

## Bestemmingsplan

# Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo**  
Plantype: **Bestemmingsplan**  
IMRO: NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDORPWGWLO-VG01  
Status: Vastgesteld

Datum: 23 oktober 2017

Projectnummer: 15JA072

Opdrachtgever: **Building Design Architectuur**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN

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)

Contactpersoon: M. ter Horst, MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES



**Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo**

# 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	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1 Uitbreiding bedrijfsperceel Paus Agro Service (Beekdorpweg 8-10)	8
2.2 Wijziging woonerf (Beekdorpweg 6)	13
2.3 Landschappelijke inpassing	14
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	18
3.3 Gemeentelijk beleid	25
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoek</b>	<b>28</b>
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering	29
4.3 Bodem	31
4.4 Geluid	31
4.5 Geur	31
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Externe veiligheid	33
4.8 Water	34
4.9 Ecologie	36
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	38
4.11 Verkeer / parkeren	40
<b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</b>	<b>41</b>
5.1 Planopzet en systematiek	41
5.2 Opbouw van de regels	41
5.3 Bestemmingen	42
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1 Vooroverleg	45
7.2 Zienswijzen	45
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 1 KGO-totaalplan Paus Agroservice</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 2 Watertoets</b>	<b>76</b>
<b>Bijlage 3 Kwaliteitscriteria landschapsonwikkelingsplan</b>	<b>79</b>
<b>Regels</b>	<b>93</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>94</b>
Artikel 1 Begrippen	94
Artikel 2 Wijze van meten	103
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>104</b>
Artikel 3 Agrarisch	104
Artikel 4 Bedrijf - (agrarisch) dienstverlenend bedrijf	107
Artikel 5 Bos - Natuur	111
Artikel 6 Wonen	113

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>118</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	118
Artikel 8	Algemene bouwregels	119
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	120
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	122
Artikel 11	Algemene procedureregels	123
Artikel 12	Overig	124
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>125</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	125
Artikel 14	Slotregel	126
<b>Bijlage regels</b>		<b>127</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>KGO-totaalplan Paus Agroservice</b>	<b>128</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie'</b>	<b>156</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kwaliteitscriteria landschapsonwikkelingsplan</b>	<b>161</b>



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

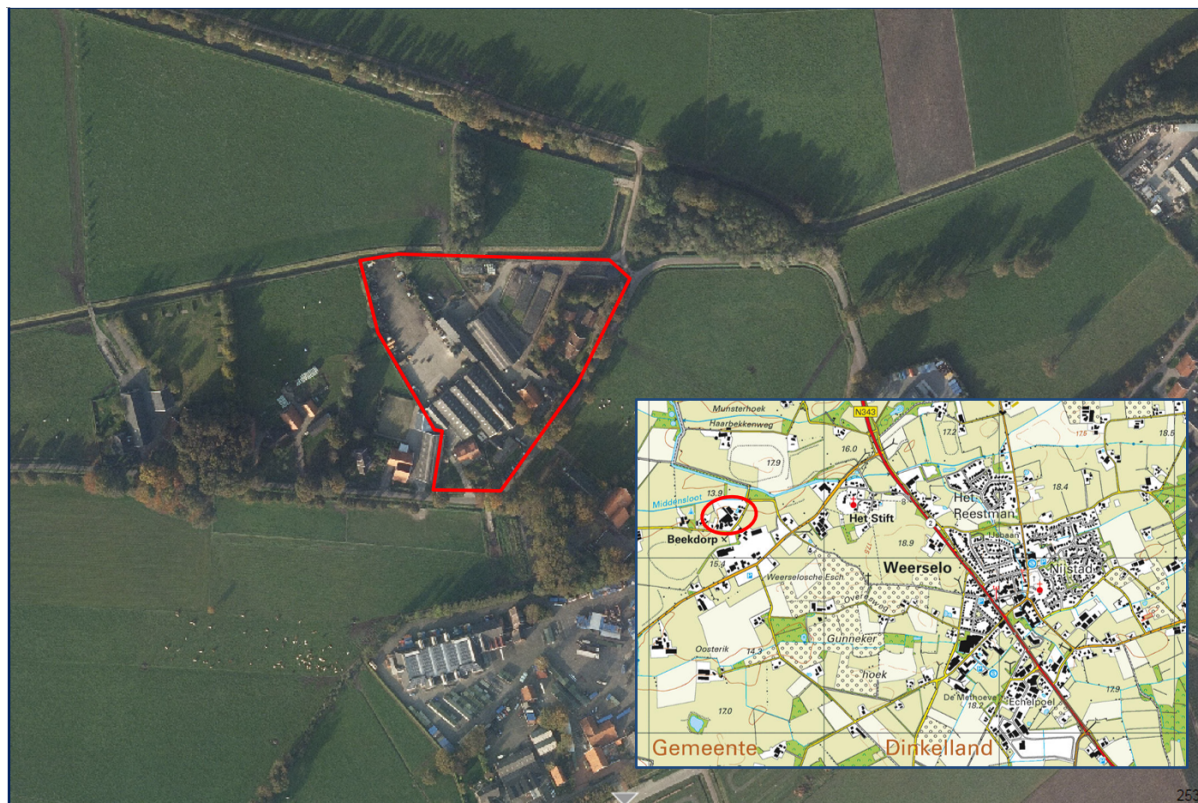
### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan ligt in twee separate ontwikkelingen op aangrenzende percelen aan de Beekdorpweg in Weerselo. Ten eerste is aan de Beekdorpweg 10 in Weerselo Paus Agro Service V.O.F. gevestigd. Dit bedrijf heeft een aanvraag ingediend om het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bedrijfsperceel te betrekken. Hierdoor kan de bedrijfsvoering op een efficiëntere en effectievere wijze uitgevoerd worden, waarbij de veiligheid op en rond het perceel wordt verbeterd. Ten tweede wenst de eigenaar van het woonerf aan de Beekdorpweg 6 in Weerselo twee bijgebouwen te slopen en vervangen door één nieuw bijgebouw. Dit bijgebouw overschrijdt echter de woonbestemming met enkele meters.

