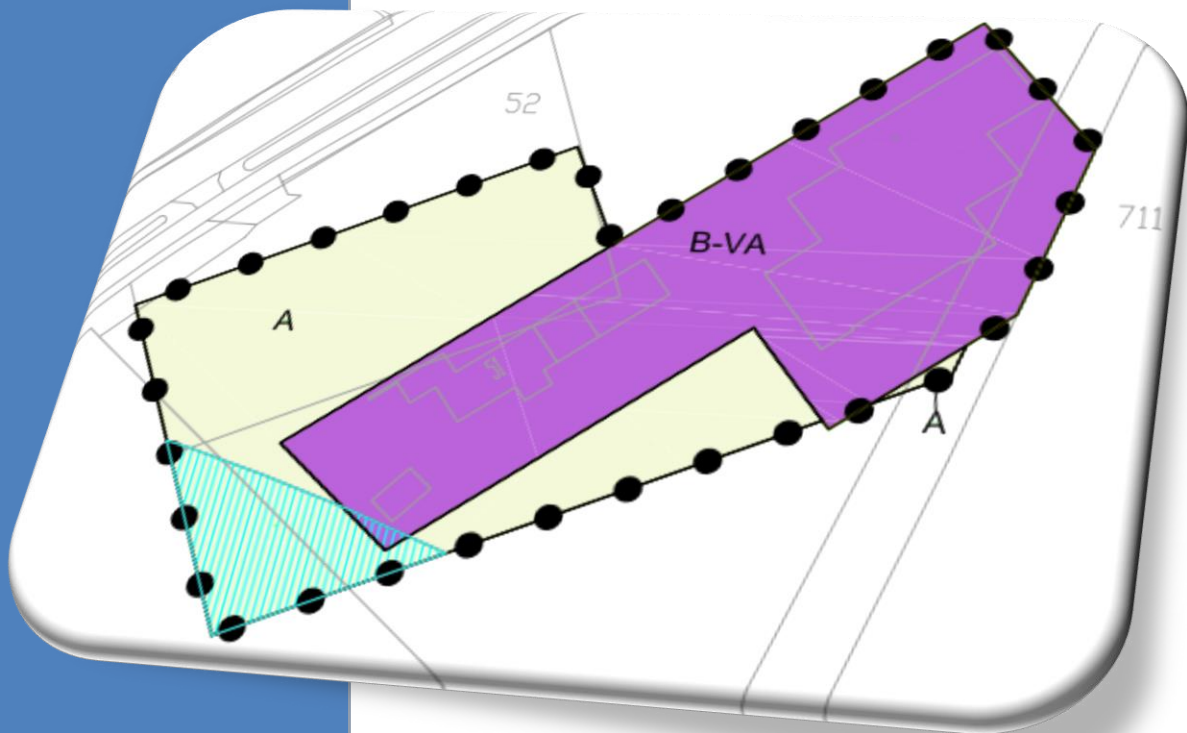


## Bestemmingsplan

# **Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld**



Status: Ontwerp  
Datum: 7 juni 2016



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Buitengebied, Bornsestraat 51, Saasveld**  
Plantype: **Bestemmingsplan**  
IMRO: NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR51SV-OW01  
Status: Ontwerp

Datum: 7 juni 2016

Projectnummer: 15JA082

Opdrachtgever: **Kuipersgroen Boomkwekerij**  
H. Kuipers  
Bornsestraat 51  
7597 NH SAASVELD

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 - 2550722  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)

Contactpersoon: J. Klompmaker



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

**Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld**

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                        | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                      | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                | 5         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                         | 5         |
| 1.4 De bij het plan behorende stukken               | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                      | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid                                     | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid Overijssel                   | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                             | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4 Onderzoek</b>                        | <b>17</b> |
| 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                    | 17        |
| 4.2 Milieuzonering                                  | 18        |
| 4.3 Bodem   | 18        |
| 4.4 Geluid  | 19        |
| 4.5 Luchtkwaliteit                                  | 19        |
| 4.6 Externe veiligheid                              | 20        |
| 4.7 Water   | 21        |
| 4.8 Ecologie  | 21        |
| 4.9 Archeologie en Cultuurhistorie                  | 22        |
| 4.10 Verkeer / parkeren                             | 23        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</b>           | <b>24</b> |
| 5.1 Planopzet en systematiek                        | 24        |
| 5.2 Opbouw van de regels                            | 24        |
| 5.3 Bestemmingen                                    | 25        |
| <b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>27</b> |
| <b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>28</b> |
| 7.1 Vooroverleg                                     | 28        |
| 7.2 Zienswijzen                                     | 28        |
| <b>Bijlage</b>                                      | <b>29</b> |
| <b>Bijlage 1 Molenbeschermingszone per molen</b>    | <b>30</b> |
| <b>Regels</b>                                       | <b>37</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                | <b>38</b> |
| Artikel 1 Begripsregels                             | 38        |
| Artikel 2 Wijze van meten                           | 44        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                | <b>45</b> |
| Artikel 3 Agrarisch                                 | 45        |
| Artikel 4 Bedrijf - Voormalig agrarisch             | 48        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                  | <b>52</b> |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel                       | 52        |
| Artikel 6 Algemene bouwregels                       | 53        |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels                   | 54        |
| Artikel 8 Algemene aanduidingsregels                | 55        |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels                 | 56        |
| Artikel 10 Algemene wijzigingsregels                | 57        |
| Artikel 11 Algemene procedureregels                 | 58        |
| Artikel 12 Overig                                   | 59        |

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>  | <b>60</b> |
| Artikel 13         | Overgangsrecht   | 60        |
| Artikel 14         | Slotregel  | 61        |
| <b>Bijlage</b>     |  | <b>63</b> |
| <b>Bijlage 1</b>   | <b>Bedrijven, die passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische</b> |           |
| <b>bedrijven</b>   |  | <b>64</b> |



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Bornsestraat 51, ten westen van het dorp Saasveld, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland is boomkwekerij Kuipers gevestigd. De activiteiten van de boomkwekerij worden gestaakt en de bestaande opstallen kunnen voor andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ingezet worden. Initiatiefnemer kan de bedrijfsbebouwing verhuren, waarbij het hier gaat om de opslag van old-timers en de realisatie van opslagruimte voor een internetshop en een kantoor. Deze activiteiten passen niet zonder meer binnen de geldende bestemming waardoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Bornsestraat 51 te Saasveld. De locatie ligt op ca. 780 meter ten westen van de eerste bebouwing van Saasveld. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie V, perceelsnummers 50 en 52. In figuur 1 is de globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied staat op de verbeelding weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied Bornsestraat 51, Saasveld (bron: atlasvanoverijssel.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' 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.

Aan het plangebied is daarin de bestemming 'Agrarisch – 1' toegekend (zie figuur 1.2). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en verder onder meer voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het zuidelijke gedeelte van het bouwvlak ligt binnen de beschermingszone van een molenbiotop. Onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt volgens de begripsbepalingen verstaan: 'een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, biologische bedrijven, waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de bestaande Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven'.

Het gebruik van de vrijkomende schuren voor de opslag van old-timers en de vestiging van een internetshop en een kantoor kunnen niet gerangschikt worden onder het begrip

'grondgebonden agrarisch bedrijf'.

Het vigerende bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', zodat het erf en de bestaande bebouwing onder voorwaarden wel voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden gebruikt kunnen worden. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik worden gemaakt doordat het bouwvlak niet op de juiste locatie is geprojecteerd. Dit neemt niet weg dat de voorwaarden voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid een goed toetsingskader bieden voor het hergebruik. In paragraaf 3.3 wordt voor de toetsing van dit plan op die voorwaarden ingegaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld' bestaat naast de onderhavige toelichting mede uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. De regels bevatten de gebruiks- en bouwvoorschriften die zijn gekoppeld aan de bestemmingen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

#### 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- de planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader (hoofdstuk 3);
- diverse omgevingsaspecten die randvoorwaarden vormen voor de beoogde ontwikkeling.
- de milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie, flora- en fauna en verkeer (hoofdstuk 4);
- de juridische toelichting op het plan (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Zoals hiervoor is aangegeven ligt het perceel Bornsestraat 51 te Saasveld in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, op ca. 780 meter ten westen van Saasveld. De bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfsopstal) is nog niet oud (2011) en kan dus goed hergebruikt worden. De bedrijfswoning staat op enige afstand van de bedrijfsbebouwing die uit één gebouw met drie kappen bestaat. Het gebouw kent ook inspringingen, zie afbeelding 2.1.



*Afbeelding 2.1: streetview Bornsestraat 51 Saasveld (bron: google earth)*

De bebouwing is meer dan drie jaar in gebruik geweest ten behoeve van het boom- en sierteeltbedrijf.

De nieuwe gebruikers kunnen de vrijkomende ruimte goed gebruiken. Het gaat hierbij om een bestaande schuur met een totale oppervlakte van ca 720 m<sup>2</sup>. Het grootste gedeelte wordt ingezet voor de stalling van de old-timers en als opslagruimte voor een internetshop. De oppervlakte van de kantoorfunctie zal niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup> (maximaal 500 m<sup>2</sup>).

Ook het parkeerterrein op het eigen perceel biedt voldoende mogelijkheden voor de nieuwe gebruikers om de auto's te parkeren. Er is tevens voldoende ruimte voor bezoekers (zie afbeelding 2.2).



*Figuur 2.2: Parkeergelegenheid op het perceel Bornsestraat 51 te Saasveld (bron: google earth)*

Uit het vorenstaande volgt dat het enkel en alleen om het hergebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing gaat. De nog redelijk nieuwe bebouwing kan daardoor weer functioneel worden gebruikt waardoor verpaupering wordt voorkomen. Zoals afbeelding 2.1 ook laat zien, zijn de onbebouwde gronden netjes ingericht. De aanvrager/eigenaar van het perceel zal in

de bedrijfswoning blijven wonen en is voornemens de bedrijfsbebouwing te verhuren voor genoemde activiteiten.

Bij deze bedrijfswoning is een bijgebouw aanwezig. Dit bijgebouw wordt enerzijds gebruikt als praktijkruimte voor hulp- en dienstverlening en anderzijds als gastenverblijf. Dit gebruik wordt zonder wijzigingen voortgezet.

