenomen activiteit en andersom mag de activiteit niet leiden tot vervuiling of verontreiniging van de bodem.

Bodemonderzoek is nodig bij gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Hiermee wordt bedoeld een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk-)dag. Het gaat daarbij niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een structureel (over een langere periode dan een dag) verblijf van dezelfde mensen in een gebouw. Achterliggende gedachte is dat het bouwwerk bestemd moet zijn voor het verblijf van mensen.

Toetsing

Het voorgenomen agrarisch gebruik van de gronden leidt niet tot een vervuiling of verontreiniging van de bodem. Het agrarisch gebruik behoort bij het buitengebied en wordt gezien als gewenste functie. Daarnaast wordt de locatie niet als 'verdacht' aangemerkt wat betreft bodemverontreiniging. De uitbreiding van het bouwvlak leidt ook niet tot het toevoegen van gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Gelet op deze uitgangspunten is een afzonderlijk bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Voor het aspect 'bodem' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn kaders opgenomen om een goede luchtkwaliteit te bevorderen en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Op grond van artikel 5.16 Wet milieubeheer moeten bestuursorganen nagaan of een bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat om plannen die zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kunnen worden. Veehouderijen zijn niet in de Regeling NIBM opgenomen. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan stikstofidoxide en fijnstof moet dan minder dan 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan betreft een gewijzigde situering van het reeds aanwezige bouwperceel, met in begrip van het daarin aanwezige bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet, waardoor er ten opzichte van het bestaande bouwvlak geen extra bouwmogelijkheden ontstaan. Het wijzigingsplan is derhalve aan te merken als een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarmee is er voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De gevolgen voor de luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

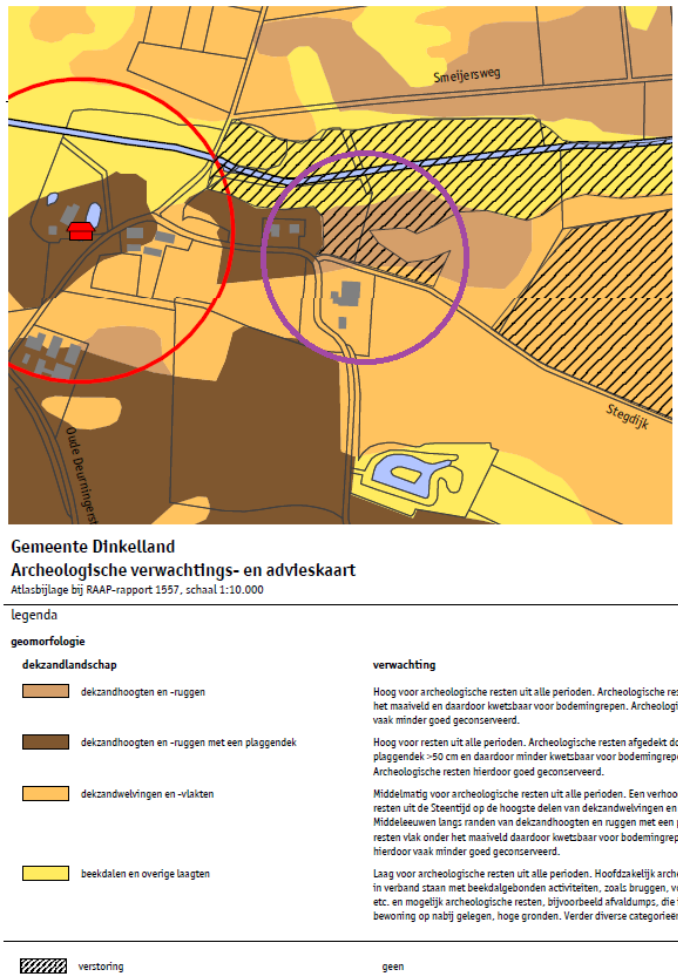
4.7 Archeologie

Wettelijk kader

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) moet er in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Op 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Dinkelland archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid regelt hoe omgegaan moet worden met archeologie bij ruimtelijke plannen. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het gehele grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar zich archeologische resten (kunnen) bevinden. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Toetsing

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart voor het plangebied weergegeven.



Gemeente Dinkelland
Archeologische verwachtings- en advieskaart
Atlasbijlage bij RAAP-rapport 1557, schaal 1:10.000

legenda

geomorfologie

dekzandlandschap	verwachting	beleidsadvies
dekzandhoogten en -ruggen	Hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd.	archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.
dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek	Hoog voor resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een plaggendek >50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor goed geconserveerd.	archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.
dekzandwelvingen en -vlakten	Middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelvingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd.	archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.
beekdalen en overige laagten	Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.	vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.
verstoring	geen	geen archeologisch onderzoek noodzakelijk

Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Uit deze kaart blijkt dat het deel van het plangebied ten zuiden van de voormalige Stegdijk is gelegen in de zone 'dekzandwelvingen en-vlakten'. In deze zone geldt een middelmatige verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Omdat de archeologische resten zich vlak onder het maaiveld bevinden zijn ze kwetsbaar voor bodemingrepen en zijn ze vaak minder goed geconserveerd. Op de hoogste delen van dekzandwelvingen geldt een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd, langs de randen van dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek een verhoogde kans op archeologische resten uit de Late middeleeuwen. Het beleidsadvies voor deze zone is dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 5.000 m^2 bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het gebied aan de noordzijde van de voormalige Stegdijk valt deels in de zone 'dekzandwelvingen en-vlakten' en deels in de zone 'dekzandhoogten- en ruggen'. Dit gehele gebied aan de noordzijde van de voormalige Stegdijk wordt daarnaast als verstoord gebied aangeduid. Dit betekend dat er geen verwachtingswaarde is voor archeologische resten en er voor dit deel van het plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan behelst een gewijzigde situering van het bouwvlak. Het deel van het plangebied waarop door de gewijzigde situering nu een bouwvlak is komen te liggen is kleiner dan 5.000 m^2. Dit betekent dat er, uitgaande van het beleidsadvies voor het deel met de hoogste archeologische verwachtingswaarde, een algemene vrijstelling voor het voeren van archeologisch onderzoek geldt.

Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie' zijn er geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied Weerselo

Het gehele plangebied is gelegen in het intrekgebied Weerselo. De voorgenomen ontwikkeling brengt hierin ten opzichte van de bestaande situatie geen verandering.

Door de gewijzigde situering valt een deel van het nieuwe bouwperceel in het grondwaterbeschermingsgebied. Zie afbeelding 4.2, waarbij in het paars het plangebied is omcirkelt.

Afbeelding 4.2: situering van het plangebied binnen het intrek- en het grondwaterbeschermingsgebied.

In paragraaf 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel zijn regels geformuleerd ten aanzien van de Watervoorziening. Deze regels houden voor grondwaterbeschermings- en intrekgebieden in dat in het bestemmingsplan voor dit gebied een speciale aanduiding opgenomen moet worden (artikel 2.13.3 Omgevingsverordening). Nieuwe niet-risicovolle functies kunnen worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand stillprincipe (artikel 2.13.4 Omgevingsverordening). Het stand still-principe is gedefiniëerd als: "beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen".

Voor de gronden die in het grondwaterbeschermingsgebied vallen wordt daarom de algemene aanduidingsregel 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, waarmee via de planregels een beschermingsregime geldt ten aanzien van (de kwaliteit van) het grondwater. Deze houdt onder meer in dat, voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, eerst moet worden aangetoond dat door de bouw de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad. Op 3 juli 2014 is door de Provincie Overijssel aangegeven dat door het opnemen van de aanduidingsregel 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' de grondwaterbelangen via de omgevinsgvergunning en de afwijkingsregels voor bouwen voldoende kunnen worden geborgd.

Watertoets

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Vechtstromen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Voor dit bestemmingsplan is op 5 juni 2014 de

digitale watertoets (code: 20140605-63-9118) ingevuld. Daaruit volgt dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Naar aanleiding van deze toets is er contact geweest tussen initiatiefnemer en het Waterschap waarbij het Waterschap heeft aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Per kopje is daarbij aangeven hoe in het plangebied Lemseloseveldweg 5 met het aspect water wordt omgegaan. Hierbij is vermeld wat de gevolgen van het bouwplan zijn voor het oppervlaktewater en/of grondwater, alsmede wat er gebeurt met het neerslagwater.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Aan de Lemseloseveldweg 5 wordt het afvalwater door middel van riolering afgevoerd.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje -straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

In het plangebied Lemseloseveldweg 5 wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd door infiltratie op het erf of in de directe omgeving aansluitend op het erf.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.

- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

In het plangebied Lemseloseveldweg 5 is er geen sprake van grondwateroverlast. Wel ligt het plangebied in een intrekgebied en deels in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor wat het intrekgebied betreft, vindt er ten opzichte van de huidige situatie geen verandering plaats. Zowel het huidige bouwperceel als het nieuwe bouwperceel ligt in het geheel binnen het intrekgebied Weerselo. Voor wat de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied betreft wordt er in de regels een algemene aanduidingsregel 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Hierdoor zal bij het realiseren van elk bouwplan eerst moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad. Verder is er in het plangebied geen sprake van oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geintegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

Conclusie

De regels van het waterschap worden nageleefd.

4.9 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van mogelijke negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

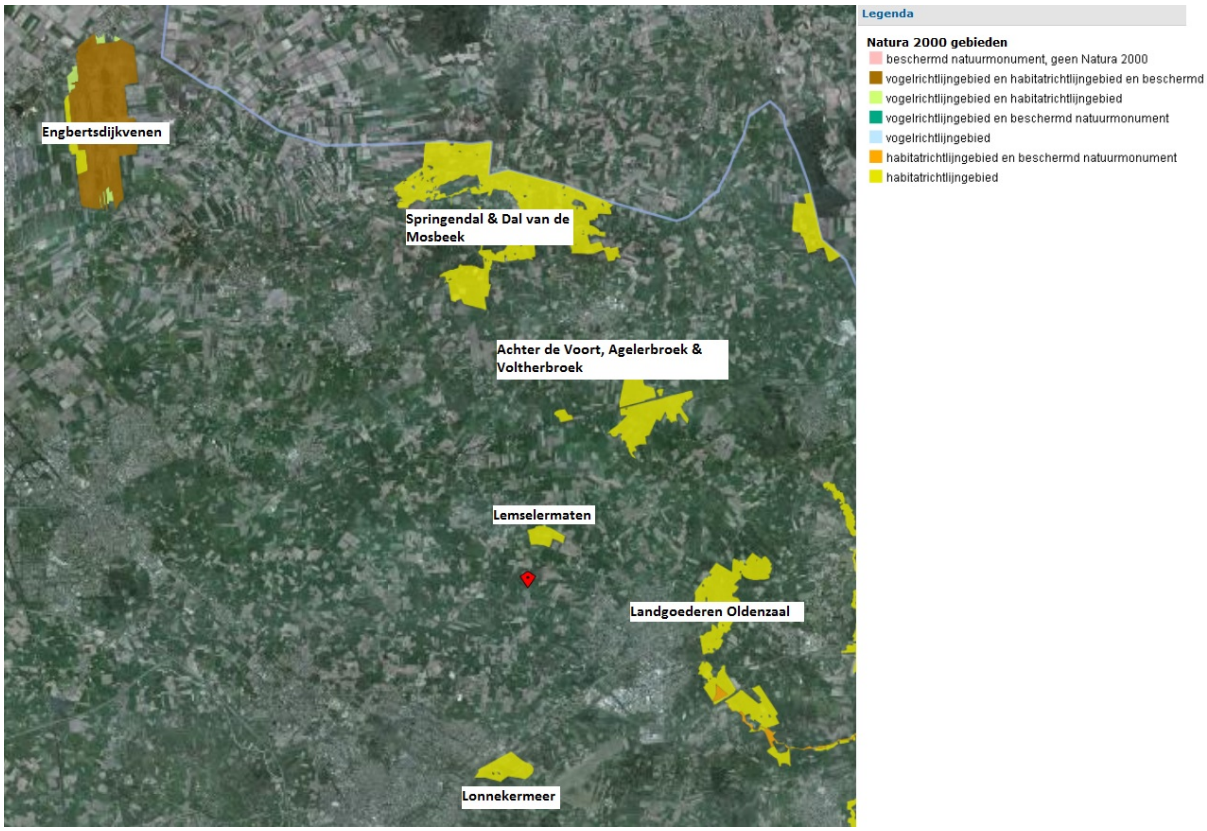
4.9.1 Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden), gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Natura 2000-gebieden:

