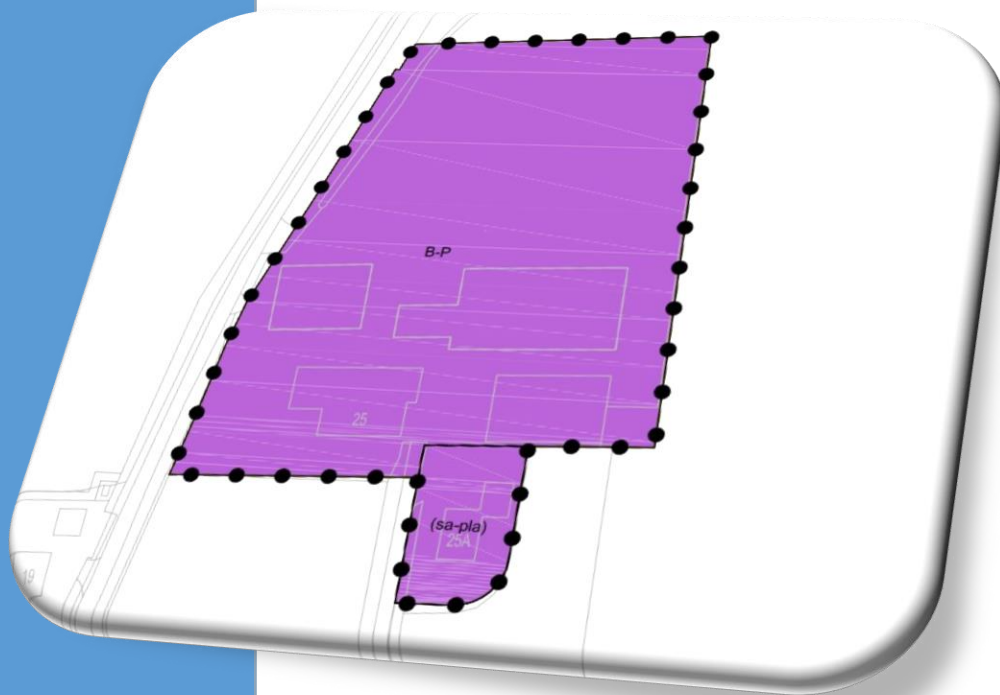


Bestemmingsplan

**Buitengebied,  
Nosseltweg 25 en 25A,  
Denekamp**



**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES

## Plangegevens

Naam: **Buitengebied, Nosseltweg 25A, Denekamp**  
Plantype: **Bestemmingsplan**  
IMRO: NL.IMRO.1774.BUIBPNOSELTW25A-VG01  
Status: Vastgesteld

Datum: 31 augustus 2017

Projectnummer: 16JA111

Opdrachtgever: **De heer W. Westerhof**  
Grevenberg 7  
7754 RH Wachtum

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 – 255 7020  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)



**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES

## **Buitengebied, Nosseltweg 25 en 25A Denekamp**

# 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 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>18</b>
4.1 Algemeen	18
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Externe Veiligheid	21
4.5 Bodem	22
4.6 Archeologie	23
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Waterhuishouding / watertoets	23
4.9 Verkeer en vervoer	24
<b>Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels</b>	<b>25</b>
5.1 Inleiding	25
5.2 Opzet regels	25
<b>Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27
<b>Regels</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>30</b>
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 Wijze van meten	35
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>36</b>
Artikel 3 Bedrijf - Paardenhouderij	36
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>40</b>
Artikel 4 anti-dubbeltelregel	40
Artikel 5 Algemene bouwregels	41
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 9 Algemene procedureregels	45
Artikel 10 Overige regels	46
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	47
Artikel 12 Slotregel	48

## **Bijlage bij de toelichting**

**Bijlage 1      Watertoets**

## **Bijlage bij de regels**

**Bijlage 1      Specifieke toetsingscriteria ondergeschikt tweede tak of deeltijdfunctie**



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De bedrijfswoning Nosseltweg 25A maakt deel uit van een perceel dat bestemd is als 'Bedrijf - Paardenhouderij'. De bedrijfswoning Nosseltweg 25A is niet meer in gebruik voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Deze behoefte zal zich ook niet meer voordoen in de toekomst. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning te verkopen aan een derde. Met de huidige bestemming als bedrijfswoning is bewoning door iemand die niet aan het bedrijf verbonden is onmogelijk.

Met de 'Beleidsnota Plattelandswoning' geeft de gemeente Dinkelland invulling aan de 'Wet plattelandswoningen' (1 januari 2013 in werking getreden). Een plattelandswoning wordt, kort gezegd, niet beschermd tegen milieueffecten van het agrarisch bedrijf waartoe deze (voormalige) bedrijfswoning behoorde. De Beleidsnota is eveneens toe te passen op bedrijfswoningen bij een 'Bedrijf - Paardenhouderij'.

Met de extra aanduiding in het bestemmingsplan van plattelandswoning is bewoning door iemand die niet aan het bedrijf verbonden is wel mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze aanduiding planologisch vastgelegd.

### 1.2 Liggingen begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het bedrijfsperceel Nosseltweg 25/25A, ten noordwesten van Denekamp, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Nosseltweg 25A (waar de aanduiding plattelandswoning is beoogd) staat kadastraal bekend als Denekamp, sectie M nummer 1041 (gedeeltelijk).

Het overige deel van het bedrijfsperceel, Nosseltweg 25, staat kadastraal bekend als Denekamp, sectie M nummers 1098 (gedeeltelijk), 1096 en 1097. Voor dit gedeelte van het plangebied verandert niets.

In figuur 1.1 is het plangebied rood omkaderd weergegeven. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied. In de figuur is ten zuidoosten van het plangebied de rand van de bebouwde kom van Denekamp zichtbaar (ca 400m afstand). Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden. Op circa 40 meter ten zuiden van het plangebied ligt kanaal Almelo-Nordhorn.