## Hoofdstuk 3      **Beleid**

### 3.1      **Rijksbeleid**

#### 3.1.1      **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

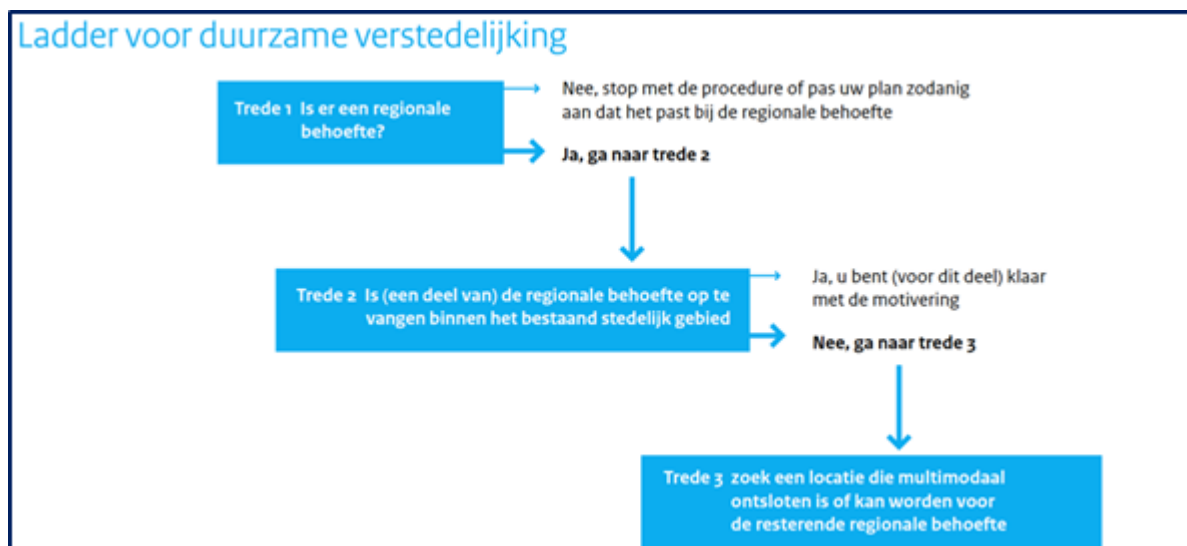
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- 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.

#### 3.1.2      **Ladder van duurzame verstedelijking**

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 3.1: Schema Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkelingen'.

#### *Regionale behoefte*

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro, artikel 1.1.1. als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het begrip 'bedrijventerrein' of 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader gedefinieerd. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'. Voor het begrip 'bedrijventerrein' ontbreekt in de geschiedenis en de totstandkoming van deze bepaling (NvT; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling.

#### Toets

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om het hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Omdat de agrarische functie gestaakt is dient het bestemmingsplan overeenkomstig het beoogde gebruik gewijzigd te worden. Door het hergebruik is geen sprake van extra ruimtebeslag buiten het (voormalige) agrarische perceel. Het plan kan daarom niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### 3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan beschreven ontwikkeling geen nationale belangen treft, waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie. Wanneer hieronder wordt gesproken over de Omgevingsvisie, dan is dat de geactualiseerde versie.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

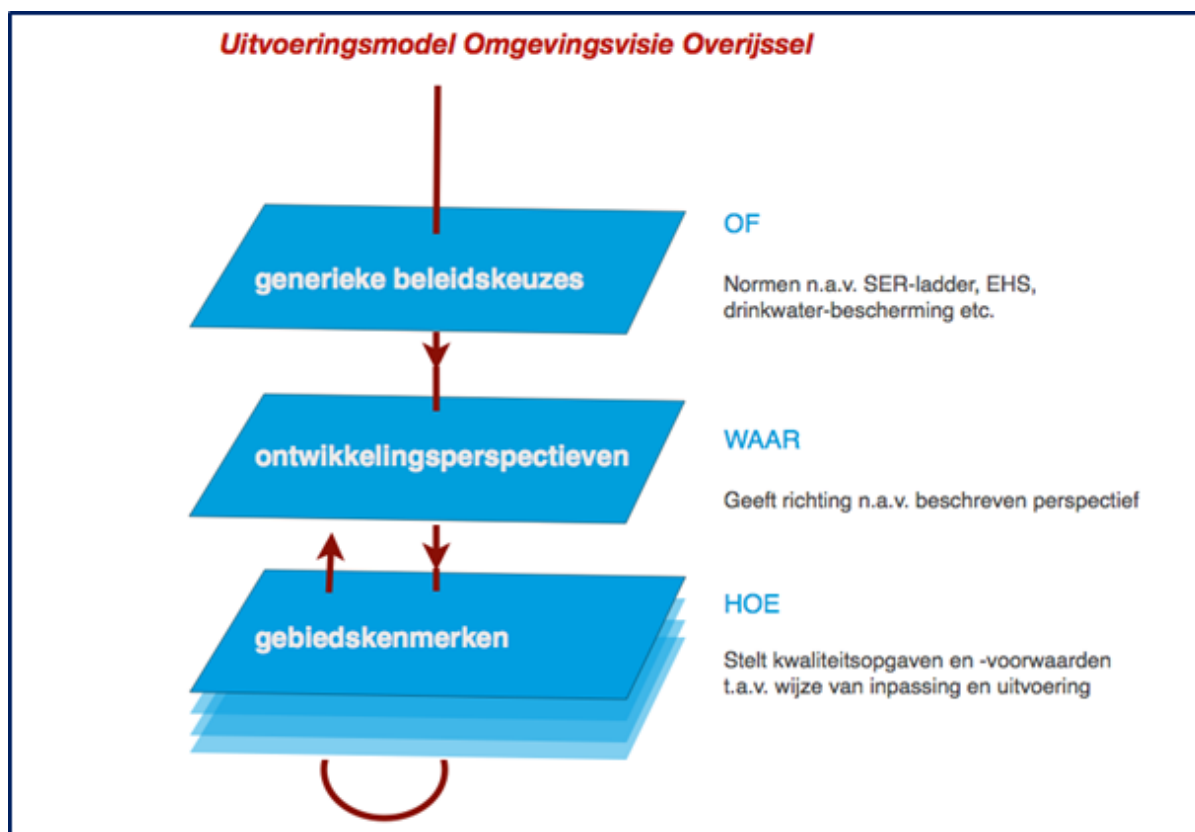
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht en getoetst.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### Toets

Bij voorliggend plan wordt de vrijgekomen agrarische bebouwing hergebruikt voor werken en opslag. De woonfunctie op het perceel blijft in het huidige bedrijfswooning gehandhaafd.

Door deze herbenutting van bestaande bebouwing is er geen sprake van extra ruimtebeslag in de groene omgeving. Dit plan voldoet daarmee aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.4 van de omgevingsverordening). De locatie Bornsestraat 51 maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen; de grote mate van kleinschaligheid; en tot slot het groene karakter. Dit plan doet geen afbreuk aan de grote mate van kleinschaligheid en het groene karakter die kenmerkend zijn voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, omdat alleen sprake is hergebruik van bestaande bebouwing.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleidsen kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

#### Toets

Het perceel Bornsestraat 51 te Saasveld ligt in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap' (zie ook figuur 3.2). In het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' 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.

Her hergebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing past binnen dit ontwikkelingsperspectief en draagt bij aan de diversiteit van functies binnen het perspectief.



Figuur 3.2 Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Atlas Overijssel)

### **Gebiedskenmerken**

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.

#### *De 'Natuurlijke laag'*

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij

voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Toets aan de Natuurlijke laag

De Bornsestraat 51 te Saasveld is op de gebiedskenmerkenkaart bij de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen'. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Dit geldt ook voor het plangebied. Dit plan bestaat uit het hergebruik van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op het aanwezige reliëf. Geconcludeerd wordt dat dit plan geen afbreuk doet aan de natuurlijke laag.

*De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschap' aan het gebied toe. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

Toets aan de Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De ambitie is het behouden en versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. Voorliggend plan vindt echter plaats op een bestaand erf met gebruik van de bestaande bebouwing. Dit plan leidt niet tot negatieve gevolgen voor het essenlandschap.

*De 'stedelijke laag'*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

*De 'lust- en leisurelaag'*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart voor de 'lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

### 3.2.4 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 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' hebben de gronden behorende bij het perceel Bornsestraat 51 een agrarische bestemming gekregen. Door omstandigheden kan het agrarische gebruik niet voortgezet worden. Daarom wordt een beroep gedaan op de doelstelling van de in de bestemming 'Agrarisch - 1' opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee deze bestemming veranderd kan worden in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
4. de bedrijfsfunctie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Echter doordat de bebouwing gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen, het bouwvlak is niet op de juiste locatie geprojecteerd, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet toegepast worden. Op basis van dezelfde voorwaarden is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Met plan wordt aan die betreffende voorwaarden voldaan. Aan het perceel wordt de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' toegekend. De betreffende regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' worden in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit plan leidt niet tot onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven. Niet gebleken is dat zij in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De voorgestane invulling van de vrijkomende bedrijfsbebouwing heeft geen nadelige effecten voor de nabij gelegen woning (Muldersweg 2) en het bedrijf aan de Muldersweg 1. Dit plan voldoet daarmee aan de voorwaarden die de gemeenteraad aan de toepassing van de gewenste functieverandering heeft gesteld.

### 3.3.2 Structuurvisie Dinkelland

De gemeente Dinkelland heeft op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente (10 september 2013). De visie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Op de structuurvisiekaart voor het buitengebied ligt het perceel Bornsestraat 51 in deelgebied 'West'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrarier met restricties nabij de beekdalen en ecologische verbindingzones;
- Herstellen en versterken beekdalenstructuur;
- Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure Lemselermaten (56 hectare);
- Versterken toeristische trekker Weerselo ('t Stift) en toeristische trekker natuurlijke omgeving Weerselo en Saasveld.

In de structuurvisie wordt ook een visie gegeven op de transformatie van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Gemeentelijk beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers in het landelijk gebied. Het gemeentelijk beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel. Daarnaast dient het ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. De verruiming van de mogelijkheden mag in elk geval niet leiden tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de regelingen die hiervoor in het leven is geroepen is het 'VAB+-beleid'. Deze regeling betreft een apart beleidskader dat in de volgende paragraaf zal worden behandeld.

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bedrijfsbebouwing weer een zinvolle en passende functie te geven. Hiermee wordt de leegstand en verloedering van een goed bedrijfspand voorkomen. Daarnaast wordt door de toevoeging van een nieuwe economische drager op een positieve wijze bijgedragen aan de werkgelegenheid en leefbaarheid van het buitengebied. Dit is in lijn met de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat voorliggende bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid uit de structuurvisie.