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa, bedoeld om geïsoleerd liggende natuurgebieden met elkaar te verbinden zodat planten en dieren tussen gebieden kunnen migeren. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht.

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen (zie afbeelding 4.3), waarvan het Natura 2000-gebied 'Lemserlermaten' het dichtst bij het bedrijf ligt (circa 1.375 meter hemelsbreed).



Afbeelding 4.3: Natura 2000-gebieden (bron: www.atlasvanoverijssel.nl)

Vanwege de mogelijke stikstofdepositie van het bedrijf op de Natura 2000 gebieden is een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd. De provincie Overijssel is bevoegd gezag en heeft op 1 februari 2014 besloten de vergunning te verlenen. Uit de toetsing van de aanvraag bleek dat er sprake is van een toename van de stikstofdepositie en dat daarom significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn waardoor een passende beoordeling noodzakelijk was. Brummelhuis heeft in zijn aanvraag aangegeven interne en externe salderingsmaatregelen te nemen. De nieuwe stal zal worden uitgerust met een roostervloer met hellende groeven, voorzien van afdichtflappen in de roosterspleten, wat de uitstoot van ammoniak reduceert. Daarnaast zal er gesaldeerd worden op basis van depositie met de voormalige bedrijfslocatie van Brummelhuis aan de Lemseloseveldweg 4 en met 2 andere bedrijven. Door deze te nemen maatregelen neemt de depositie op de Natura-2000 gebieden niet toe ten opzichte van de milieuvergunde situatie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat door de genomen maatregelen voorliggende ontwikkeling geen significant negatieve invloed op de Natura 2000-gebieden heeft, gelet op de vergunning en de saldering.

Op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet dient een passende beoordeling gemaakt te worden voor plannen die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000 gebied, maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied. Dit geldt niet voor zover er al eerder een passende beoordeling is gemaakt. Nu dit thans aan de orde is hoeft het bestemmingsplan niet te worden voorzien van een passende beoordeling en de verplichting tot het opstellen van een planMer. Het bestemmingsplan voorziet niet in meer dieren dan zijn opgenomen in de NB vergunning.

Ecologische Hoofdstructuur:

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een landelijk netwerk van natuurgebieden. De EHS heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten. Binnen de EHS geldt een ‘nee, tenzij’- principe. Ontwikkelingen die leiden tot significante effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS-gebied zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

In afbeelding 4.4 is de begrenzing van de EHS rondom het plangebied weergegeven. De linkerzijde van het plangebied is deels gelegen in de EHS. Het gedeelte waar de gewijzigde situering van het bouwperceel plaatsvindt ligt niet binnen de EHS. De regels van Omgevingsverordening Overijssel zijn alleen van toepassing binnen de EHS (artikel 2.7.2 verordening). De voorgenomen ontwikkeling tast de EHS derhalve niet aan.

Afbeelding 4.4: begrenzing EHS (bron: www.atlasvanoverijssel.nl)

4.9.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Het doel van de Flora- en faunawet is het in standhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan middels ontheffingen worden afgeweken van de verbodsbepalingen.

De Provincie Overijssel heeft in 2003 een floraonderzoek uitgevoerd in de betreffende kilometerhokken (255483 en 256483). Er zijn in een straal van 250 meter rond de geplande locatie van de nieuwe ligboxenstal geen door de Flora- en Faunawet beschermde soorten aangetroffen. Daarbuiten staan voor op het landgoed wel een groot aantal van deze soorten, van vooral nattere milieus. Het is daarom belangrijk eventuele grondwaterstandsdaling bij de bouw tot maximaal 250 meter beperkt te houden. Voor wat de aanwezigheid van fauna betreft is er door de Provincie Overijssel een indicatie gegeven van de soorten die rond het plangebied aanwezig kunnen zijn. Het gaat om een aantal amfibieën (gewone pad, bruine kikker, groene kikker en knoflookpad) die zich kunnen ophouden in bosranden en vochtige milieus. Daarnaast is er een indicatie gegeven voor de volgende zoogdieren: bunzing, egel, haas, ree, wezel, eekhoorn en steenmarter.

De ontwikkeling op het perceel aan de Lemseloseveldweg tast de bosrand, bomen en de vochtige milieus in de omgeving niet aan, waardoor er geen strijdigheid is met de Flora- en faunawet.

Het agrarisch bouwperceel van het bedrijf aan de Lemseloseveldweg 5 te Weerselo ligt in een landelijk gebied. Ter plaatse van de gewijzigde situering van het bouwperceel vinden in de praktijk al agrarische activiteiten plaats, zoals het langsrijden met een tractor en wagens en bewegingen van personen via de Stegdijk. In de praktijk leidt dit er toe dat direct ter plaatse geen flora- en fauna aanwezig is. Flora en fauna kan wel gedijen in de directe omgeving zoals de bestaande omliggende gronden en weilanden. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak heeft hierop geen negatief effect. Voor wat het aan de openbaarheid onttrekken van de Stegdijk en het verwijderen van de hieraan grenzende te verwijderen