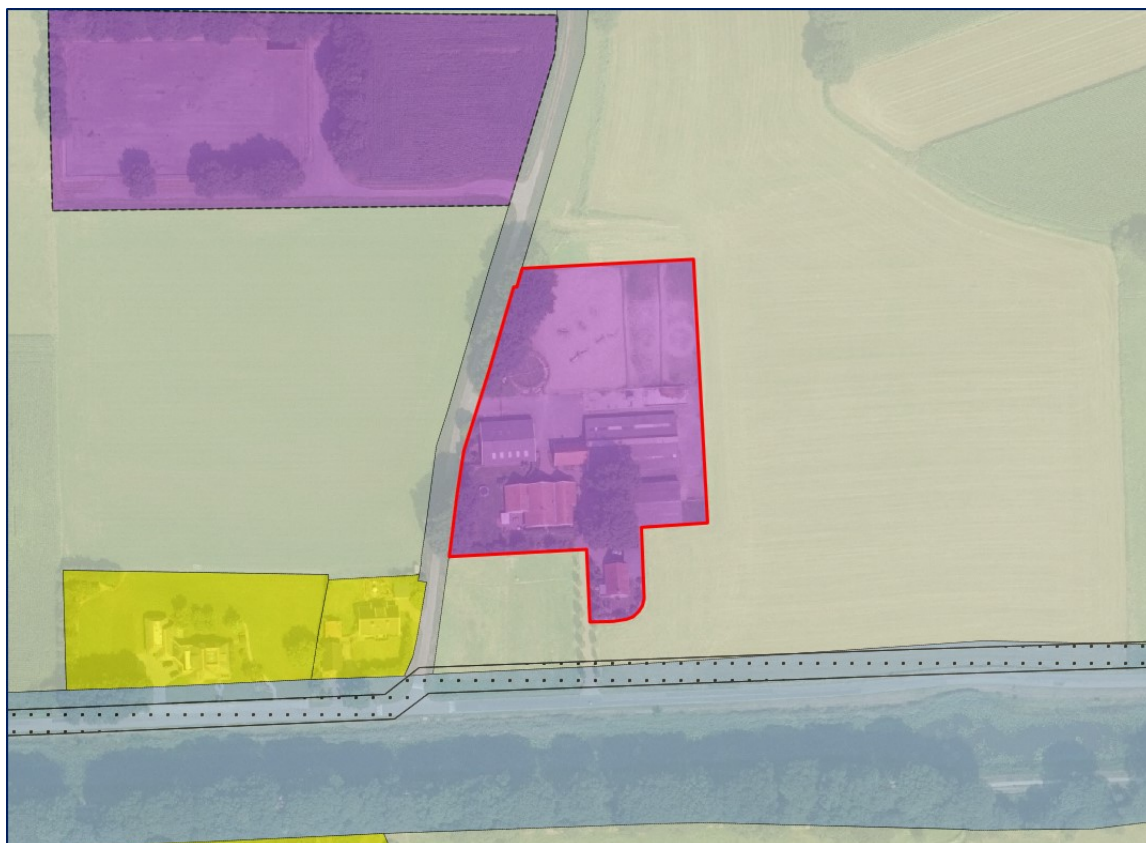
*Figuur 1.1: Ligging plangebied; indicatief rood omkaderd (bron: atlasvanoverijssel.nl)*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland, (gewijzigd) vastgesteld op 18 februari 2010, in werking sinds 26 juli 2010 en onherroepelijk sinds 20 april 2012.

Aan het plangebied is de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' toegekend. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende verbeelding.





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

De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor 'bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van gebruikgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' en voor 'bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit'.

Met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water.

Met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- voorzieningen, zoals tredmolens en/of paardenbakken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mogen maximaal een gezamenlijke oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup>.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van bewoning door derden (die geen binding hebben met het paardenbedrijf) is niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk.

#### 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, Nosseltweg 25 en 25A Denekamp' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPNOSSELTW25A-VG01)
- Bijlagen bij de toelichting

- Regels
- Bijlagen bij de regels.

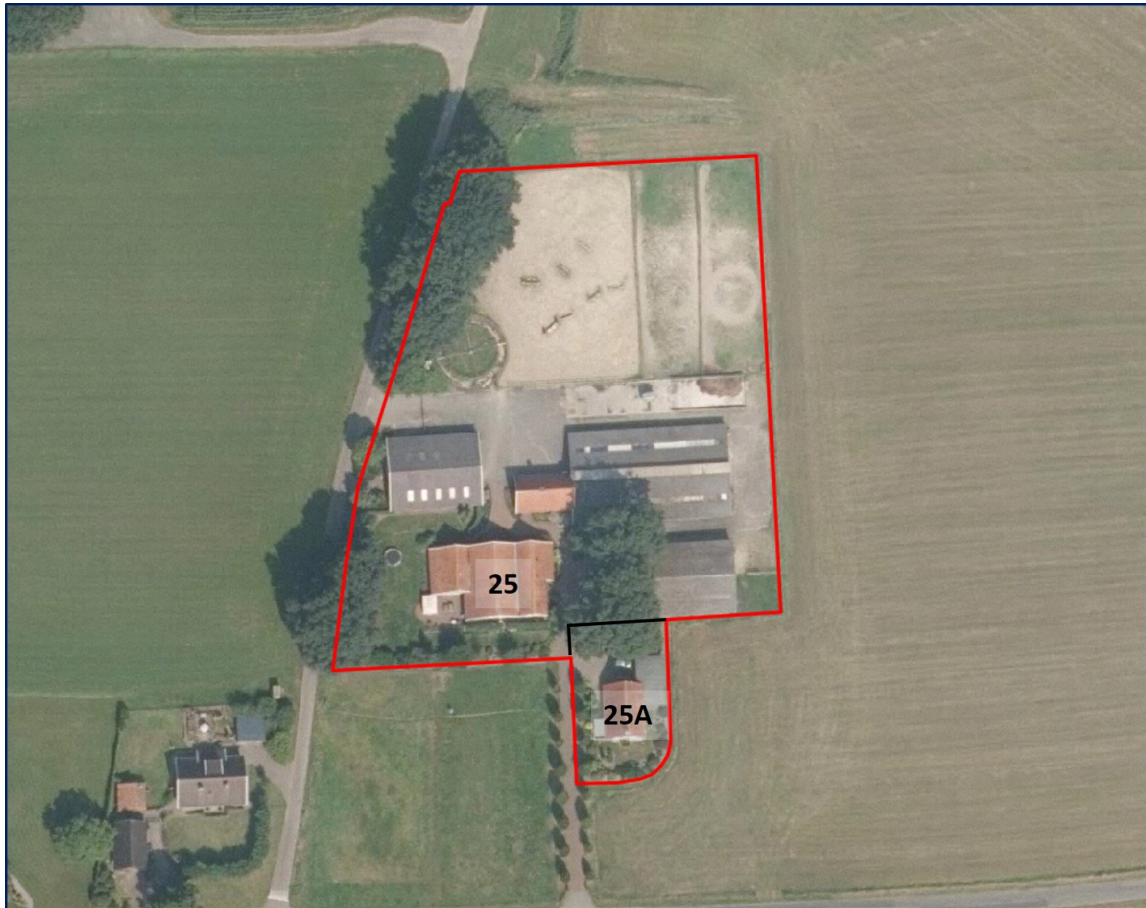
## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het wijzigingsplan juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidigesituatie

In figuur 2.1 is het plangebied op een luchtfoto weergegeven. In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een paardenbedrijf met twee bedrijfswoningen: Nosseltweg 25 en 25A. In de figuur is de scheiding tussen de gronden behorende bij 25 en 25A aangegeven met een zwarte lijn. Aan de beoogde plattelandswoning (25A) is een bijgebouw gebouwd.



*Figuur 2.1: huidige situatie plangebied (bron: Atlas van Overijssel); scheiding tussen gronden 25 en 25A aangegeven met zwarte lijn*

### 2.2 Toekomstigesituatie

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is de bedrijfswoning Nosseltweg 25A niet meer in gebruik voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning te verkopen aan derden die niet aan het bedrijf verbonden zijn. Dit is niet mogelijk met slechts de huidige bestemming als bedrijfswoning. Om bewoning door derden mogelijk te maken krijgt de woning een extra functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. In paragraaf 3.3 is de gemeentelijke 'Beleidsnota Plattelandswoning' toegelicht en is aangegeven waarom, zoals de gemeente zelf al heeft aangegeven middels een principebelsuit, dit initiatief daar binnen past.

Dit bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passende planologische regeling ten behoeve van een plattelandswoning. Verder blijft de bestemming nagenoeg gelijk aan de vigerende bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij'.



## Hoofdstuk 3      **Beleid**

### 3.1      **Rijksbeleid**

#### 3.1.1    **Structuurvisie Infrastructuren 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.

#### **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de SVIR. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

#### **Conclusie**

Het plan geeft de mogelijkheid de bedrijfswoning ook te gebruiken als plattelandswoning d.m.v. een aanduiding in het bestemmingsplan. Er wordt per saldo geen nieuwe woning toegevoegd. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

## 3.2 Provinciaalbeleid

### 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. 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.



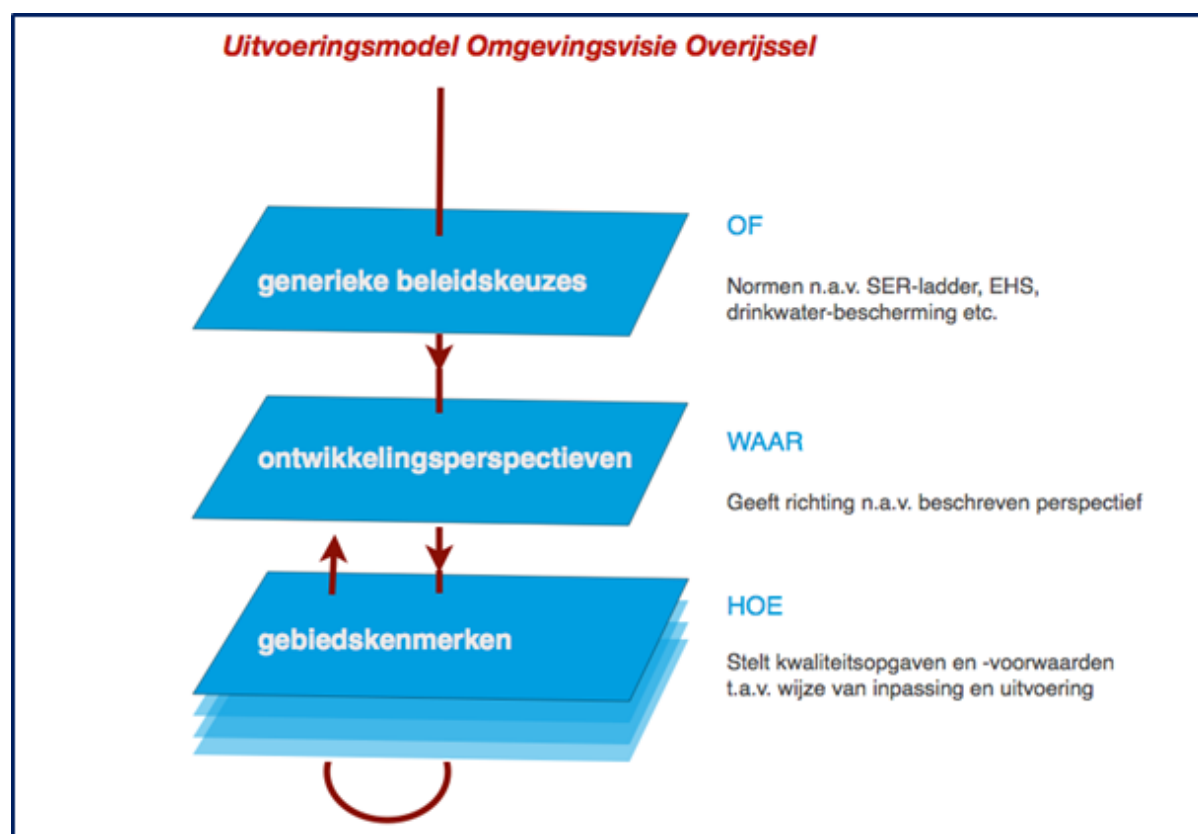
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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

Het plan is niet in strijd met generieke beleidskeuzes. Het betreft een palnologische omzetting zonder relevante gevolgen voor de omgeving of ruimtebeslag. Zo is er bijvoorbeeld geen strijd met de SER-ladder en geen invloed op waarden van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