### 3.3.3 VAB+ beleid

Het VAB+beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel. Het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor verbreding van bestaande economische dragers ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies. Een uitgangspunt hierbij is dat de uitstraling van het erf en het landelijk gebied niet wijzigt. De bedrijvigheid die onderdak heeft gevonden binnen het VAB beleid is onder te verdelen in twee categorieën. Bedrijvigheid & activiteiten gelieerd aan het buitengebied (bijvoorbeeld recreatie) en bedrijvigheid die geen binding heeft met het landelijk gebied (bijvoorbeeld een timmerbedrijf). Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten horen primair thuis in de kernen. Uitgangspunt hierbij is dat deze activiteiten in het landelijk gebied kleinschalig van aard zijn. Gelet hierop is een maximum oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> gesteld. Bij groei van het bedrijf boven deze maximale oppervlakte moet het bedrijf ruimte op een bedrijventerrein zoeken. Voor activiteiten die gelieerd zijn aan het landelijk gebied en die in het buitengebied een plek verdienen zijn de kwantitatieve normen niet meer leidend. Aan de hand van criteria kunnen nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing worden getoetst. Deze toetsing bestaat uit een drietal stappen:

- zoneringsstoets

- voorwaardentoets
- kwaliteitstoets

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Er zijn daar dan ook meer mogelijkheden met betrekking tot andere functies dan in de andere ontwikkelingsperspectieven. In de zoneringsstoets dient dit ontwikkelingsperspectief onderverdeeld te worden in kernrandzone, hoofdwegen en overig. Uitgaande van de regel in het beleid dat de kernrandzone in het algemeen een zone van 500 meter vanaf een kern beslaat, ligt deze locatie niet binnen de kernrandzone. Het plangebied ligt namelijk op circa 780 meter van de eerste bebouwing van Saasveld.

Het plangebied ligt binnen het overige gebied. Hierbij is gesteld dat het aantal verkeersbewegingen beperkt dient te blijven tot 100 voertuigbewegingen per dag. Met het hergebruik van de bestaande bebouwing wordt dit aantal niet overschreden, waardoor voldaan wordt aan de *zoneringsstoets* voldaan.

De aard en omvang van de nieuwe functies passen binnen de bestaande bebouwing. Het daarbij behorende erf biedt voldoende mogelijkheden voor parkeren. De inrichting van het perceel voor bedrijfsdoeleinden zal geen afbreuk doen aan deze bestaande kwaliteiten. Er zal geen sprake zijn van buitenopslag. De functies hebben geen of slechts een geringe verkeersaantrekkende werking. De locatie ligt bovendien aan een verharde weg (Bornsestraat) tussen Borne en Weerselo. Het plan voldoet daarmee aan de *voorwaardentoets* uit het beleid.

Door hergebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing kan leegstand worden voorkomen. De functies geven tevens vitaliteit aan het landelijk gebied, zonder dat er negatieve effecten voor de omgeving optreden. De inrichting van het terrein blijft gehandhaafd en het geheel blijft zijn agrarische uitstraling behouden. Bovendien kan op deze wijze het geïnvesteerd kapitaal terugverdiend worden. Op het erf staan geen landschapontsierende gebouwen die voor sanering in aanmerking komen. De vestiging van beide functies in de leegstaande bedrijfsbebouwing zal geen aantasting van het landschap tot gevolg hebben, omdat de activiteiten inpandig plaatsvinden. Met voorliggend plan wordt voldaan aan de *kwaliteitstoets*.

### 3.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit plan op een positieve wijze invulling geeft aan het 'VAB+-beleid' van de gemeente Dinkelland.

## Hoofdstuk 4      Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.1      Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is, dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

#### Toets

Het plan betreft het hergebruik van bestaande opstallen op het perceel Bornsestraat 51 te Saasveld. Het hergebruik ziet toe op de vestiging van opslagruimte voor een internetshop met kantoor en de opslag van oldtimers. Deze activiteiten worden niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij een stedelijke ontwikkeling met een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 woningen of meer en bij een ontwikkeling met een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## 4.2 Milieuzonering

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

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

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

### Toets

In het plangebied betreft het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. De nieuwe functies, opslagruimte voor een internetshop met kantoor en opslag van oldtimers, zijn geen gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied ligt één woning (Muldersweg 2). De grens van het bestemmingsvlak aan de zijde van de Bornsestraat ligt op circa 60 m van de te hergebruiken opstallen. De woning zelf is georiënteerd op de Muldersweg en ligt derhalve op grotere afstand.

Voor verhuur van opslagruimte geldt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een indicatieve afstand van 30 m vanwege het aspect geluid. Gelet op de afstand van minimaal 60 m, wordt hier ruimschoots aan voldaan.

## 4.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

### Toets

Omdat het plan voorziet in het hergebruik van bestaande voormalige agrarische opstallen, wordt de bodem niet geroerd. De opstallen stonden ten dienste van een boomkwekerij en zijn redelijk nieuw (2011, bron: Atlas van Overijssel). In de opstallen was ook kantoorruimte aanwezig. Voor wat betreft het gebruik als opslagruimte voor internetshop kan gesteld worden dat deze gelijk te stellen is aan de opslag van de oldtimers, er zullen niet continu mensen aanwezig zijn.

De bestaande kantoorfunctie blijft gehandhaafd, zij het voor de internetshop.

Nu de gebouwen redelijk nieuw zijn en bij nieuwbouw een bodemonderzoek vereist is, is het niet aannemelijk dat de bodem onder het gebouw verontreinigd is. Bovendien zijn de functies vergelijkbaar met de functies die in het gebouw plaatsvonden. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

## 4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied van een weg. Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

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

Deze zonering geldt niet:

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

### Toets

De nieuwe functies van het gebouw kunnen niet aangemerkt worden als geluidgevoelige functies. Bovendien ligt het gebouw op ruim 45 meter afstand, gemeten vanaf de as van de Bornsestraat. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven

en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

#### Toets

Met voorliggend plan zullen eventuele verkeersbewegingen vanuit het agrarische bedrijf stoppen. Daarvoor in de plaats komen (extra) verkeersbewegingen als gevolg van de opslagruimte voor de internetshop, het kantoor en de opslag van old-timers. De verkeersbewegingen voor de opslag van de oldtimers worden weggestreept tegen de verkeersbewegingen die vanuit het agrarische bedrijf mogelijk waren. Voor zover er daarbij al sprake is van een toename aan verkeersbewegingen, zal deze zeer beperkt zijn. Een eventuele toename zal plaatsvinden op de Bornsestraat. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 10 per dag gesteld worden. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0 gezet kan worden. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 10 extra voertuigbewegingen.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 10   |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                   |                                       |      |

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);

- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

#### *Risicokaart Overijssel*

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

#### Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal ruim 2 km van het plangebied dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## **4.7 Water**

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

Op 4 november 2015 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets verricht. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure 'geen waterschapsbelang' toegepast moet worden. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

## **4.8 Ecologie**

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening).

#### 4.8.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (bron: Provincie Overijssel, 2014). Bij voorliggend plan is sprake van een stoppend agrarisch bedrijf (boomkwekerij) en het hergebruik van de vrijgekomen bebouwing. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied buiten de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

#### 4.8.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in- of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, 'Lemselermaten' ligt op ruim 5 km ten oosten van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit gaat niet verder dan het perceel zelf, waardoor er geen negatief effect op natuurgebied buiten het plangebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### 4.8.3 Beschermde soorten

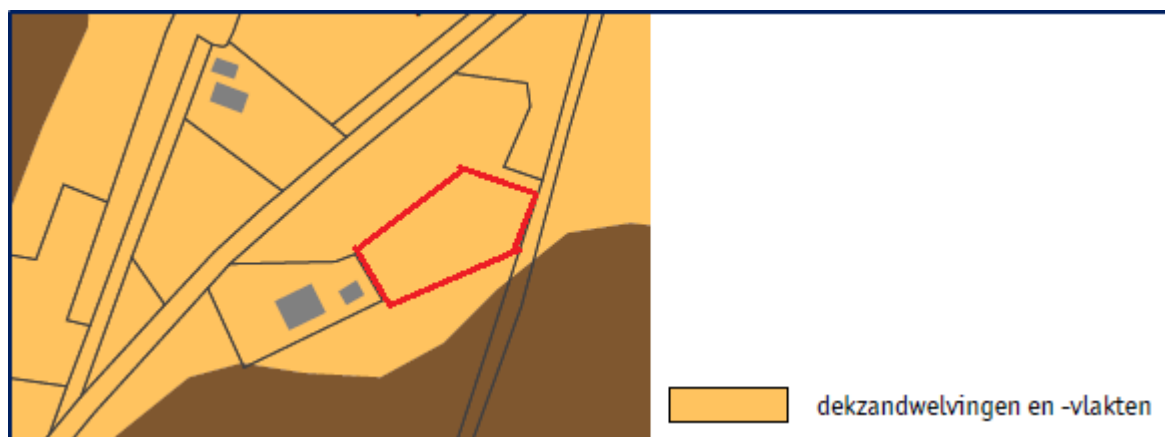
Hiervoor is aangegeven dat de bebouwing uit 2011 dateert. Deze gebouwen worden niet gesloopt en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Eventuele aanwezige beschermde soorten zullen door het hergebruik geen nadelige effecten ondervinden. Mede gelet op het algemene zorgbeginsel in artikel 2 van de Flora en faunawet, is er geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

### 4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland gelegen in de gebieden aangemerkt als 'dekzandwellingen en -vlakten'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart opgenomen.



Figuur 4.3: Archeologische verwachtings- en advieskaart



Voor gebieden met deze aanduiding geldt een middelmatige verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle perioden. Er bestaat een kans op archeologische resten uit de late middeleeuwen in de nabijheid van stuwwalhellingen met een plaggendek. Het plangebied wordt echter omringd door diepe erosiedalen met natte, zandige bodems. Verder zal er vermoedelijk hoofdzakelijk sprake zijn van losse vondsten. Archeologische resten bevinden zich vlak onder het maaiveld en zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt *'archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek'*.

#### Toets

Bij voorliggend plan is, vanwege het hergebruik van de bestaande bebouwing, geen sprake van bodemingrepen. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig en geldt conform het beleid voor het aspect 'archeologie' een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

#### **Cultuurhistorie**

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

#### Toets

Uit Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen monumenten gelegen zijn. Uit de toets aan de waardenkaart blijkt verder niets van andere bijzondere cultuurhistorische waarden waarvoor in het bestemmingsplan een beschermende regeling vereist is. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

#### **4.10 Verkeer / parkeren**

Door de ontwikkeling van dit plan wijzigt het soort verkeersbewegingen. De agrarische verkeersbewegingen vinden niet meer plaats en worden vervangen door de verkeersbewegingen ten behoeve van de opslagruimte van de internetshop met kantoor en de opslag van old-timers. Voor zover sprake is van een toename van verkeersbewegingen zal deze toename, ten opzichte van het op basis van de agrarische bestemming mogelijke aantal verkeersbewegingen, beperkt zijn. Het zal dan vooral gaan om het in- en uitrijden van medewerkers van de internetshop. De opslag van old-timers zal niet of nauwelijks extra verkeersbewegingen genereren. De Bornsestraat vormt de ontsluitingsweg voor het bedrijfsperceel. De bestaande infrastructuur is hierop berekend en hoeft daarvoor niet gewijzigd te worden.