Bovengenoemde ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze initiatieven mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het bedrijfsperceel van Paus Agro Service V.O.F aan de Beekdorpweg 10, het agrarische erf aan de Beekdorpweg 8 en het woonerf aan de Beekdorpweg 6, allen te Weerselo. De locaties liggen in elkaars directe nabijheid, aangrenzend aan elkaar. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland op hemelsbreed 1.200 meter ten westen van Weerselo. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T, perceelsnummers 802, 1492, 1493, 1494 en 1583. Op figuur 1.1 staat het plangebied met een rode omlijning globaal weergegeven. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas Overijssel, bewerkt)



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor alle locaties in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is door de gemeenteraad van Dinkelland op 28 februari 2010 vastgesteld.

Aan het plangebied zijn diverse bestemmingen toegekend. Hieronder zijn deze per adres benoemd:

- Beekdorpweg 10: bestemming 'Bedrijf' (landbouwmechanisatiebedrijf);
- Beekdorpweg 8: bestemming 'Agrarisch - 1' (grondgebonden agrarisch bedrijf);
- Beekdorpweg 6: bestemming 'Wonen'.

Zowel de uitbreiding van het landbouwmechanisatiebedrijf, als de wijziging van het woonerf passen niet binnen de vigerende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is gewenst om deze ontwikkelingen te voorzien van een passend juridisch-planologisch kader.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDORPWGWLO-VG01)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlage 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 bestemmingsplan in 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 Uitbreiding bedrijfsperceel Paus Agro Service (Beekdorpweg 8-10)

Het bedrijf Paus Agro Service V.O.F. is reeds lange tijd gevestigd op het adres Beekdorpweg 10 in Weerselo. Het bedrijf is thuis in loon- en grondverzetwerk, mechanisatie, metaalbewerking, tuin- en parkmachines, reinigingstechnieken en verhuur van machines (die gerelateerd zijn aan de betreffende onderdelen). Verder beschikt het bedrijf over een uitgebreid onderdelen magazijn en winkel / agrishop. Het geheel van activiteiten vindt plaats in de bestaande bebouwing op de bedrijfslocatie.

Op het perceel is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsperceel. Door de middelste bedrijfshal rijden de landbouwmachines om bij de opslag aan de achterzijde van het perceel en de werkplaats te komen. Dit zorgt ervoor dat de betreffende hal niet volledig gebruikt kan worden voor productie en opslag en tegelijkertijd kunnen hierdoor onveilige situaties ontstaan voor medewerkers. Mede hierdoor zijn de eigenaren al enige tijd op zoek naar mogelijkheden om dit te verbeteren. Door het initiatief van maatschap Lansink om het agrarische bedrijf aan de Beekdorpweg 8 naar een nieuwe locatie te verplaatsen, doet zich een kans voor om een efficiënt en toekomstbestendig bedrijfsperceel te realiseren.

In de nieuwe situatie wordt het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bedrijfsperceel van Paus Agro Service V.O.F. gevoegd. Hierdoor ontstaat de kans om de zowel de inrichting van de buitenruimte logistiek te verbeteren als om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor het bedrijf. Deze (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden voor de opslag van materieel en materiaal dat nu buiten plaatsvindt. Naast dat bedrijfsgebouw dient ook de hal achter op het perceel Beekdorpweg 10 voor opslag. Doordat het bedrijf nu beschikt over twee opslaghallen, kan een geordende en goed bereikbare opslag gerealiseerd worden, waar kosten mee gespaard kunnen worden. Dit betekent ook dat de opslag die van tijd tot tijd op andere locaties aanwezig is, op het perceel aan de Beekdorpweg 10 kan plaatsvinden. Ook de materialen en het materieel dat opgeslagen was op het perceel Akkerhuisweg 1 wordt nu centraal opgeslagen. Op het perceel Akkerhuisweg 1 is de Rood voor Rood-regeling toegepast. Hierdoor is de opslag verplaatst naar het perceel Beekdorpweg 10.