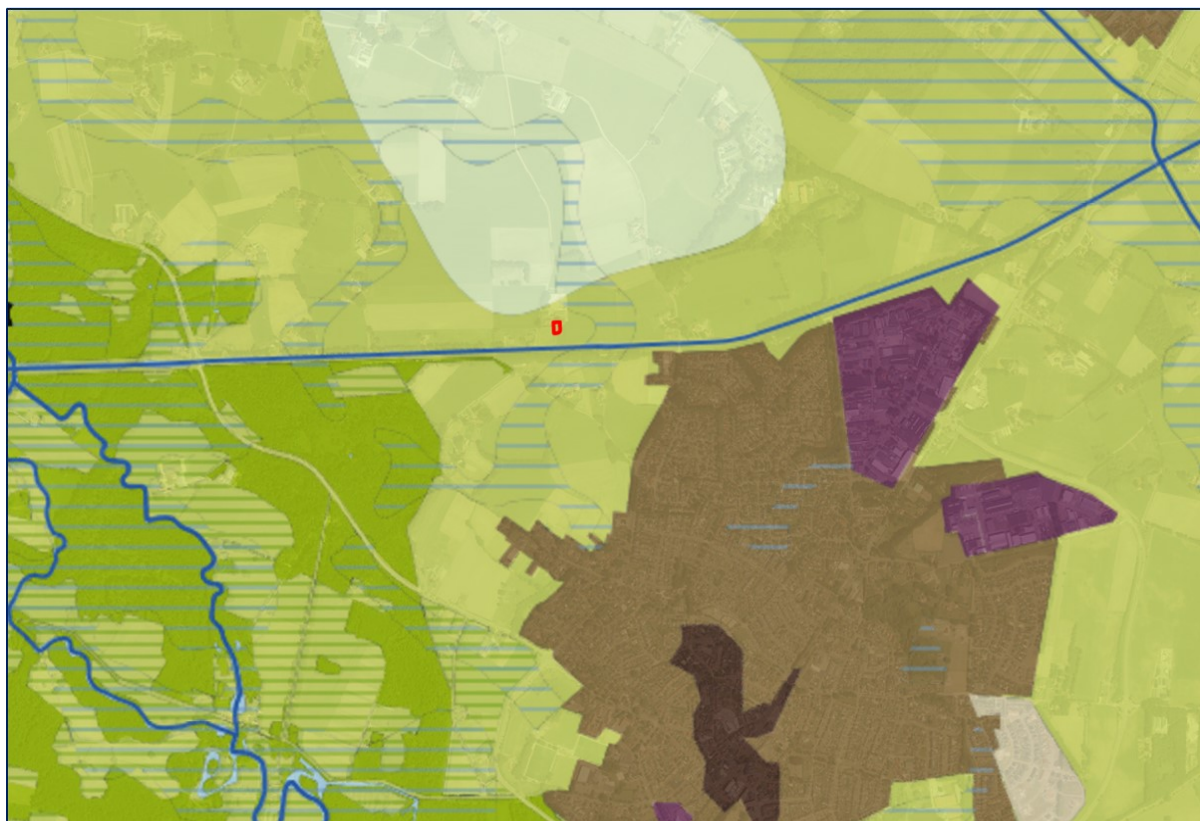
### **Ontwikkelingsperspectieven**

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 beleids- en 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 plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte: 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. Het gebruiken van de bedrijfswoning aan Nosseltweg 25A als plattelandswoning past binnen dit ontwikkelingsperspectief.



*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.

#### Toets

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap
- stedelijke laag: niet van toepassing
- lust- en leisurelaag: donkerte

Het voornemen betreft alleen een planologische toevoeging van de de bedrijfswoning met de aanduiding plattelandswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Er zijn niet of nauwelijks extra bouw- of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de vigerende plansituatie. Er treden geen relevante effecten op ten aanzien van de gebiedskenmerken van het plangebied.

#### **Conclusie**

Het plan geeft de mogelijkheid de bedrijfswoning ook te gebruiken als plattelandswoning d.m.v. een aanduiding in het bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **3.3 Gemeentelijkbeleid**

#### **3.3.1 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.

#### **Toets**

Op de structuurvisiekaart voor het buitengebied ligt Nosseltweg 25A binnen het deelgebied 'Oost'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër;
- Ontwikkeling ecologische verbindingzone;
- Aanwijzing Natura 2000 gebied in procedure 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld' (146 hectare) en Dinkelland;
- Ontwikkeling groene bufferzone grensgebied Duitsland;
- Doorontwikkeling grensovergang Duitsland. Het beleid is gericht op het toestaan van functies die niet concurrerend zijn met de kernen Denekamp en Noord-Deurningen.

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden aan derden om de huidige bedrijfswoning aan Nosseltweg 25A te bewonen. Vanwege de aanduiding plattelandswoning gaat dit niet ten koste van ontwikkelingsmogelijkheden voor het paardenbedrijf. Er liggen geen andere bedrijven in de buurt die beperkt zouden kunnen worden. De 'ruimte voor de agrariër' wordt dus niet beperkt. Ook heeft het initiatief geen gevolgen voor de overige van bovenstaande uitgangspunten.

Voor de 'kanaalzone' (rond kanaal Almelo-Nordhorn) heeft de gemeente ook haar visie gegeven en diverse doelen gesteld. Ook hier heeft het voornemen geen invloed op.

#### **Conclusie**

Het voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd is met het beleid uit de structuurvisie.

### 3.3.2 Beleidsnota Plattelandswoning

De 'Wet plattelandswoningen' is op 01-01-2013 in werking getreden. Deze wet biedt de mogelijkheid om als 'burger' in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf beperkt. Het omzetten naar een gewone woonbestemming is voor deze woningen vaak niet mogelijk, omdat het goede woon en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd met handhavingssituaties en leegstand van agrarische bedrijfswoningen tot gevolg. Een plattelandswoning wordt, kort gezegd, niet beschermd tegen milieueffecten van het agrarisch bedrijf waartoe het voorheen (als bedrijfswoning) behoorde. Bij eventuele ontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf blijft de woning in het kader van de milieuwetgeving getoetst worden als een bedrijfswoning. Hierdoor zorgt een plattelandswoning niet voor belemmeringen voor het bijbehorende agrarisch bedrijf. Eigenaren van een plattelandswoning accepteren bestaande en nieuwe milieubelasting door te kiezen voor de plattelandswoning.