Het perceel biedt op het voorterrein voldoende mogelijkheden voor het parkeren van auto's op het eigen terrein. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Voor de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Planopzet en systematiek

De hiervoor beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

### 5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

#### **Inleidende regels**

##### 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.

##### 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.

#### **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 (plankaart);

- *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.

### **Algemene regels**

- *Anti-dubbeltelbepaling:*

Deze bepaling 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;

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *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;

- *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;

- *Overige regels:*

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

### **Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is verleend) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **5.3 Bestemmingen**

Bedrijf - Voormalig agrarisch

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Met dit plan wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt in de voormalige (agrarische) gebouwen aan de Bornsestraat 51 in Saasveld. De bestemming 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch' sluit het best bij deze ontwikkeling aan. Deze bestemming maakt nieuwe kleinschalige bedrijvigheid in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied mogelijk. De bestemming sluit aan bij de wijzigingsbevoegdheden zoals omschreven in paragraaf 3.3. De voormalige bedrijfsgebouwen mogen hiermee worden gebruikt voor de hier beschreven functies met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. De bestemming bevat voor het bevoegd gezag de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels en bedrijven toe te staan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

De molenbiotoop van molen 'Soaseler Møl' ligt over een deel van het gehele plangebied. De gronden hebben op de plankaart de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gekregen. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor het beschermen van de functie van de molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

De eerste 100 m rondom de molen dient geheel obstakelvrij te worden gehouden. Vanaf 100

meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100 m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 3,50 m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 7,50 m op 400 m van de molen.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie en het economisch risico van dit plan liggen bij de initiatiefnemer. Met de uitvoering van het plan zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. In deze toelichting is onderbouwd dat het initiatief van de opdrachtgever getuigt van een goede ruimtelijke ordening, dat het plan voortvloeit uit gemeentelijk beleid en niet strijdig is met het beleid van hogere overheden en dat er geen wettelijke beletselen zijn voor herziening van het bestemmingsplan. Om een eventuele tegemoetkoming in schade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer, wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland een planschadeovereenkomst afgesloten. De gemeente loopt daarom geen financiële risico's.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Vooroverleg

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

#### Rijksdiensten

Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden. Omdat de coördinatie rol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

#### *Rijkswaterstaat*

Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem. Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

#### *Defensie*

Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

#### *Economische Zaken, Landbouw en Innovatie*

Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

#### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst (april 2015) opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het in dit plan beschreven hergebruik van de agrarische bebouwing is niet expliciet in die lijst genoemd. Gelet echter op de geringe impact op de omgeving en het voldoen aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt vooroverleg niet nodig geacht.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 4 november 2015 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ..... voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ..... zienswijzen binnengekomen.

## Bijlage

## **Bijlage 1 Molenbeschermingszone per molen**



**Molenbeschermingszone per  
molen**

## Biotoopnormering Vereniging De Hollandsche Molen

De Vereniging De Hollandsche Molen hanteert de biotoopformule om een algemene beschermingszone rondom een molen te berekenen (zie ook [www.molenbiotoop.nl](http://www.molenbiotoop.nl)). Bebouwing, beplanting en andere obstakels in de omgeving van de molen zouden in ideale omstandigheden niet boven de berekende hoogte mogen uitkomen zodat de benodigde wind aan- en afvoer van de molen niet wezenlijk wordt belemmerd.

**Let wel: in de formule zit al een compromis door een windreductie van 5% te accepteren, dit houdt voor de molen al een vermogensverlies van 14% in.**

Het effect van windbelemmering op het vermogen van een molen is bijzonder groot, zoals in onderstaande tabel is af te lezen:

TABEL

| Windsnelheid t.p.v. de molen | Vermogen |
|------------------------------|----------|
| 100%                         | 100%     |
| 95%                          | 86%      |
| 90%                          | 73%      |
| 80%                          | 51%      |
| 70%                          | 34%      |
| 60%                          | 22%      |
| 50%                          | 13%      |

Bij de bepaling van een norm voor windtoetreding en windlossing zijn de volgende aspecten van belang:

- hoogte van de askop boven het maaiveld (Z);
- afstand van het obstakel (boom of gebouw) tot de molen (X);
- hoogte van het obstakel (H);
- de "ruwheid" van het terrein waarover de wind de molen bereikt (N);
- eventueel de stelling- of belthoogte.

Deze aspecten zijn te waarderen in richtgetallen en coëfficiënten die in een berekeningsformule kunnen worden gevat.

Biotoopformule voor maximaal toegestane hoogte H op afstand X van de molen:

$$H = \frac{I}{N} X + c * Z$$

H= acceptabele hoogte van obstakels  
X= afstand van obstakels tot de molen  
c= coëfficiënt (afhankelijk van te accepteren windreductie)  
Z= askophoogte (vlucht molen/2 + belt of stellinghoogte)  
N= ruwheidscoëfficiënt (afhankelijk van te accepteren windreductie en ruwheid voorterrein)

**Waarde van c**, bij windreductie van 5% = 0,2

**Waarden van N**, bij windreductie van 5% = 140 voor open terrein, 75 voor ruw terrein en 50 voor gesloten terrein (zie voor uitgebreide uitleg: [www.molenbiotoop.nl](http://www.molenbiotoop.nl)).

**Voor de Nieuwe Molen/Sint Nicolaasmolen in Denekamp gaan wij uit van de volgende gegevens:**

$$\begin{aligned}\text{Vlucht} &= 22,00 \text{ meter (V)} \\ \text{Belthoogte} &= 0,90 \text{ meter (B)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + B \\ &= 11,00 + 0,90 = 11,90 \text{ meter (Z)}\end{aligned}$$

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is volledig omringd door de bebouwing van Denekamp.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de belt (=0,90m). Deze 100 meter is de minimale afstand tot de molen waarbij de windwervelingen (turbulenties), die veroorzaakt worden door obstakels, zodanig afgezwakt worden dat de wind zich weer in redelijke mate kan herstellen en geen gevaar oplevert voor de molen. Dit gegeven is uit wetenschappelijke proefnemingen vastgesteld. Zie hiervoor onze brochure "De inrichting van de omgeving van molens", waarop tevens de "Handleiding Molenbiotoop" is gebaseerd.

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Nieuwe Molen/Sint Nicolaasmolen de volgende hoogtegegevens op:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 0,90 meter |
|          | 100 meter  | H= 4,40 meter |
|          | 200 meter  | H= 6,40 meter |
|          | 300 meter  | H= 8,40 meter |
|          | 400 meter  | H=10,40 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 0,90m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 4,40m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 10,40m op 400m van de molen.

**Voor de Borgelinkmolen in Denekamp gaan wij uit van de volgende gegevens:**

$$\begin{aligned}\text{Vlucht} &= 23,00 \text{ meter (V)} \\ \text{Stellinghoogte} &= 6,40 \text{ meter (S)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + S \\ &= 11,50 + 6,40 = 17,90 \text{ meter (Z)}\end{aligned}$$

We gaan uit van een gesloten gebied (N=50) omdat zich rondom de molen de dorpsbebouwing van Denekamp bevindt.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,40m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Het leidt tot het volgende resultaat:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,40 meter |
|          | 100 meter  | H= 6,40 meter |
|          | 200 meter  | H= 7,60 meter |
|          | 300 meter  | H= 9,60 meter |
|          | 400 meter  | H=11,60 meter |

Omdat de biotoopformule van 100 tot 140 resulteert in een lagere maximale bouwhoogte dan de stellinghoogte, wordt hier 6,40m aangehouden als norm.

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 140m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,40m. Vanaf 140 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. De norm loopt vanaf 6,40m op 140m afstand van de molen langzamerhand op tot 11,60m op 400m afstand.

**Voor de Oortmanmolen in Lattrop gaan wij uit van de volgende gegevens:**

Vlucht = 21,55 meter (V)  
 Stellinghoogte = 6,30 meter (S)  
 Askophoogte =  $\frac{1}{2} \cdot V + S$   
 = 10,75 + 6,30 = 17,05 meter (Z)

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is volledig omringd door de bebouwing van Lattrop.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,30m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Oortmanmolen de volgende hoogtegegevens op:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,30 meter |
|          | 100 meter  | H= 6,30 meter |
|          | 200 meter  | H= 7,40 meter |
|          | 300 meter  | H= 9,40 meter |
|          | 400 meter  | H=11,40 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,30m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Omdat deze tot een afstand van 145m vanaf de molen een lagere bouwhoogte geeft dan de stellinghoogte, geldt tot hier de stellinghoogte als maximale bouwhoogte. Vervolgens loopt de norm langzamerhand op tot 11,40m op 400m van de molen.

**Voor de Molen van de Oude Hengel in Ootmarsum gaan wij uit van de volgende gegevens:**

Vlucht = 22,40 meter (V)  
 Stellinghoogte = 6,60 meter (S)  
 Askophoogte =  $\frac{1}{2} \cdot V + B$   
 = 11,20 + 6,60 = 17,80 meter (Z)

We gaan uit van gesloten terrein (N=50) omdat de molen is omringd door de bebouwing van Ootsmarsum.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de stelling (=6,80m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Molen van de Oude Hengel de volgende hoogtegegevens op:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 6,60 meter |
|          | 100 meter  | H= 6,60 meter |
|          | 200 meter  | H= 7,60 meter |
|          | 300 meter  | H= 9,60 meter |
|          | 400 meter  | H=11,60 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 6,60m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Omdat deze tot een afstand van 150m vanaf de molen een lagere bouwhoogte geeft dan de stellinghoogte, geldt tot hier de stellinghoogte als maximale bouwhoogte. Vervolgens loopt de norm langzamerhand op tot 11,40m op 400m van de molen.

#### **Voor de Soaseler Møl in Saasveld gaan wij uit van de volgende gegevens:**

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Vlucht      | = 22,00 meter (V)       |
| Askophoogte | = $\frac{1}{2} \cdot V$ |
|             | = 11,00 meter (Z)       |

We gaan uit van ruw terrein (N=75) omdat de molen buiten de bebouwde kom staat, maar er in de directe omgeving wel opgaande beplantingen voorkomen.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen mogen er geen obstakels worden opgericht.

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Soaseler Møl de volgende hoogtegegevens op:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 0,00 meter |
|          | 100 meter  | H= 3,50 meter |
|          | 200 meter  | H= 4,90 meter |
|          | 300 meter  | H= 6,20 meter |
|          | 400 meter  | H= 7,50 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen dient geheel obstakelvrij te worden gehouden. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 3,50m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 7,50m op 400m van de molen.