houtwal betreft, geldt dat deze activiteiten reeds geregeld zijn via de landinrichting Saasveld - Gammelke. In die procedure is reeds aangegeven dat er geen negatief effect is op beschermde soorten. Leefgebieden en groeiplaatsen van aangetroffen beschermde soorten zullen bij de uitwerking van de inrichtingsmaatregelen worden ontzien of gecompenseerd. Tijdelijke verstoring van beschermde soorten wordt voorkomen door het opstellen van een ecologisch protocol voor de uitvoering. Voor de overige soorten die gebruik maken van de weilanden als foerageergebied dient te worden opgemerkt dat er in de omgeving voldoende ruimte in de vorm van weilanden overblijft om te kunnen gebruiken. Onderhavige ontwikkeling tast geen verblijfsgebied van de betreffende soorten aan.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering tegen voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van projecten waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. en voor deze projecten geldt een m.e.r.-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande is er nog een zijspoor waardoor een plan m.e.r.-plicht kan gelden. Dit is het geval wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten (artikel 7.2.a Wm). Dan geldt de verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet (artikel 19j, tweede lid) en daarmee de verplichting tot het uitvoeren van een planm.e.r..

Toetsing plan m.e.r.

Onderhavige ontwikkeling komt niet voor op lijst C van de bijlage Besluit m.e.r. en derhalve geldt er geen m.e.r.-plicht. Vervolgens moet gekeken worden of de ontwikkeling op lijst D van de bijlage Besluit m.e.r. voorkomt en er dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Dit is niet het geval. In de nieuwe stal kunnen 150 melk- en kalfkoeien worden gehuisvest en in de bestaande stal zullen 20 melk- en kalfkoeien en 114 stuks vrouwelijk jongvee jonger 2 jaar worden gehuisvest.Hiermee blijft het plan ruim onder de drempelwaarde van lijst D (340 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar). Er geldt derhalve geen formele m.e.r.-beoordeling. Sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 geldt de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets, de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling, dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

Voor de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan kan verwezen worden naar de eerder gemaakte passende beoordeling in het kader van de op 1 februari 2014 verleende vergunning op grond van artikel 19d van de Nauurbeschermingswet 1998. Een separate passende beoordeling is niet nodig omdat deze rederlijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de significante effecten. Gelet hierop geldt op grond van artikel 7.2a, eerste lid Wm ook geen verplichting tot het maken van een plan m.e.r.. Er kan derhalve volstaan worden met het maken van een vormvrije m.e.r.-beoordeling -

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft een (mogelijke) negatieve invloed op de aanwezige habitattypen

en/of soorten in omliggende Natura-2000 gebieden voor wat betreft de factoren verzuring en vermesting. Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen, waarvan het Natura 2000-gebied 'Lemserlermaten' het dichtst bij het bedrijf ligt (circa 1.375 meter hemelsbreed). Aangezien het melkrundveebedrijf stikstof uitstoot en de achtergronddepositie van stikstof hoger is dan de kritische depostiewaarden van de betrokken gebieden zijn significant negatieve effecten op voorhand niet uit te sluiten en is een passende beoordeling noodzakelijk. Zoals hierboven genoemd is in het kader van de verleende vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet reeds een passende beoordeling gemaakt en kan naar deze beoordeling worden verwezen. Uit deze passende beoordeling blijkt dat, gelet op de genomen interne en externe salderingsmaatregelen, de depositie op de Natura-2000 gebieden niet toe neemt ten opzichte van de laagste milieuvergunde situatie. Voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen nadelig invloed op de Natura 2000-gebieden heeft.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat, gelet op de genomen salderingsmaatregelen, voorgenomen ontwikkeling geen aanzienlijke milieugevolgen heeft die aanleiding geven voor het opstellen van een planmer.

4.11 Verkeer en vervoer

De Lemseloseveldweg is een 60 km/u weg in het buitengebied. De weg wordt in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan ingedeeld als erftoegangsweg type B. Dit betekent dat de verblijfsfunctie voorop staat en de verkeersfunctie ondergeschikt is.

Na de realisatie van de nieuwe ligboxenstal kan er geen gebruik meer gemaakt worden van de Stegdijk. Deze zandweg is door de landinrichting Saasveld - Gammelke al aan de openbaarheid onttrokken en heeft verder geen invloed op de ontsluiting van het erf. Het plangebied wordt via de Lemseloseveldweg ontsloten en ligt ten zuiden van de Lemselosestraat (N343) die Weerselo met Oldenzaal verbindt. Ten westen van het plangebied ligt de Deurningerstraat (N738) die van Weerselo naar Deurningen loopt.

Van de Lemseloseveldweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Metingen zijn niet uitgevoerd. Langs de weg staan 9 woningen, 5 agrarische bedrijven en 1 voormalig agrarisch bedrijf. Dit bestemmingsplan betreft de gewijzigde situering van het bouwperceel, waarbij de oppervlakte gelijk blijft. De bouwmogelijkheden op zich worden niet vergroot, alleen de situering waar de uitbreiding van het agrarisch bedrijf plaatsvindt wordt gewijzigd. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden niet toe.

Het parkeren zal overeenkomstig de huidige situatie op eigen terrein plaatsvinden. Gezien de omvang van het erf is hier voldoende ruimte voor.

Geconcludeerd wordt dat uit het oogpunt van verkeer en vervoer geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn aan te geven.