De wet laat ruimte aan gemeenten om op onderdelen nadere invulling te geven. Vooral over wanneer de toekenning van een plattelandswoning wenselijk en aanvaardbaar is. Met de 'Beleidsnota Plattelandswoning' (17-12-2013 vastgesteld) geeft de gemeente Dinkelland hier invulling aan.

De nota is alleen van toepassing op agrarische bedrijfswoningen die nog bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop nog een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is. In de nota geeft de gemeente ook een aantal extra voorwaarden mee voor de aanduiding van plattelandswoning:

- de bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar oud zijn (na bouwaanvraag);
- er is een schriftelijk akkoord tussen de betrokken partijen over de toekenning van de status 'plattelandswoning';
- als er geen akkoord is over de status 'plattelandswoning' moet de afsplitsing langjarig gaande zijn (meer dan 10 jaar bij inwerking treding wet: 01-01-2013);
- de status 'plattelandswoning' kan, als het de enige bedrijfswoning betreft, alleen worden toegekend als de situatie is ontstaan voor 1 januari 2013.

De status van plattelandswoning geeft geen beperkingen voor de ontwikkelingen van het agrarische bedrijf. De plattelandswoning krijgt een aanduiding binnen het bouwblok. De plattelandswoning krijgt dezelfde bouwmogelijkheden als een agrarische bedrijfswoning. Bij verplaatsing van de plattelandswoning zal er net als bij een bedrijfswoning een verband moeten blijven met het agrarisch bedrijf ter plaatse.

#### Toets

De beleidsnota van de gemeente is ook van toepassing op paardenhouderijen. Dit volgt enerzijds uit de opmerking in de nota dat de nota niet ziet op 'bedrijfswoningen bij andere dan agrarische bedrijven & paardenhouderijen'. Anderzijds uit het principebesluit van de gemeente (zaaknr 15.09148; docnr U15.020298) ten aanzien van het principeverzoek voor het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning aan de van Nosseltweg 25A. Ook wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit de beleidsnota. De bedrijfswoning is ouder dan 10 jaar en er is een schriftelijke overeenkomst over de toekenning van de status 'plattelandswoning'.

#### Conclusie

De toekenning van de status (aanduiding) 'plattelandswoning' is passend is binnen de 'Beleidsnota Plattelandswoning'.

### 3.3.3 Woonvisie 2016+

Deze woonvisie richt zich op de periode 2016-2020, met een doorkijk tot 2025 en is voorzien van een woningbouwprogramma voor de periode 2016-2024. Het vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Hierin is rekening gehouden met de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in januari tussen de diverse gemeenten in Twente zijn gemaakt. Conform de regionale woonafspraken is voor de huishoudensontwikkeling de zogeheten Primosprognose 2013 aangehouden, hetgeen een toevoeging van 620 woningen voor de periode 2016 tot 2025 betekent, exclusief vervanging door sloop. Daarbij wordt er gebouwd voor de eigen lokale behoefte.

In kwalitatief opzicht gaat de Woonvisie 2016+ enkel in op thema's als de

woonaantrekkelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Een kwalitatief behoefte onderzoek ontbreekt. Daartoe moet per plan dat nieuwe woningbouw mogelijk maakt inzicht worden gegeven in de concrete (kwalitatieve) behoefte aan de woning die mogelijk wordt gemaakt.

**Toets**

Het plan voegt per saldo geen nieuwe woning toe. Een plan dat geen nieuwe woningbouw mogelijk maakt hoeft geen inzicht te geven in de kwalitatieve behoefte.

**Conclusie**

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie 2016+.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' (hier valt het buitengebied overwegend ook onder) dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk' (buitengebied). In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

### Toets

De paardenhouderij is een bestaand bedrijf en te rangschikken binnen de VNG-uitgave in de categorie 'paardenfokkerijen' onder 'Fokken en houden van overige graasdieren'. Het bedrijf wordt daarmee aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Hiervoor geldt binnen gebiedstype 'rustige woonwijk/buitengebied' een maximale richtafstand van 50 m, voor het aspect geur. De richtafstanden voor stof, geluid en gevaar zijn respectievelijk 30 m, 30 m en 0 m. De meest nabijgelegen woning van derden ligt op circa 80 meter van het plangebied.

#### externe werking

Hierbij gaat het er om of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf leidt tot hinder of gevaar waarbij geen sprake meer is van goede ruimtelijke ontwikkeling. De bestemming is en blijft 'bedrijf - paardenhouderij'. Dit zorgt nu en in de toekomst niet voor een negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### Interne werking

Onder de interne werking wordt bekeken of de in dit plan opgenomen nieuwe functie hinder ondervindt van omliggende functies. Feitelijk blijft de functie van het plangebied hetzelfde (paardenhouderij met twee woningen). Voor de volledigheid wordt hier wel kort stilgestaan bij mogelijke effecten van bedrijven uit de omgeving.

De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieueffecten van het bedrijf waartoe hij behoort. Het dichtstbijzijnde bedrijf van derden met mogelijke relevante milieu-emissies betreft een grondgebonden veehouderij op circa 200 meter ten zuidoosten van de woning. De maximale richtafstand voor een dergelijke bedrijf bedraagt maximaal 100 meter (fokken en houden van runderen). Deze afstand geldt voor het aspect geur. De afstand tot Nosseltweg 25A is daarmee ruim voldoende. Voor geurgevoelige objecten in het buitengebied (zoals woningen) is de standaard afstand aan te houden afstand tot grondgebonden veehouderijen overigens teruggebracht tot 50 meter. Andere bedrijven liggen nog verder weg en hebben daarmee eveneens geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat van de woning aan Nosseltweg 25A.

Naar aanleiding van bovenstaande (geen relevante milieueffecten van omliggende bedrijven) wordt het thema geur hierna niet meer separaat behandeld. Het thema geluid wordt hierna alleen nog behandeld voor geluid als gevolg van verkeer. Voor luchtkwaliteit geldt dat op basis van jurisprudentie van februari 2015 wel beoordeeld moet worden of ter plaatse voldaan wordt aan de grenswaarden, waarbij ook het effect van het bedrijf waar de plattelandswoning bij hoort mee wordt geteld.