**Voor de Westerveld Mül in Tilligte gaan wij uit van de volgende gegevens:**

$$\begin{aligned} \text{Vlucht} &= 23,60 \text{ meter (V)} \\ \text{Belthoogte} &= 3,00 \text{ meter (B)} \\ \text{Askophoogte} &= \frac{1}{2} \cdot V + B \\ &= 11,80 + 3,00 = 14,80 \text{ meter (Z)} \end{aligned}$$

We gaan uit van ruw terrein (N=75) omdat de molen buiten de bebouwde kom is gelegen, maar er wel opkomend groen in de directe omgeving voorkomt.

Tot in ieder geval 100 meter afstand van de molen dienen obstakels niet hoger te zijn dan de hoogte van de belt (=3,00m).

Voor de zone 100 t/m 400 meter van de molen geldt de biotoopformule. Deze levert voor de Westerveld Mül de volgende de volgende hoogtegegevens op:

|          |            |               |
|----------|------------|---------------|
| Afstand: | <100 meter | H= 3,00 meter |
|          | 100 meter  | H= 4,30 meter |
|          | 200 meter  | H= 5,60 meter |
|          | 300 meter  | H= 7,00 meter |
|          | 400 meter  | H= 8,30 meter |

Dit geeft het volgende totaalbeeld: De eerste 100m rondom de molen geldt een maximale bouwhoogte van 3,00m. Vanaf 100 meter beschrijft de biotoopformule de biotoopnorm. Dat houdt in dat op 100m afstand van de molen een maximale bouwhoogte geldt van 4,30m, vervolgens loopt deze hoogte langzamerhand op tot 8,30m op 400m van de molen.

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begripsregels

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR51SV-0301 van de gemeente Dinkelland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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 gebruikgerichte 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 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.



### **1.10 bassin**

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

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bedrijf**

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, in-stalleren en/of herstellen van goederen;

### **1.13 bedrijfsgebouw**

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

### **1.14 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;

### **1.15 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;

### **1.16 bestand**

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:

- bestand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.19 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;

### **1.20 boomteelt**

de teelt van boomkwekerijgewassen;

### **1.21 boomteeltbedrijf**

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

### **1.22 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;

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.24 bouwperceel**

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

### **1.25 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.26 bouwvlak**

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

### **1.27 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;

### **1.28 containerteelt**

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

### **1.29 cultuurgrond**

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

### **1.30 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;

### **1.31 detailhandel**

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

### **1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie**

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

### **1.33 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;

### **1.34 gebouw**

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

### **1.35 geomorfologische waarden**

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

### **1.36 hoofdgebouw**

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

### **1.37 horecabedrijf en/of -instelling**

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

### **1.38 huishouden**

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

### **1.39 kap**

een dak met een zekere helling;

### **1.40 kas**

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

### **1.41 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;

#### **1.42 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 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

#### **1.43 mest- en/of organische (bij)productvergisting**

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

#### **1.44 molenbeschermingszone**

aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden;

#### **1.45 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);

#### **1.46 normaal agrarisch gebruik**

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

#### **1.47 normaal onderhoud**

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

#### **1.48 ondergeschikte horeca**

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

#### **1.49 overkapping**

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

#### **1.50 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 hoofdtoegang;
  - 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);

### **1.51 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;

### **1.52 prostitutie**

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

### **1.53 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;

### **1.54 risicovolle inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

### **1.55 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.56 voorgevel**

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

### **1.57 woning**

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

### **1.58 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 bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      afstand tot de (bouw)perceelgrens:**

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

### **2.7      de afstand tot de weg:**

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

### **2.8      de hoogte van een molen:**

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

### **2.9      bedrijfsvloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuisen, gangen en overige dienstruimten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;

en mede bestemd voor:

- c. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de algemene aanduidingregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van 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 zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. 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;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten, dan wel detailhandel:

1. vanuit een sierteelt- en/of boomteeltbedrijf, indien de verkoopvloeroppervlakte groter is dan 10% van de bestaande bedrijfsgebouwen, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.3 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;

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

#### 3.5.1 Vergunningplicht

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

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

#### 3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 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'.

### 3.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

- a. De in lid 3.5.1 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.
- b. De in lid 3.5.1 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.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Wijziging naar bos of natuur buiten EHS

- a. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - 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 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland 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 verbindingzone 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 bedrijven 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;

Verplaatsen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Bedrijf'

- b. de bestemming 'Agrarisch' 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;

## Artikel 4      **Bedrijf - Voormalig agrarisch**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van opslag van oldtimers en opslag voor een internetshop met kantoor en daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

### 4.2      **Bouwregels**

#### 4.2.1      *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde voormalige agrarische bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. de gezamenlijke inhoud van de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste 2000 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, 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;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

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

# bij gebouwen of overkappingen, die groter zijn dan:

- 500 m<sup>3</sup>, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;
- 2.000 m<sup>3</sup>, 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 meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen;

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

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat de gezamenlijke inhoud van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, wordt vergroot, mits:
  1. het een vervanging betreft van bestaande bedrijfsgebouwen en/of overkappingen boven de aanwezige 2000 m<sup>3</sup>;
  2. er sprake is van een eenmalige sanering van alle bestaande bebouwing boven de aanwezige 2000 m<sup>3</sup>;
  3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  4. bij de vervangende nieuwbouw ten hoogste 25% van de gesaneerde oppervlakte aan

- gebouwen en overkappingen boven de 2000 m<sup>3</sup> wordt teruggebouwd;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen;
- b. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijkamers;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 onder e en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
  1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
  2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot 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;
- b. het bepaalde in lid 4.4 onder h en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
  1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
  2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
  3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
  4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, die passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven zoals beschreven in Bijlage 1 en naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijven, mits:
  1. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
  2. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6      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 afwijken 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 7      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;
- 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 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

#### 8.1.1 *Bouwregels*

- a. Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en), binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf de voet van de molen, geen bebouwing worden opgericht.

Op het moment dat de molen een belt of stelling bezit, dan mag de bebouwing niet hoger worden opgetrokken dan de hoogte waarop de belt of de stelling zich bevindt.

- b. Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en), binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf de voet van de molen, geen bebouwing worden opgericht hoger dan de aangegeven hoogte per molen in Bijlage 1 van de toelichting.

#### 8.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 8.1.1 onder a en b en toestaan dat de in de andere aangewezen bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
- vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het ophogen van gronden hoger dan de in de Bijlage Molenbeschermingszone per molen van de toelichting aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen;
  2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de in Bijlage Molenbeschermingszone per molen van de toelichting aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen;
  3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de in Bijlage Molenbeschermingszone per molen van de toelichting aangegeven toelaatbare hoogte voor bouwwerken per molen.
- b. Het in lid 8.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning
- c. De in lid 8.1.3 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 m<sup>2</sup> 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 18° zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 10 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 torensilos, 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 infrastructuurlijnen;
  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;

## **Artikel 11    Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding tot een besluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6. lid 1 sub c en d van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentekantoor ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, digitaal, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen.

## **Artikel 12 Overig**

### **12.1 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.

### **12.2 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.

### **12.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaa**

#### *12.3.1 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.

#### *12.3.2 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.3.1 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig afwijken van sublid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het Bestemmingsplan "Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld" van de gemeente Dinkelland.





## Bijlage

## **Bijlage 1 Bedrijven, die passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven**

## Bijlage 1 Bedrijven, die passen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven

|                      |                                |  |                                       |
|----------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>Basisfuncties</b> |                                |  |                                       |
| <b>Landschap</b>     | landschappelijke kwaliteiten   | <i>beekdalen</i>                           |                                       |
|                      |                                | <i>essen</i>                               |                                       |
|                      |                                | <i>landschappelijke elementen</i>          |                                       |
|                      | nieuwe ontwikkelingen          | <i>inpassen volgens bijlage 3 LOP</i>      |                                       |
| <b>Landbouw</b>      | agrarische bedrijven           | <i>grondgebonden agrarische bedrijven</i>  | bestaande bedrijven<br>nieuwvestiging |
|                      |                                | <i>Sierteelt- en boomkwekerijbedrijven</i> | bestaande bedrijven<br>nieuwvestiging |
|                      |                                | <i>intensieve veehouderijbedrijven</i>     | bestaande bedrijven<br>nieuwvestiging |
|                      |                                | <i>gemengde bedrijven</i>                  | bestaande bedrijven<br>nieuwvestiging |
|                      |                                | <i>opgaande teeltvormen</i>                |                                       |
|                      |                                | <i>nevenactiviteiten</i>                   |                                       |
|                      |                                | <i>veldschuren</i>                         |                                       |
|                      |                                | <i>kassen en ondersteunend glas</i>        |                                       |
|                      |                                | <i>paardrijdbakken</i>                     |                                       |
|                      | <b>Bos en Natuur</b>           | bestaande gebieden                         |                                       |
| nieuwe natuur        |                                |  |                                       |
| <b>Water</b>         | functioneel                    |  |                                       |
|                      | landschappelijk/<br>natuurlijk |  |                                       |

De uitgangspunten voor de basisfuncties zijn in onderstaand hoofdstuk als in bovenstaande tabel weergegeven.

### Landschap

De overkoepelende beleidskeuze dat het landschap randvoorwaardenstellend is, leidt tot de volgende hoofduitgangspunten met betrekking tot het landschapsbeleid:

- behoud en waar mogelijk versterking van de karakteristieke ruimtelijke inrichting en de structuurbepalende elementen van de verschillende landschapstypen;
- behoud en waar mogelijk versterking van de waardevolle landschappelijke elementen die structuurbepalend zijn voor het Twentse landschap en die kenmerkend zijn voor het Nationaal Landschap (inzetten op ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd in de omgevingsvisie);
- de huidige en toekomstige inrichting en het beheer van het landschapstype mogen de dynamiek niet evenredig aantasten: eventuele nieuwe ontwikkelingen en/of inrichtingen dienen, na een gedegen afweging met de (natuur-) en landschapswaarden, waar mogelijk inpasbaar te zijn. Het landschapsontwikkelingsplan geeft richting aan voor nieuwe ontwikkelingen.

*Behoud en waar mogelijk versterking op basis van de kenmerken van het Nationaal Landschap*

De randvoorwaarden ten aanzien van de (ontwikkelings)mogelijkheden voor de functies vloeien in het buitengebied in belangrijke mate voort uit het landschap van Dinkelland en de specifieke status

van Nationaal Landschap. Dit met het oog op de aanwezige waardevolle kenmerken en het in stand houden en versterken van de landschappelijke verscheidenheid.

De landschappelijke kwaliteit komt naar voren in de waardevolle landschappelijke gebieden. Dit zijn in de gemeente Dinkelland gebieden als de natuurgebieden (bossen en heiden), de essen en de beekdalen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is deze gebieden te beschermen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. De gebieden worden voorzien van een aanduiding op de kaart en de ongewenste ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld boomteelt, in deze gebieden uit te sluiten. Deze aanduiding wordt niet op de kaart gelegd wanneer een bestaand boomteelt in deze gebieden aanwezig is. De essen worden beschermd onder de bestemming 'Waarde - Essen'. Indien de beekdalen onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur worden ze specifiek beschermd in de bestemming 'Waarde - Ecologie'.