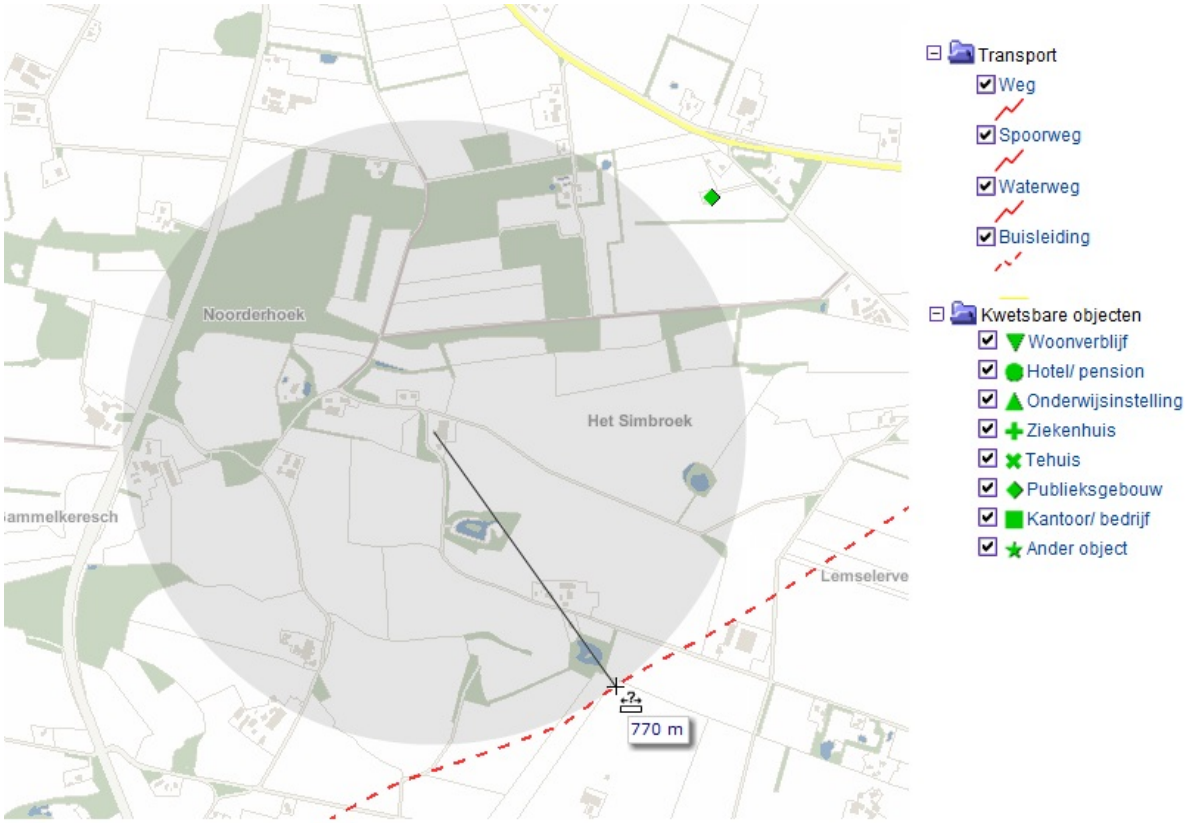
4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Toetsing

Uit de Risicokaart Overijssel (zie afbeelding 4.5) is gebleken dat er geen nabijgelegen risicobronnen zijn. De meest nabij gelegen risicobron is een buisleiding op circa 770 meter afstand van het plangebied. Deze leiding ligt op een dermate grote afstand dat deze buiten de risicocontouren valt en hiermee geen rekening mee hoeft te worden gehouden.



Afbeelding 4.5: Uitsnede risicokaart omgeving Lemseloseveldweg 5

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen problemen op voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. De topografische basis voor de bestemmingsplanverbeelding wordt gevormd door de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN/GBK) aangevuld met kadastrale gegevens.

De juridische basis, opzet en systematiek van dit bestemmingsplan sluiten aan op het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 van de gemeente Dinkelland (NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402). Relevante delen uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn min of meer onveranderd overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daar waar deze afwijken van nieuwe regelgeving is dit aangepast.

5.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond

toegekende functies;

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

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

Regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende onderdelen:

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Artikel 5 Algemene bouwregels

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot bouw en gebruik in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze aanduiding heeft tot doel het beschermen van de drinkwaterwinning, de drinkwaterproductie, de drinkwaterdistributie en de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de

wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Artikel 10 Overige regels

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

5.2.4 overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Overgangsrecht

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Zoals in paragraaf 5.1 weergegeven zijn de regels uit het bestemmingsplan voor het buitengebied het uitgangspunt voor de regels in het onderhavige plan. Voor voorliggend plan zijn de regels van de enkelbestemming 'Agrarisch-1' overgenomen, voor zover de regels van toepassing zijn op het onderhavige perceel.

Artikel 3 Agrarisch - 1

Voorliggend plan betreft een wijziging van het bouwperceel en het daarbinnen gelegen bouwvlak. De enkelbestemming is en blijft Agrarisch-1. De gronden binnen deze bestemming hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie. De wijziging ziet toe op de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Een deel van de gronden in het plangebied hebben deze functie-aanduiding gekregen en aan een even groot deel van de gronden is deze functie-aanduiding ontnomen. De gronden die gelegen zijn binnen het bouwperceel zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agarische bedrijfsvoering en hebben binnen het bouwvlak bouwmogelijkheden ten behoeve van het agarische bedrijf. Op gronden buiten het bouwperceel zijn slechts overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten.

Ten opzichte van het moederplan is aan de regels een voorwaardelijke verplichting en een afwijkingsbevoegdheid op deze verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel. In de gebruiksregels is daartoe bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de bestemming, zonder dat de landschapsmaatregelen overeenkomstig het erfbeplantingslan ten uitvoer zijn gebracht en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Het erfbeplantingsplan wordt hiertoe als bijlage aan de regels gekoppeld. Het gebruiksverbod geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan. Het is mogelijk dat bij de realisatie van de plannen blijkt dat het niet gewenst is om vast te houden aan het erfbeplantingsplan. In de regels is daarom een afwijkingsbevoegheid opgenomen. Aan deze bevoegdheid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden zodat een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf gewaarborgd blijft.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen. Op basis van het tweede lid kan hiervan worden afgeweken in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Hiervan is in onderhavige situatie sprake omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Dit bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die geheel voor rekening en risico van de aanvrager komt. Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat in het bestemmingsplan het maatschappelijk belang voldoende is meegenomen in de afweging.