#### **Conclusie**

Vanuit het aspect milieuzonering blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.2 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 geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

#### **Toets/conclusie**

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen. Daarmee is alleen 'wegverkeerslawaaai' relevant. De woning Nosseltweg 25A ligt langs een zeer rustige weg en bovendien op circa 40 meter van het hart van deze weg. Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (A). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor het aspect geluid is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.3 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.

#### **Bij plattelandswoningtoetsing inclusief eigen bedrijf nodig**

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

Voor geur en geluid hoeft dit niet. Daarbij geldt alleen de invloed van bedrijven in de omgeving op de plattelandswoning.

#### **Toets**

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

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

De achtergrondconcentraties van alle luchtverontreinigende stoffen (stikstofoxiden: NO<sub>x</sub>; fijnstof: PM<sub>10</sub> en zeer fijnstof: PM<sub>2,5</sub>) zijn in en nabij het plangebied zeer laag (geldt voor heel Oost-Nederland). Alleen een zeer hoge piekbelasting kan er voor zorgen dat de grenswaarden worden overtreden. Voor agrarische bedrijven, is alleen de emissie van (zeer) fijnstof relevant (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Voor agrarische bedrijven zijn geen emissiefactoren bekend

voor de emissie van PM<sub>2,5</sub> (en NO<sub>x</sub>), maar conclusies voor PM<sub>10</sub> gelden normaal gesproken ook voor PM<sub>2,5</sub>. Voor paarden geldt dat eveneens geen emissiefactoren zijn vastgesteld voor PM<sub>10</sub> aangezien deze een zeer beperkte fijnstofemissie hebben. De achtergrondconcentratie van PM<sub>10</sub> is ter plaatse van het plangebied (2015) slechts circa 17 microgram/m<sup>3</sup> (<http://geodata.rivm.nl/gcn/>), terwijl de grenswaarde 40 microgram/m<sup>3</sup> is. Wanneer de beperkte belasting van de paardenhouderij wordt opgeteld bij de lage achtergrondconcentratie, is een overschrijding van de grenswaarde uitgesloten.

### Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

## 4.4 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 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);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt per 1 april 2015 het beleid Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) is daarmee vervallen. Het Basisnet geldt alleen voor het grootste deel van de rijkswegen, rijkswateren en spoorwegen. Op transport van 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.

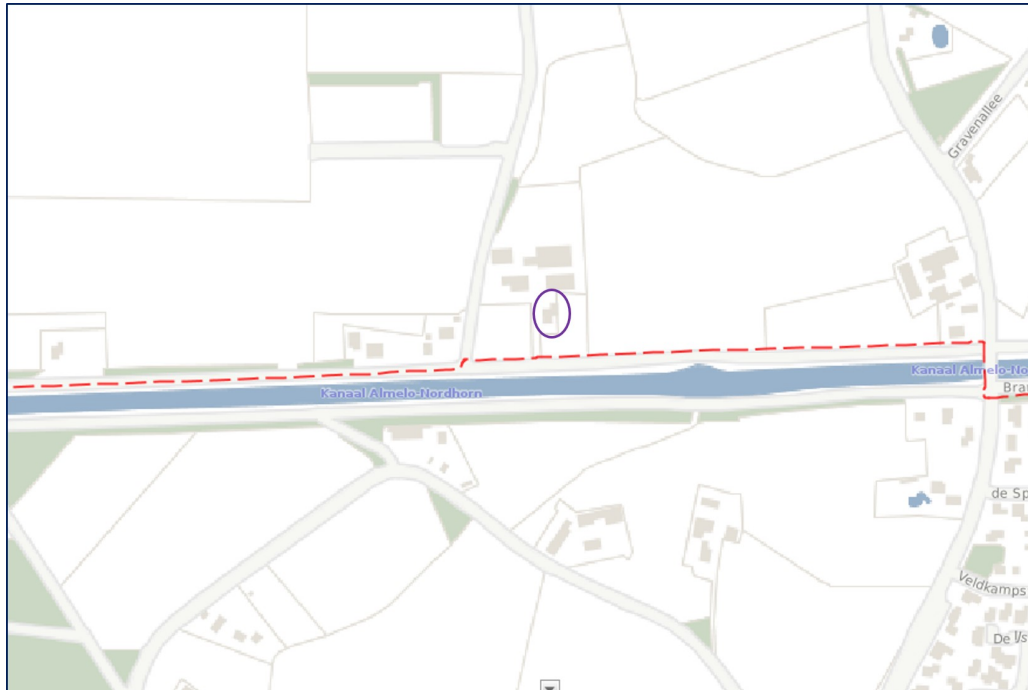
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting bij een ongevoerd voorval (incident) binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het Bevi geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

### Toets

Aan de hand van de Risicokaart ([risicokaart.nl](http://risicokaart.nl)) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied, zie figuur 4.2. 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. De beoogde plattelandswoning is indicatief paars omcirkeld.





Figuur 4.2: Fragment risicokaart provincie Overijssel

Uit deze kaart blijkt dat er een gastransportleiding van de Gasunie ligt op circa 30 meter ten zuiden van het plangebied. Andere relevante risicobronnen liggen op niet nabij het plangebied. Ook is er geen sprake van een nieuwe risicovolle activiteit als gevolg van het plan.

*PR*

De contour voor het PR van de buisleiding (de PR 10-6 contour) is zeer beperkt (tot de buisleiding zelf). De woning ligt nu en in de toekomst buiten deze PR-contour.

*GR*

Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning met de aanuiding plattelandswoning zorgt niet voor het toevoegen van extra mensen binnen het invloedsgebied (relevant voor bepalen GR) van de buisleiding van de Gasunie ten opzichte van de geldende planologische situatie. Er is geen sprake van een verhoging van het GR.

### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

## **4.5 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. Hiervoor is er sprake van een wettelijke verplichting om informatie over de bodemkwaliteit te inzichtelijk te maken. 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/conclusie**

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



## 4.6 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden en inmiddels opgenomen in de Erfgoedwet (en het overgangsrecht daarbinnen dat naar huidig inzicht in 2019 wordt overgeheveld naar de Omgevingswet). De wijziging van de Monumentenwet 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.