De aanwezigheid van het waardevolle Twentse landschap brengt met zich mee dat er in de gemeente veel waardevolle landschappelijke elementen voorkomen, zoals houtwallen, poelen of karakteristieke beplantingen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een tweedeling aan te brengen in deze landschappelijke elementen. De waardevolle elementen hebben een zodanige betekenis voor het landschap dat ze worden aangeduid op de verbeelding en daarmee behouden worden voor het landschap. Naast de waardevolle elementen worden overige soorten aangeduid.

De overige soorten zijn bijvoorbeeld ruilverkavelingsbosjes of beplantingen die kenmerkend zijn in het totaalbeeld van het landschap, maar die niet locatiegebonden zijn. Uitgangspunt is deze elementen te behouden. Bij verwijdering moeten deze elementen op een andere locatie worden teruggeplaatst. De gemeente stelt een handboek voor het vergunningenbeleid op, een richtinggevend document waarin wordt aangegeven waar houtwallen kunnen worden gecompenseerd. Dit beleid geeft compensatiemogelijkheden voor houtwallen weer, die ten behoeve van duurzame grondgebonden landbouw niet gewenst zijn.

De waardevolle landschappelijke elementen een specifieke bescherming door ze op de verbeelding aan te geven. De overige soorten worden beschermd via een aanlegvergunning.

Waterlopen zoals kleine beken kunnen ook landschappelijke waardevol zijn. Uitgangspunt hiervoor is de landschappelijke waterstructuur te behouden door in het hele buitengebied via een aanlegvergunningstelsel het graven en dempen van sloten vergunningplichtig te stellen.

#### *Afweging van nieuwe ontwikkelingen d.m.v. het LOP*

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Om de landschappelijke verscheidenheid te handhaven c.q. te versterken worden nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de landschappelijke kwaliteiten zoals deze zijn vastgelegd in het LOP. In bijlage 'kwaliteitscriteria landschapsontwikkelingsplan staan de kwaliteitseisen en criteria opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze verschillen per landschapstype en per gebied (landschappelijke eenheid).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 500 m<sup>3</sup> moet bij de aanvraag een landschapsplan worden opgesteld en bij ontwikkelingen groter dan 2000 m<sup>3</sup> een erfbeplantingsplan. De nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij de bestaande bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit moet worden vergroot.

### **Landbouw**

Inspeland op de huidige situatie en het geldende beleid is binnen de landbouwsector een aantal thema's te onderscheiden ten aanzien waarvan de gemeente uitgangspunten wil formuleren. Deze komen in de volgende paragrafen aan de orde.

#### *Agrarische bedrijven*

De landbouwbedrijven zijn een essentiële drager voor de economische ontwikkeling in het buitengebied. Daarnaast zijn de agrarische bedrijven ook deels de beheerder van het landschap. De agrarische bedrijven vormen een onderdeel van de twee agrarische gebiedsbestemmingen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is drie vormen van agrarische bedrijvigheid aan te duiden binnen de twee agrarische gebiedsbestemmingen:

- de grondgebonden bedrijven;
- de niet-grondgebonden bedrijven (in deze gemeente voornamelijk de intensieve veehouderij);
- de gemengde bedrijven met een intensief en een grondgebonden deel.

Het onderscheid tussen grondgebonden en intensieve agrarische bedrijven heeft ruimtelijke redenen. In de eerste plaats kenmerken volwaardige intensieve bedrijven zich door een grootschalige intensieve bebouwing zonder een directe relatie met het omliggende agrarische gebied. De bouwpercelen hebben in sommige gevallen een bijna industrieel karakter. De grondgebonden bedrijven hebben een directe relatie met de omliggende gronden. Vaak zijn dit eigen gronden die kenbaar ruimtelijk deel uitmaken van de bedrijfsvoering. De grondgebonden bedrijven met ondergeschikte intensieve tak hebben zowel een grondgebonden tak als een intensieve tak.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het agrarisch bedrijf aan te duiden op de verbeelding door het bouwperceel afgebakend op de verbeelding te leggen.

Bij het leggen van het bouwperceel kan rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassingsmogelijkheden, zodat de vorm van het perceel wordt afgestemd op de bestaande situatie.

- Grondgebonden agrarische bedrijven

Onder de grondgebonden bedrijfsactiviteiten vallen de melkveebedrijven, schapen en geitenhouderijen, paardenfokkerijen en akker- en tuinbouwbedrijven (sier- en boomteelt is uitgesloten). Met het leggen van agrarische bouwpercelen kan de gemeente via het bestemmingsplan ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan de landbouwers. Het provinciaal beleid gaat uit van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie stuurt op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Gemeentelijk wordt wel gestuurd op een beperkte vergroting van het bouwvlak. Voorgesteld wordt daarom een onderscheid te maken tussen volwaardige bedrijven en niet-volwaardige bedrijven.

Uitgangspunt voor de volwaardige agrarische bedrijven is een bouwperceel toe te kennen gebaseerd op maatwerk. Bedrijven waarbij het bebouwd oppervlak kleiner is dan 0,8 ha krijgen een bouwvlak van 1 ha, waarvan het bebouwd oppervlak is exclusief kuilvoer. Bedrijven die in de huidige situatie een bebouwd oppervlak hebben groter dan 0,8 ha krijgen bij recht uitbreidingsmogelijkheden tot 1,5 ha. Een uitbreiding tot 2,5 ha is mogelijk bij wijziging in Agrarisch 1 en buiten de EHS. Hierbij moet de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door een verbinding te leggen met de aanwezige gebiedskenmerken (zoals aangegeven in de provinciale omgevingsvisie) en de uitbreiding. Hiervoor geldt dat aan specifieke landschappelijke inpassingscriteria moet worden voldaan, afgestemd op het landschapsonwikkelingsplan. Overwegingen die hieraan ten grondslag liggen zijn:

#### Bestaande grondgebonden bedrijven

- de toenemende ruimtebehoefte van bedrijven als gevolg van bijvoorbeeld schaalvergroting. Het bestemmingsplan moet voor zeker tien jaar in ontwikkelingsruimte voorzien;
- de druk, óók vanuit milieuopectiek, om de bedrijfsmatige activiteiten (zoals voeder- en mestopslag) zoveel mogelijk óp de bouw-percelen te concentreren;
- de ruimte die agrariërs nodig hebben voor het oprichten van een agrarische neventak, waarmee een (soms noodzakelijk) aanvullend inkomen kan worden verworven en die past binnen het streven naar plattelandsvernieuwing;
- de noodzaak om aan de steeds groter wordende landbouwvoertuigen de nodige manoeuvreer- en opslagruimte te bieden.
- Uitgangspunt voor niet-volwaardige bedrijven is deze in te delen in drie categorieën op basis van VAK's (Volwaardige Arbeidskracht).

### Bestaande niet-volwaardige grondgebonden bedrijven

- de bedrijven tussen 0,25 VAK en 0,5 VAK krijgen een uitbreiding van 40% met een maximum oppervlak van 0,5 ha;
- de bedrijven tussen 0,5 VAK en 1 VAK en die minder dan 0,8 ha in gebruik hebben, krijgen een uitbreiding van 40% tot max. 1 ha;
- de bedrijven tussen 0,5 VAK en 1 VAK en die meer dan 0,8 ha in gebruik hebben, krijgen een bouwperceel van maximaal 1 ha.

Agrarische activiteiten kleiner dan 0,25 VAK worden niet als bedrijfsmatig aangemerkt, er is dan geen sprake van een agrarisch bedrijf.

De vraag naar vestigingsruimte voor nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting beperkt zijn. Uitgangspunt is het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een aanvraag voor nieuwvestiging wordt gezocht naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen of andere bebouwde locaties. Nieuwvestiging is alleen toegestaan indien elders een bedrijf verdwijnt.

### Nieuwvestiging grondgebonden bedrijven

Nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven wordt in specifieke gevallen wél toegestaan. Ten eerste als een ondernemer een landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen. Ten tweede indien een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft bijvoorbeeld door het ontbreken van verdere milieugebruiksruimte- en zijn bedrijf verplaatst naar een locatie met goede ontwikkelingsmogelijkheden (bijvoorbeeld indien de aanduiding EHS grenzend is aan het bouwperceel).

Indien de nieuwvestiging wordt toegestaan, geldt dat is toegestaan binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch 1' (in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld' is slechts één agrarische bestemming aanwezig. Deze komt overeen met de bestemming 'Agrarisch – 1' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland) uitgezonderd de waardevolle gebieden als de essen en de beekdalen. Nieuwvestiging binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch 2' is in beginsel niet toegestaan, uitgezonderd indien het gaat om een bedrijfsverplaatsing binnen een gebiedsontwikkeling.

Het bestemmingsplan geeft enkele voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven:

- de landschappelijke waarden moeten worden gehandhaafd, de milieusituatie mag niet verslechteren, de archeologische, cultuurhistorische en geomorfologische waarden moeten blijven behouden en de aanliggende gronden en woning mogen geen hinder ondervinden;
- de bedrijven moeten op ruimtelijk en planologisch geschikte locaties liggen;
- de mest- en milieuwetgeving moeten het bedrijf mogelijk maken;
- een duurzame bedrijfsvoering moet worden aangetoond, waarbij ook op de lange termijn het bedrijf perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- de bestemming op de 'uitplaatslocatie' moet worden verwijderd.

In de afgelopen jaren is de belangstelling voor paardenhouderijen in het buitengebied toegenomen. De groei van het aantal paardenhouderijen binnen de gemeente Dinkelland weerspiegelt deze landelijke toename.

### Productiegerichte paardenhouderijen

In de meeste gevallen gaat het om recreatief paardrijden. Er is echter ook een aantal fokbedrijven gevestigd in de gemeente. Gezien deze groei geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan het ruimtelijk kunnen sturen van ontwikkelingen, zonder onnodige beperkingen op te leggen aan de paardenhouderijen. Onderscheid wordt gemaakt tussen de productiegerichte paardenhouderijen (een agrarisch bedrijf) en de gebruiksgericte paardenhouderijen (een toegevoegde functie in het buitengebied, zie paragraaf 6.5).

De productiegerichte paardenhouderijen richten zich op het fokken van paarden, die geschikt zijn voor een bepaalde taak. Hieronder worden verstaan:

- hengstenstations en KI- stations;
- opfokbedrijven (voor dieren jonger dan 3 jaar);
- paarden- en ponyfokkerijen (ook wel merriehouderijen of stoeterijen genoemd).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de productiegerichte paardenhouderijen worden bestemd als grondgebonden agrarische bedrijven.