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Rijksbelangen:

Zoals weergegeven in paragraaf '3.1 Rijksbeleid' worden er met de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen geschaad. Hierdoor kan afgezien worden van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel:

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan valt binnen de in de lijst genoemde categorie, waardoor geen vooroverleg nodig is. Omdat een gedeelte van het nieuwe bouwperceel binnen het grondwaterbeschermingsgebied valt is het plan aan de provincie Overijssel geweest. Op 3 juli 2014 is door de provincie aangegeven dat door het opnemen van de aanduidingsregel 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied' de grondwaterbelangen via de omgevinsgvergunning en de afwijkingsregels voor bouwen voldoende kunnen worden geborgd.

Waterschap Vechtstromen:

Op 5 juni 2014 is een digitale watertoets uitgevoerd (Code: 20140605-63-9118). Uit deze toets volgt de normale procedure en dat de uitgangspunten van het waterschap gevolgd dienen te worden. In paragraaf '4.8 Water' is hier nader op ingegaan.

6.2.2 Zienswijzen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden via de Staatscourant en de Dinkelland Visie. Indien tijdens de ter inzage legging van het plan zienswijzen worden ingediend, dan worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie en in dit hoofdstuk vermeld.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Lemseloseveldweg 5 Weerselo' heeft met ingang van 29 augustus 2014 voor een ieder gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 5-6-2014
dossiercode 20140605-63-9118

Geachte heer/mevrouw Erwin Meinders,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de normale procedure.

Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-220 3333.

Let op, het beschreven plan in de watertoets zal aan de onderstaande uitgangspunten moeten worden getoetst. In de op te stellen waterparagraaf moet aangegeven worden hoe met deze uitgangspunten wordt omgegaan.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen

Het beleid van het waterschap Vechtstromen is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan. Het waterbeheerplan kunt u downloaden via onze website http://www.vechtstromen.nl/ .

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.

- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteistdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geintegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Verklaring

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

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Lemseloseveldweg 5 Weerselo met identificatienummers NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSEVW5-0401 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan- en uitbouw

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden, zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 agrarisch bedrijf:

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

1.9 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;

1.10 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. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de archeologische verwachtings- en advieskaart zoals opgenomen in bijlage 9 van de toelichting toetsingskader zijn;

1.11 archeologisch waardevol terrein

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.12 bassin:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bedrijf:

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

1.15 bedrijfsgebouw:

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.17 bedrijfswoning:

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

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

1.18 beheergebouw:

een gebouw, dat dient voor het beheer en onderhoud van een gebied;

1.19 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijgebouw

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

1.23 boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.24 boomteeltbedrijf:

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

1.25 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 containerteelt:

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

1.33 cultuurgrond:

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

1.34 cultuurhistorische waarden:

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

1.35 detailhandel:

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

1.36 Ecologische Hoofdstructuur:

een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomaat;

1.38 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.39 extensief dagrecreatief medegebruik:

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

1.40 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiksgerichte paardenhouderij

een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 geluidsbelasting:

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

1.44 geluidsgevoelige objecten:

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

1.45 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.46 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.47 gemengd agrarisch bedrijf:

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

1.48 geomorfologische waarden:

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.49 groepsaccommodatie:

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

1.50 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.51 hoofdgebouw:

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

1.52 houtteelt:

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

1.53 huishouden:

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

1.54 intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met een niet-grond-gebonden agrarische bedrijfsvoering met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij vol-gens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee (1), schapen, paarden, of dieren ‘biologisch’ (2) worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofd-zaak ten behoeve van natuurbeheer.

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

1.55 kampeermiddel:

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

1.56 kap :

een dak met een zekere helling;

1.57 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 of planten;

1.58 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.59 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden;

1.60 landgoed:

een geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is;

1.61 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschaps-ontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.62 logiesverstrekkend bedrijf:

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

1.63 mantelzorg:

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

1.64 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.65 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.66 niet - grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.67 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.68 ondergeschikte tweede tak:

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

1.69 overige opgaande teeltvormen:

sierteelt, fruitteelt, en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.70 overkapping:

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

1.71 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoe-gang;

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofd-toegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofd-toegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

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

1.72 productiegebonden detailhandel:

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

1.73 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;

1.74 prostitutie:

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

1.75 prostitutiebedrijf:

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

1.76 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.77 risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare object;

1.78 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.80 silo:

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

1.81 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 teel-ten;

1.82 veldschuur:

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

1.83 voorgevel:

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

1.84 woning

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

1.85 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens:

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

2.7 de afstand tot de weg:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het agrarisch gebruik;
b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebon-den 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;

en mede bestemd voor:

e. het beschermen van de drinkwaterwinning, de drinkwaterproductie, de drinkwaterdistributie en de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied, ter plaatse van de algemene aanduidingregel "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied";

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

n. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
o. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfs-woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na ontheffing van de gebruiksregels aan de agrarische bedrijven zijn toegevoegd;
b. de gebouwen, waaronder overkappingen, met uitzondering van tunnelkassen en blaastunnels, zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die zijn voorzien van een bouwperceel;
c. er zullen, behoudens de bestaande, geen kassen en toren-silo's worden gebouwd;
d. per gebied, dat is voorzien van een bouwperceel, mogen binnen een bouwvlak uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
e. indien er sprake is van een productiegerichte paardenhouderij mag een rijhal worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
f. indien twee of meer bouwvlakken aan elkaar grenzen zal de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de aan elkaar grenzende bouwgrenzen ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
g. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" of "bedrijfswoning

uitgesloten";

h. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
i. 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	geza-menlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-#	-	6,00	18	60	12,00
Bedrijfswoning	750 m³*	-	3,50*	30*	60*	9,00*
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m²	3,50	-	60	-**
Tunnelkassen en blaastunnels	-	-	-	-	-	1,50

bij gebouwen of overkappingen, die groter zijn dan:

- 500 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;

- 2.000 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing.