### Toets/conclusie

De gemeente Dinkelland heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Nadere toetsing aan dit beleid is echter niet nodig. Net als bij het aspect bodem geldt dat er geen bodemingrepen zijn voorzien die nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. De omzetting van de aanduiding plattelandswoning betreft enkel een planologisch verandering.

## 4.7 Flora en fauna

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt enerzijds ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden: Ecologische Hoofdstructuur (EHS; tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland genoemd: NNN) en Natura 2000-gebieden. Anderzijds gaat het om soortenbescherming. 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).

### Toets/conclusie

Het plangebied ligt op circa 180 meter van NNN en niet nabij andere beschermde natuurgebieden. Gezien de afstand en de aard van het plan zijn effecten op beschermde gebieden uitgesloten. Eveneens zijn effecten op beschermde soorten uitgesloten. Er vindt geen sloop van bebouwing, kap van bomen enzovoorts plaats ten behoeve van het plan. Indien dit in een later stadium (na de planologische wijziging) alsnog gebeurt (bijv. t.b.v. een omgevingsvergunning voor een bijgebouw), zal op dat moment bepaald moeten worden of nader (veld)onderzoek nodig. De zorgplicht uit de Flora- en faunawet blijft altijd gelden. Er treden geen effecten op als gevolg van het plan ten aanzien van natuur.

## 4.8 Waterhuishouding/ watertoets

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).

### Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

#### *Watersysteem*

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

#### *Afvalwaterketen*

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe.

Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem.

Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

#### **Watertoets en conclusie**

Via de digitale watertoets is onderzocht welke waterbelangen bij dit bestemmingsplan spelen. Uit de op 20 december 2016 verrichte watertoets is gebleken dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Zie Bijlage 1 voor het resultaat van de watertoets en de volledige tekst van de 'paragraaf geen waterschapsbelang'.

## **4.9 Verkeer en vervoer**

De planologische omzetting leidt niet (of nauwelijks) tot extra verkeer. De verkeersdruk op de openbare weg neemt niet toe. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

#### **Conclusie**

Er zijn geen knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

De in hoofdstuk 2 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 Opzet regels

Naast inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals algemene bouwregels) en overgangs- en slotregels is in dit plan opgenomen:

- Enkelbestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij': deze bestemming blijft behouden.
- Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning': deze aanduiding is opgenomen om bewoning door derden (die niet bij het bedrijf betrokken zijn) mogelijk te maken.

In de begripsbepalingen is een 'plattelandswoning' nader gedefinieerd. Qua bouwregels is aangesloten bij de bestaande mogelijkheden.

## Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

## 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 coördinerende rol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

#### *Rijkswaterstaat*

"Bij brief van 2 februari 2016 heeft Rijkswaterstaat aangegeven graag vroegtijdig betrokken te worden bij de opstelling van ruimtelijke plannen. In de publicatie 'Rijkswaterstaat en ruimtelijke plannen van gemeenten'(oktober 2015) staan de onderwerpen die voor Rijkswaterstaat belangrijk zijn." 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.

#### *Ministerie van Economische Zaken*

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 (destijds nog 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 in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan is te vatten onder categorie B1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 20 december 2016 is een digitale watertoets uitgevoerd. De conclusie van die digitale toets is dat er geen waterschapsbelang wordt geraakt. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2017 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 geen zienswijzen binnengekomen.



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Nosseltweg 25 en 25A Denekamp met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPNOSELTW25A-VG01 van de gemeente Dinkelland;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 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;

### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aan huis gebonden 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;

### 1.6 aan- uit- en bijgebouwen

Voor de omschrijving van aan- uit- en bijgebouwen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1.20 (bijbehorend bouwwerk) van dit plan';

### 1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### 1.8 archeologische waarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente toetsingskader zijn;

### 1.9 bebouwing

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

### 1.10 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;



### **1.11 bed en breakfast**

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

### **1.12 bedrijf**

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren 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 bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

### **1.16 beperkt kwetsbaar object**

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### **1.17 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 inwerking treden van dit plan;

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak (zoals bij- uit- en aanbouwen);

### **1.21 bosbouw**

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

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **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**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.28 cultuurgrond**

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

### **1.29 cultuurhistorischewaarden**

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;

### **1.30 detailhandel**

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

### **1.31 extensief dagrecreatief medegebruik**

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

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 geomorfologischewaarden**

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

### **1.34 hoofdgebouw**

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

### **1.35 kwetsbaar object**

- a. woningen niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

### **1.36 landschappelijke waarden**

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

### **1.37 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);

### **1.38 permanente bewoning**

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

### **1.39 Plattelandswoning**

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwblok en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend;

### **1.40 seksinrichting**

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

### **1.41 verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

### **1.42 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **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 hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6     de afstand tot de (bouw)perceelsgrens**

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

### **2.7     de afstand tot de weg**

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

### **2.8     bedrijfsvloeroppervlak**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf- Paardenhouderij

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- c. een plattelandswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

en mede bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. voorzieningen, zoals tredmolens en/of paardenbakken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### *3.2.1 Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a, b en c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a, b en c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde paardenhouderij worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste twee per bestemmingsvlak bedragen;
- c. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de bedrijfswoning zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- 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 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.

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

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 of de 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.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan ten behoeve van een paardenhouderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. 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;

- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten met de daarbijbehorende horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 en 3.3 onder a en toestaan dat de uitoefening van een paardenhouderij wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvigheid, mits:
  - 1. de gronden zijn gelegen binnen een bestemmingsvlak. Bij boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouw-gronden worden gebruikt;
  - 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan-grenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrij-ven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 3. niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende ontheffing, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt ten behoeve van de onderge-schikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
  - 4. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
  - 5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht;
  - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de ver-keersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 3.3 onder d 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;
- c. het bepaalde in lid 3.3 onder e en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
  - 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woongedeelte. Er wordt uitgegaan van een bestaande en-tree (deur);
  - 2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
  - 3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
  - 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
  - 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
  - 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
  - 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij', behoudens de gronden waar geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 en/of artikel 3 of 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
  3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de functie van de paardenhouderij is beëindigd;
  3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van de paardenhouderij in gebruik zijn geweest;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 4      anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 5      Algemene bouwregels**