Bij een productiegerichte paardenhouderij is een rijhal toegestaan van 1000 m<sup>2</sup>.

#### *Sierteelt- en boomkwekerijbedrijven*

Bij sierteelt- en boomkwekerijbedrijven is sprake van een bedrijfsvoering met opgaande teelten. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is deze bedrijven specifiek aan te duiden als categorie binnen de agrarische bedrijven. Voor het bouwperceel geldt dat maatwerk wordt geleverd op basis van de huidige situatie. De bedrijven worden strak begrensd en hun bouwvlak mag via een wijzigingsplan toenemen tot 1,5 ha.

Bij deze bedrijven is het bouwen van kassen en ondersteunend glas mogelijk tot 2500 m<sup>2</sup> middels ontheffing. Sierteelt en boomkwekerijen zijn van zodanige invloed op het landschap, door de opgaande beplantingsstructuur, dat er specifiek beleid voor geldt. In bepaalde gebieden is nieuwvestiging van deze teelten uitgesloten. Het beleid geldt niet voor bestaande bedrijven.

#### *Intensieve veehouderijbedrijven*

De intensieve veehouderijbedrijven zijn de bedrijven met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij, een varkens-, vleeskalveren-, pluimvee-, of pelsdierhouderij. De agrarische bedrijven met de aanduiding niet-grondgebonden agrarisch bedrijf hebben ten minste 250 m<sup>2</sup> stalopper-vlakte, dat wordt gebruikt voor de aangegeven agrarische bedrijfsvoering.

Voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande intensieve veehouderijbedrijven wordt het Reconstructieplan Salland - Twente gevolgd. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de gebiedsindeling zoals deze is aangegeven in het reconstructieplan, aan te duiden op de verbeelding. Deze zonering heeft alleen juridische gevolgen ten aanzien van het niet-grondgebonden bouwperceel. Het reconstructieplan maakt onderscheid in de volgende drie gebieden:

- extensiveringsgebieden;
- verwevingsgebieden;
- landbouwontwikkelingsgebieden.

In de extensiveringsgebieden zal de bestaande situatie worden in-bestemd. Er is hier slechts een uitbreiding van vloeroppervlak mogelijk indien er sprake van milieu- of dierwelzijnsargumenten. Een uitbreiding van het aantal stuks vee is niet toegestaan. Uitgangspunt is het bouwperceel van de intensieve bedrijven strak te begrenzen. De grondgebonden bedrijven mogen in deze gebieden ook niet worden omgezet naar een intensief bedrijf.

#### *Bestaande intensieve veehouderijbedrijven*

In de verwevingsgebieden geldt geen speciale regelgeving voor de uitbreiding van de agrarische bouwvlakken. Het bouwvlak mag net als bij de grondgebonden bedrijven groeien tot 1,5 ha indien de huidige omvang 0,8 ha bedraagt, dit is exclusief kuilvoerplaten. De bedrijven kleiner dan 0,8 ha mogen groeien tot 1 ha.

In de verwevingsgebieden ligt de mogelijkheid tot het aanwijzen van sterlocaties. Hierbij is uitbreiding mogelijk op bestaande intensieve bouwvlak van 3 ha. Voor deze locaties gelden specifieke randvoorwaarden zoals gesteld in het reconstructieplan. Het gaat om verspreid in het verwevingsgebied liggende bedrijven. Hiervoor kan een verzoek worden ingediend bij de gemeente.

In de landbouwontwikkelingsgebieden geldt dat de intensieve bedrijven de ruimte krijgen. Een uitbreiding van het perceel bij wijziging tot 3 ha behoort hier tot de mogelijkheden.

In een landschappelijk inpassingsplan moet worden aangetoond hoe vorm wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, door aan te sluiten op de gebiedskenmerken.

In de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging niet mogelijk. Grondgebonden bedrijven mogen niet worden gewijzigd in een intensief veehouderijbedrijf. Ook in de verwevingsgebieden is een nieuw intensief bouwperceel niet toegestaan. Wel mag op een bestaand intensief bouwperceel een ander intensief veehouderijbedrijf zich vestigen. Op een grondgebonden bouwperceel mag een intensief veehouderijbedrijf zich niet vestigen. In de landbouwontwikkelingsgebieden is nieuwvestiging en hervestiging op grondgebonden bouwperceel mogelijk, middels wijzigingsbevoegdheid.

#### Nieuwvestiging intensieve veehouderijbedrijven

- Gemengde agrarische bedrijven

Gemengde bedrijven zijn combinatiebedrijven bestaande uit een grondgebonden deel en een intensief deel. Beide onderdelen zijn minimaal 250 m<sup>2</sup>.

Voor het intensieve deel liggen in het extensiveringgebied geen uitbreidingsmogelijkheden. Het grondgebonden deel van het gemengde bedrijf mag uitbreiden tot respectievelijk 1 ha (bij huidig bouwoppervlak kleiner dan 0,8 ha) of tot 1,5 ha (bij huidig bouwoppervlak groter dan 0,8 ha). Bij het bepalen van de huidige oppervlakte worden de kuilvoerplaten niet meegenomen.

In het verwevingsgebied en het landbouwontwikkelingsgebied mag het gemengde bedrijf, zowel het grondgebonden deel als het intensieve deel, uitbreiden naar respectievelijk 1 ha (bij huidig bouwoppervlak kleiner dan 0,8 ha) of naar 1,5 ha (bij huidig bouwoppervlak groter dan 0,8 ha).

Het bedrijf mag bij wijziging uitbreiden tot 2,5 ha indien dit wordt gebruikt ten behoeve van het grondgebonden deel.

#### *Opgaande teeltvormen*

Onder de opgaande teeltvormen vallen de boom- en sierteelten en houtteelt. Houtteelt wordt gezien als een agrarische activiteit. Met name in een open landschap heeft dit nogal wat ruimtelijke gevolgen. Gezien het karakter van het landschap in het buitengebied van Dinkelland, voert de gemeente in bepaalde waardevolle open gebieden een terughoudend beleid ten aanzien van boomteelt, houtteelt en overige meerjarige opgaande beplanting. Het terughoudend beleid is gericht op het behoud van de landschappelijk waardevolle gebieden. De uit te sluiten gebieden zijn de herkenbare essen en beekdal, de stuwwal van Ootmarsum, het kleinschalig maten-landschap nabij Lattrop-Brecklenkamp en de gebieden die zijn begrensd als EHS.

De huidige bebouwing van de sierteelt- en boomkwekerijbedrijven worden aangeduid binnen de agrarische gebiedsbestemming. De bedrijven mogen bij wijziging uitbreiden tot 1,5 ha. Op het bouwperceel zijn kassen ten behoeve van de bedrijfsvoering toegestaan middels ontheffing.

#### *Nevenactiviteiten*

Verbreiding van de agrarische bedrijfsvoering kan een ondersteuning zijn voor de hoofdtak. Voorbeelden hiervan zijn agrarisch natuurbeheer of landschapsbeheer, toerisme en recreatie (boerderijkamers of kamperen-bij-de-boer), educatie, niet-agrarische bedrijvigheid (categorie 1 en 2) of verkoop van eigen producten. Naast een verbreding is verdieping binnen de agrarische bedrijvigheid ook een mogelijkheid. Voorbeelden hiervan zijn het produceren van streekproducten en biologische en/of kwaliteitsproducten. Ruimtelijk uitgangspunt is dat het starten van neventak niet wordt gehinderd door strenge regels, maar dat een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt tussen het individuele belang en het algemene belang. Voor nevenactiviteiten geldt hetzelfde beleid als voor de voormalige agrarische bedrijven (VAB). Tot 500 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen mag in gebruik worden genomen voor een nevenfunctie. Daarbij geldt dat de nevenfunctie altijd ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie.

Een andere nevenactiviteit die bij agrarische bedrijven wordt toegestaan is een bedrijfseigen biomassavergistingsinstallatie. In navolging op het rijksbeleid worden de categorieën A, B en C beschouwd als een bedrijfseigen activiteit. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is deze categorieën bij recht toe te staan.



In december 2004 heeft de staatssecretaris van VROM hierover aan de Kamer een brief geschreven. Hierin wordt een viertal situaties onderscheiden:

- A. Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten (bijv. maïs) toe. Het digestaat (restproduct) wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- B. Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd.
- C. Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- D. Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest van derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt als meststof afgeleverd aan derden.

Uitgangspunt is om categorie D uit te sluiten en categorie A t/m C toe te staan indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- de vergistingsinstallatie dient landschappelijk te worden ingepast, deze landschappelijke inpassing dient te worden afgestemd op het LOP;
- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de vergistingsinstallatie dient zich te bevinden in de nabijheid van een geschikt wegenstelsel in verband met de waarschijnlijke toename van (zwaar) verkeer;
- de vergistingsinstallatie dient geen verstoring van het bodemarchief tot gevolg te hebben.

#### *Veldschuren*

In de gemeente komen in het agrarisch gebied veldschuren voor. Deze schuren worden zowel hobbymatig als bedrijfsmatig gebruikt. De veld-schuren liggen niet altijd even fraai in het landschap en kunnen de open landschappen verstoren. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om nieuwe veldschuren niet toe te staan. Voor de bestaande veldschuren zal een regeling worden opgesteld waarin een termijn wordt gesteld waarop de veldschuren op luchtfoto zijn vastgelegd. De uitgangssituatie zal hierbij 1998 zijn. De veldschuren die vóór deze termijn zijn gebouwd en zijn vastgelegd, zullen worden aangeduid op de verbeelding. De eigenaar heeft de volgende keuze met betrekking tot deze veldschuren:

- de veldschuren die voor 1998 zijn gebouwd mogen op de huidige locatie behouden blijven;
- het afbreken van de veldschuren en terugbouwen op een bestaand bouwperceel: de te verplaatsen veldschuren tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mogen in z'n geheel worden teruggebouwd op het bouwperceel, waarbij ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte aansluiting kan worden gezocht bij de regels van de voor dat bouwperceel vigerende bestemming;
- voor de te verplaatsen veldschuren met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, mag er 50 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd op het bouwperceel, vermeerderd met een kwart van het aantal m<sup>2</sup> dat de te verplaatsen veld-schuur qua oppervlakte groter was dan 50 m<sup>2</sup>. Ook hierbij geldt dat ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte aansluiting mag worden gezocht bij de bestemmingsplanregels van de voor dat bouwperceel vigerende bestemming;
- Veldschuren mogen zowel hobbymatig als bedrijfsmatig worden gebruikt.

#### *Kassen en ondersteunend glas*

Het komt steeds vaker voor dat agrarische bedrijven, in het kader van de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering, bedrijfsmatige activiteiten met glas uitvoeren.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat kassen en ondersteunend glas geen onevenredige aantasting van het landschap tot gevolg mogen hebben. De bestaande glastuinbouwconcentraties zullen worden inbestemd.