* tenzij de bestaande maatvoering 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 aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

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

a. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwperceel;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,50 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) en/of 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.1. onder b en toestaan dat gebouwen, waaronder overkappingen, gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. deze ontheffing niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' en/of 'Waarde - Essen';
2. de overschrijding van de bouwgrens ten hoogste 25,00 m zal bedragen en het bebouwde oppervlak niet meer dan 1,5 hectare zal bedragen;
3. het verzoek om ontheffing vergezeld gaat van een landschappelijk inpassingsplan;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 3.2.1. onder c en toestaan dat er kassen worden gebouwd, mits

   1. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwper-ceel ten hoogste 500 m² zal bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf", in welk geval de ge-zamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwperceel ten hoogste 2.500 m² zal bedragen;
   2. de goot- en bouwhoogte van de kassen respectievelijk ten hoogste 4,00 m en 10,00 m zal bedragen;
   3. deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van boomkwekerijactiviteiten;
   4. deze ontheffing niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Es-sen' of 'Waarde -Archeologie 2';
   5. bij de situering van de kassen rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de land-schappelijke waarden;
   6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusitu-atie, de natuurlijke en archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmoge-lijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 3.2.1. onder h en toestaan dat, daar waar geen sprake is van een bestaande afwijkende situatie of een bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg, een bedrijfsgebouw, een overkapping, een aan- of uitbouw of een bijgebouw op een afstand van minder dan 3,00 m achter de voorgevel dan wel vóór de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan mag worden gebouwd, mits:

   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

d. het bepaalde in lid 3.2.1. onder i en toestaan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 1.000 m³, mits:

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

e. het bepaalde in lid 3.2.1. onder i en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het woongedeelte inclusief de deel met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m³,een nieuw woongedeelte wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³, mits:

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

f. het bepaalde in lid 3.2.1. onder i en toestaan dat de inhoud van een woongedeelte binnen een

boerderijpand wordt vergroot, mits:
1. de inhoud van het woongedeelte ten hoogste de inhoud van het boerderijpand inclusief de deel zal bedragen;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

g. het bepaalde in lid 3.2.1. onder i en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:
1. het bouwperceel niet is gelegen op gronden gelegen binnen de grenzen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';
2. er ten behoeve van de situering van de stal in verband met het bestaande bebouwingsbeeld en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
3. voldaan wordt aan de criteria van de notitie "Serrestallen in Noordoost Twente, maatwerk binnen heldere grenzen", zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in lid 3.1 toegelaten bedrijvigheid en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
d. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voorzover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
e. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf";
h. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten, 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 m^2;

- in diervoeders, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - diervoeders”;

j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
   1. een minicamping ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - minicamping”, in welk geval in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 15 kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
   2. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

k. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
   1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
   2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
   3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
   4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
   5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

l. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;

m. het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt”, niet zijnde boom- en sierteelt binnen de bouwpercelen;

n. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt, voorzover:
   1. de gronden niet binnen of aansluitend zijn gelegen aan het bouwperceel van het betreffende boomkwekerijbedrijf met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf”;
   2. de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de containerteelt per boomkwekerijbedrijf meer bedraagt dan 1,50 hectare, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;

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 bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal veeplaatsen op een agrarisch bedrijf, voordat is aangetoond dat voor het bouwen geen Natuurbeschermingswetvergunning is vereist, dan wel dat is aangetoond dat voor het bouwen een Natuurbeschermingswetvergunning is verleend;

q. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in 'Bijlage 1' opgenomen erfbeplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

b. In afwijking van het bepaalde onder lid 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in 'Bijlage 1' opgenomen erfbeplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.1. en 3.4. onder a en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien er sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:

- het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden

gebruikt en naar derden afgevoerd;
- het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt,

mits:

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

b. het bepaalde in lid 3.1. en 3.4. onder b en j en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid, mits:

1. de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwperceel. Bij boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. niet meer dan 500 m² wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
4. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in lid 3.4. onder c en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of kuilvoer en naar de aard daarmee gelijk te stellen opslag, mits;

1. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in lid 3.4. onder h en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:

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

e. het bepaalde in lid 3.4. onder n en toestaan dat de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de containerteelt per boomkwekerijbedrijf wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare met de daarbij behorende paden en verhardingen, waarbij tevens een pomphuisje mag worden geplaatst en een waterbassin mag worden aangelegd, mits:
1. de gronden direct zijn gelegen op of nabij het betreffende bouwperceel van het betreffende boomkwekerijbedrijf;
2. de oppervlakte van het pomphuisje niet meer bedraagt dan 25 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 5,00 m;
3. de hoogte van een waterbassin niet meer bedraagt dan 3,00 m;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. het bepaalde in lid 3.4. onder o en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen dan wel direct grenzend aan het bouwperceel dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabij-gelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

g. het bepaalde in artikel 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in 'Bijlage 1' andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in 'Bijlage 1' opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in 'Bijlage 1' genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

3.6.1 Omgevingsvergunning

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

a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
d. het afgraven en/of ophogen van gronden;
e. het dempen en/of graven van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of -partijen;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
g. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
    1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en
    2. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren

ten behoeve van het gebruik van veldschuren;

h. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. het eenmalig afgraven en/of ophogen van gronden met een diepte en/of hoogte van ten hoogste 30 cm betreffen, waarbij wordt gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld. Deze uitzondering is niet van toepassing op gronden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. betrekking hebben op gronden die zijn voorzien van de aanduiding specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats”;
e. dienen ter uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’.