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

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

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

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- 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 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken 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 8      Algemene wijzigingsregels**

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

- a. 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;
- b. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
- f. 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;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

## Artikel9 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 ontheffing of het stellen van nadere eisen.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Aanvullende werking welstandscriteria**

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

### **10.2 Nadere eisen**

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

### **10.3 Bebouwingsgrenzenwegverkeerslawaa**

#### *10.3.1 Bouwregels*

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

#### *10.3.2 Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 10.3.1 in die zin dat de bestaande afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg wordt verkleind, mits:

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

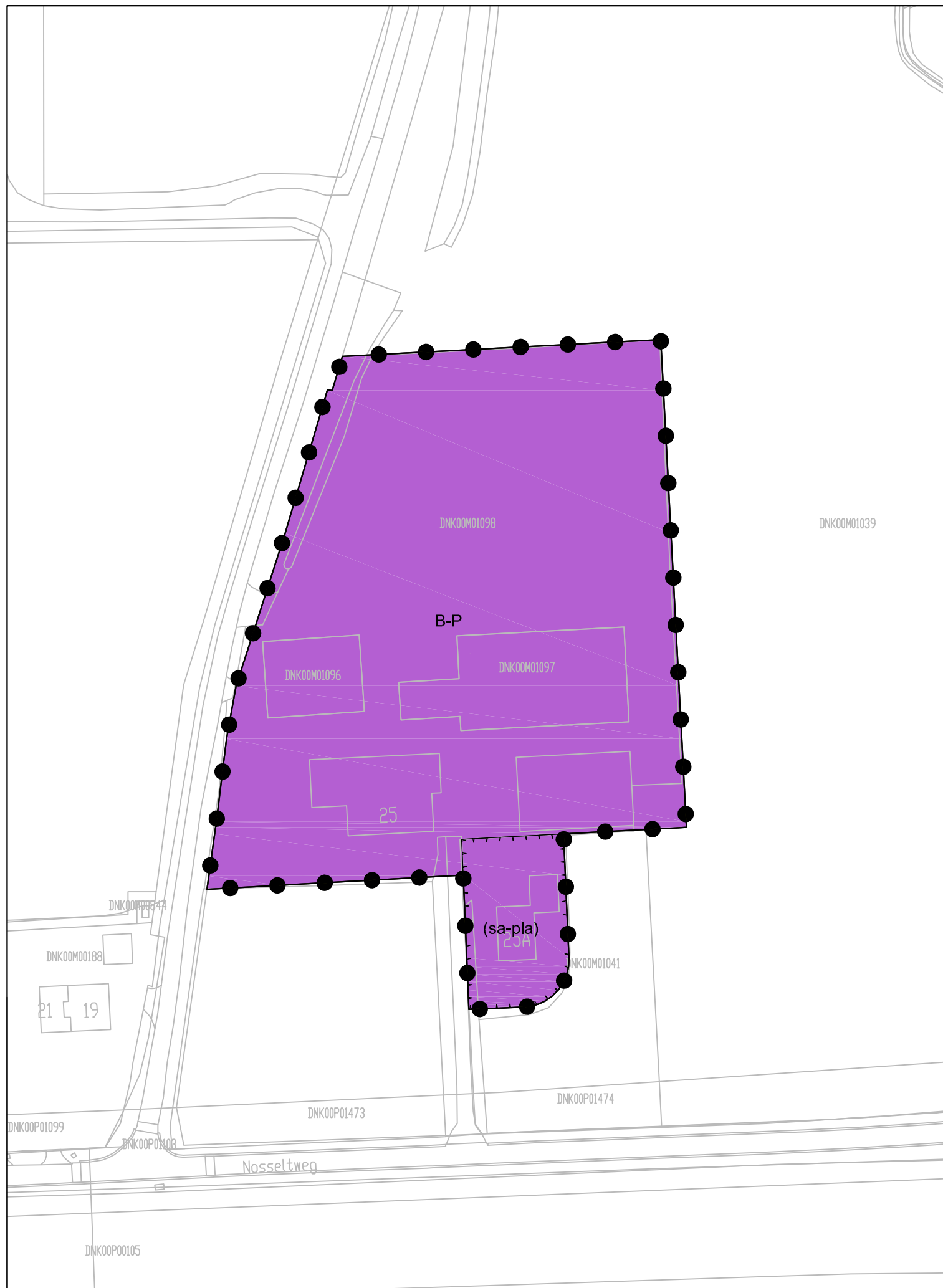
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden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

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het 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 overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Nosseltweg 25 en 25A Denekamp.'



## LEGENDA

### Plangebied



### Bestemmingen

#### Bestemmingen



### Aanduidingen

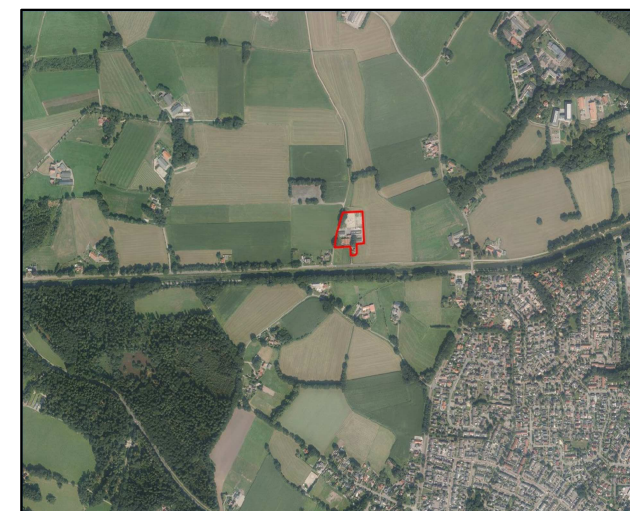
#### Functieaanduidingen



### Verklaring



### Ligging plangebied



## GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:  
"Buitengebied, Nosseltweg 25 en 25A Denekamp"

code: 16JA111 | schaal 1:1000 | formaat: A3 | NL.IMRO.1774.BUIBPNOSSELTW25A-VG01

status:	datum:	tervislegging:	get:
vastgesteld	31-08-2017		MM
ontwerp	17-03-2015		MM
voorontwerp			
concept	21-04-2017		SK
kaart: ---			



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