Als ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering mag maximaal 500 m<sup>2</sup> aan kassen worden gerealiseerd op het bouwperceel van een bestaand bedrijf, waarbij de noodzaak van het ondersteunend glas moet worden aangetoond. Nieuwvestiging van kassencomplexen is niet

toegestaan in de landschappelijk kwetsbare gebieden zoals de essen en de beekdalen. Ook ondersteunend glas is in deze gebieden niet toegestaan.

Voor de boom- en sierteeltbedrijven geldt een specifieke regeling.

#### *Paardrijdbakken*

Aanvragen voor het aanleggen van paardrijdbakken komen steeds vaker voor.

Paardrijdbakken zijn vaak opvallende elementen in het landschap door hun ligging en materiaalgebruik. Bovendien kan als gevolg van de aanwezigheid van verlichting sprake zijn van hinder voor omliggende woningen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de aanleg van paardrijdbakken mogelijk te maken indien wordt voldaan aan de gestelde criteria in de regels. Een paardrijdbak moet op, of grenzen aan het bouwperceel en op een afstand van minimaal 50 meter van een woning van derden zijn gelegen. Daarnaast is landschappelijke inpassing verplicht en moet er rekening worden gehouden met eisen vanuit het milieu. Lichtmasten worden slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan en er mag geen hinder optreden ten aanzien van een aangrenzende woonbestemming.

### **Bos - Natuur**

#### *Bestaande bos- en natuurgebieden*

De bestaande bos- en natuurgebieden worden positief bestemd. Daarnaast worden natuurontwikkelingsgebieden als bos en natuur bestemd indien ze vallen onder de Subsidieregeling Natuurbeheer en/of ze in eigendom zijn van de natuurbeherende instanties. Voor al deze gebieden geldt dat ze groter moeten zijn dan 1ha. Het beleid voor de bos en natuurgebieden richt zich op het behoud van de natuur en landschapswaarden. Daarnaast bezitten deze gebieden ook een recreatieve functie. De bos en natuurbestemming heeft in beginsel geen betrekking op de gebieden waar houtteelt de hoofdfunctie is, uitgezonderd langdurige houtproductie.

Onder de bos- en natuurgebieden vallen ook de gebieden met een specifieke bescherming: de EHS-gebieden. De begrenzingen van deze gebieden met specifieke bescherming zullen op de verbeelding worden aangeduid. Het bestemmingsplan sluit aan op de spelregels EHS. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden, er geldt een nee-tenzij regime. Ontwikkelingen kunnen niet worden toegestaan, uitgezonderd die situaties waar geen alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. Indien niet kan worden voldaan aan het nee-tenzij regime kan de begrenzing van de EHS worden aangepast.

Indien sprake is van een groot openbaar belang is de initiatiefnemer verplicht de negatieve effecten te mitigeren. Dit houdt in dat het optreden van negatieve effecten wordt voorkomen of wordt beperkt door aanvullende maatregelen te treffen.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden betekent concreet dat zowel in de natuurgebieden als in de externe invloedsgebieden moet worden nagegaan of er activiteiten zijn die schadelijk worden geacht en daarom moeten worden uitgesloten. Deze activiteiten worden als strijdig gebruik aangemerkt. Overige activiteiten, waarvan de gemeente een toetsingsmoment noodzakelijk acht, worden gekoppeld aan een aanlegvergunning. De bescherming van de Natura 2000-gebieden vindt primair plaats via de Natuurbeschermingswet. De bescherming van de ecologische waarden vindt primair plaats via de Flora- en faunawet (zie omgevingsaspecten, paragraaf Ecologie).

Een groot deel van de bos- en natuurgebieden vallen onder EHS-beleid. Deze gebieden zijn aangeduid en in deze gebieden geldt het nee-tenzij regime. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de EHS, met significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, zijn in beginsel niet toegestaan. Bestaande activiteiten worden niet als strijdig aangemerkt.

#### *Nieuwe natuur*

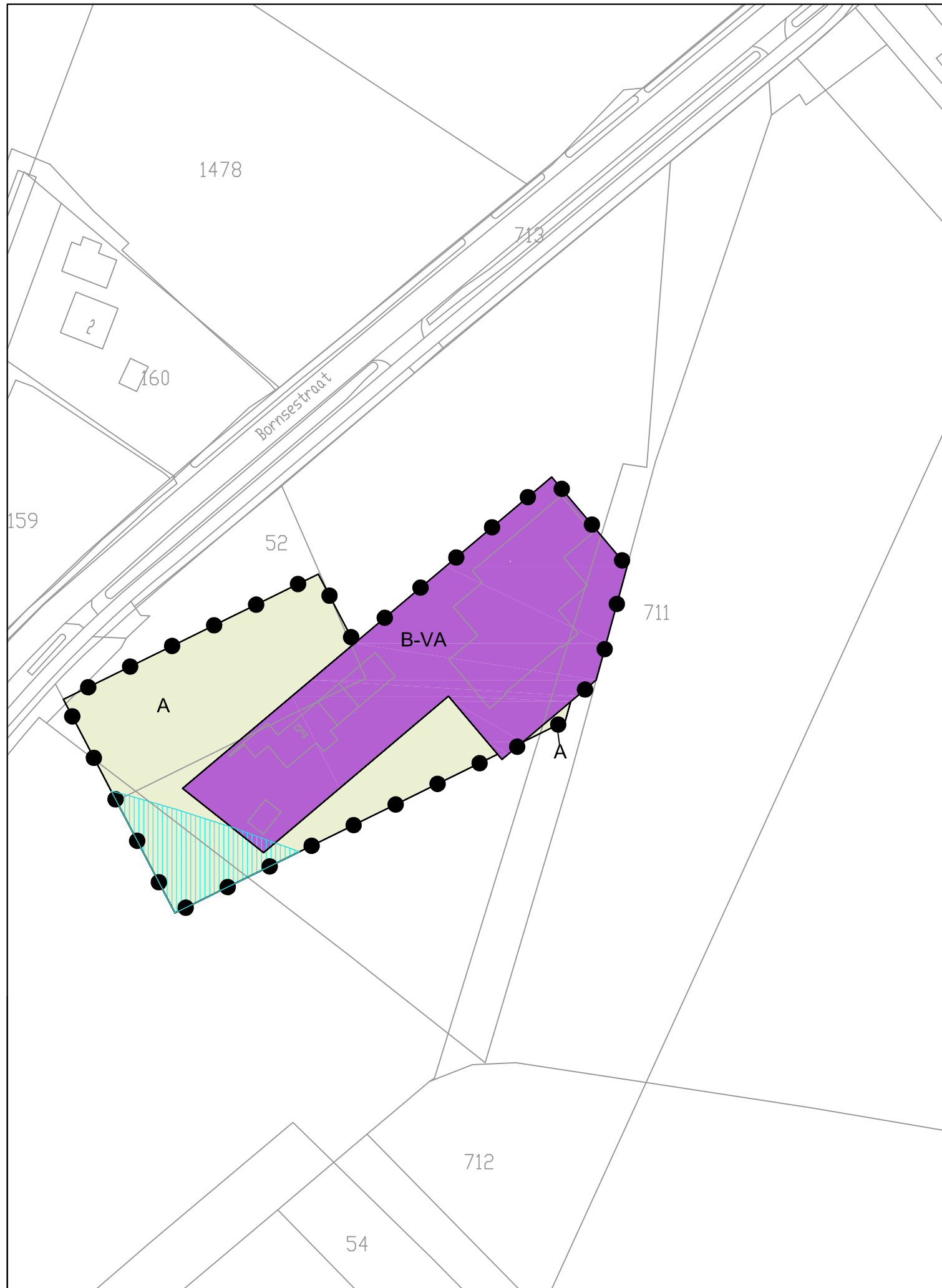
De natuurontwikkelingsgebieden (nieuwe natuur, nog niet gerealiseerd), zoals deze zijn weergegeven in de omgevingsverordening vallen onder een agrarische gebiedsbestemming. Indien de gronden door de natuurbeherende instanties zijn verworven, worden de gebieden op verzoek omgezet naar de natuurfunctie.

De ecologische verbindingzones zijn niet begrensd op perceelsniveau en de ontwikkeling van deze zones is gebaseerd op vrijwilligheid. De verbindingzones liggen in een agrarische gebiedsbestemming en kunnen na re-alisatie worden gewijzigd in een natuurbestemming.

### **Water**

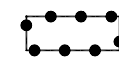
De bestaande watergangen, die door het Waterschap worden aangeduid als waterlopen van de 1e en 2e soort, worden positief bestemd op basis van de waterafvoerende functie van het watersysteem. De landschappelijke en ecologisch waardevolle waterlopen (belevingswater en waterparels van het Waterschap Regge en Dinkel) worden als zodanig aangeduid. Ook de specifieke waterstaatswerken (zoals gemalen) zullen worden inbestemd.





## LEGENDA

### Plangebied



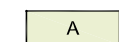
Bestemmingsplan  
Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld

### Bestemmingen

#### Bestemmingen



B-VA Bedrijf - Voormalig agrarisch



A Agrarisch

### Aanduidingen

#### Gebiedsaanduidingen



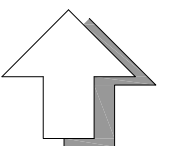
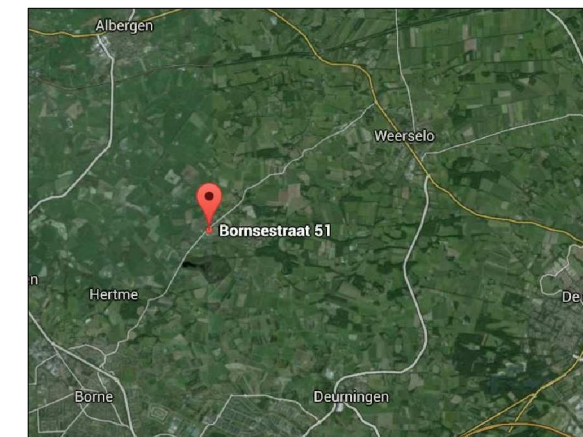
vrijwaringszone - molenbiotoop

### Verklaring



Topografische gegevens en  
bestaande ondergrond

### Ligging plangebied



## GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:  
"Buitengebied, Bornsestraat 51 Saasveld"

code: 15JA082 | schaal 1:1000 | formaat: A3 | NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR51SV-0301

| status:     | datum:     | tervisielegging: | get: |
|-------------|------------|------------------|------|
| vastgesteld |            |                  |      |
| ontwerp     | 05-11-2015 |                  | JK   |
| voorontwerp |            |                  |      |
| concept     |            |                  |      |

kaart: ---



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43  
7625 PB Zenderen  
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67  
email: info@ad-fontem.nl  
internet: www.ad-fontem.nl