3.6.3 Toetsingskader

De in lid 3.6.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De in lid 3.6.1 onder a en e, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen, kunnen voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Vergroten bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf

a. aan een bouwperceel voor grondgebonden agrarische bedrijven grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf” of "specifieke vorm van agrarisch - bouwper-ceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf”, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
    1. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,50 hectare, waarbij de vergroting niet plaats mag vinden op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’;
    2. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/-verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
    3. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
    4. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan is opgesteld;
    5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

Wijziging situering bouwperceel

b. een aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, met

inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;
2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan is opgesteld;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Nieuw bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf

c. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf” wordt aangebracht, mits:
   1. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf”, “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf” of “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf” wordt verwijderd, indien de bedrijfsactiviteiten van het bestaande agrarisch bedrijf op het bouwperceel zijn beëindigd;
   2. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Ecologie’, ‘Waarde -Essen’ , ‘Waarde - Archeologie 2’;
   3. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps-en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, is opgesteld;
   4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
   5. de omvang van het bouwvlak maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
   6. de mest-, natuur- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
   7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

Tweede bedrijfswoning

d. de gronden worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning”, mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van wonen uitgesloten - tweede bedrijfswoning”;
2. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er een bedrijfsomvang aanwezig is voor twee volwaardige arbeidskrachten in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
3. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps-en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, is opgesteld;
4. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
7. de agrarische beoordelingscommissie om advies wordt gevraagd;

Boom- en sierteelt

e. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt” wordt aangebracht, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien het bestaande gebruik van een perceel of van percelen voor boom- en sierteelt wordt beëindigd binnen een aaneengesloten gebied waar boom- en sierteelt niet zijn toegestaan, teneinde de gebieden geheel aaneengesloten vrij te maken van de landschappelijk ongewenste boom- en sierteelt;

Wijziging naar bos of natuur binnen EHS

f. de bestemming ‘Agrarisch - 1’ wordt gewijzigd in de bestem-ming ‘Bos en natuur’, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast op gronden gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’;
3. e wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
4. r geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
5. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Wijziging naar bos of natuur buiten EHS

g. de bestemming ‘Agrarisch - 1’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bos en natuur’, waarbij tevens de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ aan de gronden wordt toegekend, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 5 en 45 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde -Ecologie’ niet plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone die dient ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
3. de dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ ter plaatse van de gronden waar de natuurontwikkeling niet plaats zal vinden, van de kaart wordt verwijderd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrij-ven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
6. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;
7. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Functiewijziging agrarisch bouwperceel naar wonen

h. de bestemming ‘Agrarisch 1’, uitsluitend voorzover voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf”, “specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf”, "specifieke vorm

van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Wijziging Rood voor Rood-Regeling

i. de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voorzover voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van compensatie, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
3. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. voldaan wordt aan de criteria van de notitie"Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^{e}tranche", zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting;
6. er middels een ruimtelijk kwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke waarde en de milieukwaliteit;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en ladschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Verplaatsen bestemmingsvlakken met de bestemming "Bedrijf"

j. de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming "Agrarisch - 1";
3. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Functieverandering bouwpercelen naar niet-agrarische bedrijvigheid

k. de bestemming 'Agrarisch - 1' uitsluitend voorzover voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf- Voormalig agrarisch', ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
3. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf", "specifieke vorm

van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrij-ven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

7.1.1 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
b. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming, geldt de volgende regel:

   - de hoogte van overige bouwwereken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 7.1.1. en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de andere aangewezen bestemming(en) worden gebouwd, mits:

   - hierdoor de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsgvergunning kan worden afgeweken van:

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

    mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
    2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
    3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18º zal bedragen;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

a. enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-,ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:
1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
2. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
3. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuur lijnen;
4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
5. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn;

c. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' dan wel de bestemming 'Verkeer -Fiets- en voetpaden' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden, incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van paden;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;

d. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water - 1' dan wel de bestemming 'Water - 1' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 van overeenkomstige toepassing zijn;

e. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt aangebracht, mits
   a. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen, waarbij de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond;

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' wordt aangebracht, mits:
1. door herstel- en/of ontwikkelingswerkzaamheden of door middel van natuurlijke aanwas, de waarde van een landschapselement in omvang en natuurlijke en/of landschappelijke waarden toeneemt, dan wel de wijziging wordt toegepast als gevolg van verplaatsing van een bestaand waardevol landschapselement;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het waardevol landschapselement;

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De op de verbeelding en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

10.2 Nadere eisen

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

10.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaai

10.3.1 Bouwregel

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels zal de afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg ten minste de bestaande afstand bedragen, voorzover deze bebouwing gesitueerd is binnen de geluidszone langs geluidsgevoelige wegen.

10.3.2 Afwijken van bouwregel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3.1 en toestaan dat de bestaande afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg wordt verkleind, mits:

a. de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen, dan wel er sprake is van een gewijzigde verkeerssituatie, waardoor de geluidszone is verkleind of geheel is komen te vervallen;
b. de geluidsbelasting van een geluidsgevoelig bouwwerk niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 gedaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder 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 bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 onder 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Lemseloseveldweg 5 Weerselo'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van: 16 december 2014

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Erfbeplantingsplan

Situatie schaal 1 : 1000
Sectie W nummer 413
KAD. GEM. Weerselo

Renvooi beplanting NIEUW

A. gemengde bosbeplanting aanvulling met
meidoorn, sleedoorn. hazelaar, gelderse roos
B. 5 x zomer eik 16 - 18 mm elk bevestigd aan 2 boompalen
C. Beukenhaag + 1000
D. 2 x walnoot boom, elk bevestigd aan 2 boompalen

Renvooi beplanting BESTAAND

E. Rode beuk
F. Sierkers 2x
G. Beuk
H. Gemengd erfbosje: rododendrons, magnolia,
hulst, krent, hazelaar (blauwspar verwijderen)
I. Taxus
K. Buxus
L. Rodos
M. Kardinaalsmuts
N. Sequoia (mammoet boom)
O. Rij witte berken
P. Beukenhaag + 1000

Erwin Meinders
bouwkundig buro

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren(O.)

tel. 0546 - 631 484
info@erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : Erfbeplantingsplan schaal 1 : 1000

Opdrachtgever : J.J.M. Brummelhuis Lemseloseveldweg 5 7595 NJ Weerselo
telefoon 0541 - 661155

datum : 07 - 04 - '13	gew : -	schaal : 1 : 1000	code : 13 - hwbru	get : EM	form. : A3	blad : 1 van 1

© bouwkundig buro Erwin Meinders Geesteren

Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens SR1997 zie website