Ten behoeve van de nieuwe inrichting van het perceel wordt een aantal bedrijfsgebouwen gesloopt. Hierna wordt aan de hand van beeldmateriaal aanwezige bebouwde oppervlakte beschreven en wordt stil gestaan bij de oppervlakte die gesloopt wordt. Daarbij wordt alleen ingegaan op de bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bijgebouwen worden hier niet belicht.

#### Beekdorpweg 10

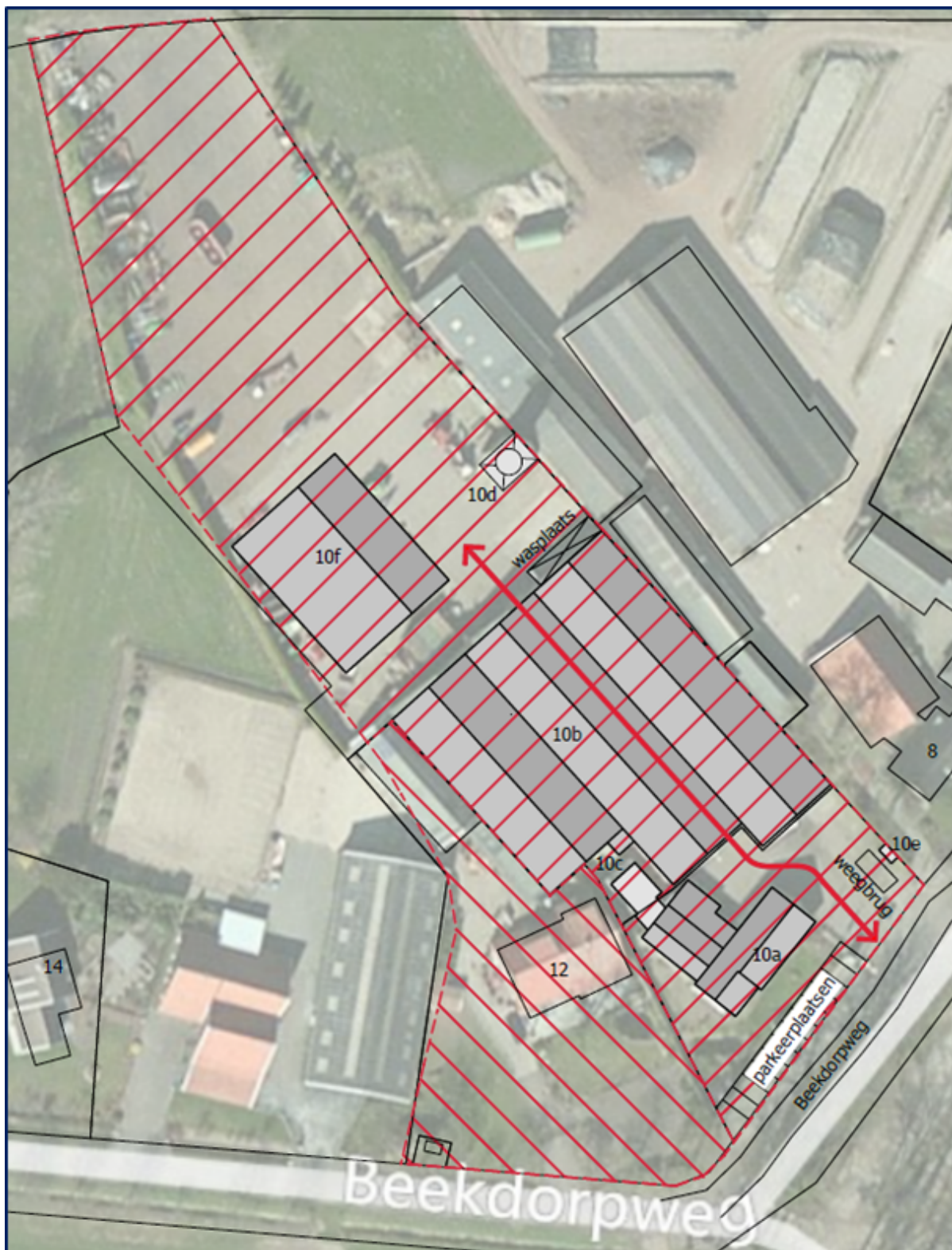
##### *Bestaande situatie*

Op het perceel Beekdorpweg 10 heeft het bestaande bedrijfshal (10b) een oppervlakte van 1.929 m<sup>2</sup>. Achter deze hal is een bedrijfspand (10f) aanwezig voor opslag met een oppervlakte van 546 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn de volgende voorzieningen op het bedrijfsperceel aanwezig:

gebouwtje (10e) bij weegbrug	4 m <sup>2</sup>
overkapping (10c) bij bedrijfshal achter woning	7 m <sup>2</sup>
achter bedrijfshal een silo (10d)	38 m <sup>2</sup>

De totale oppervlakte aan bebouwing op het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 te Weerselo bedraagt derhalve 2.524 m<sup>2</sup> (zie figuur 2.1). Hierin is de routing van landbouwmachines naar het achterterrein of de werkplaats door middel van rode bepijling aangegeven. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 310 m<sup>2</sup>.

Langs de Beekdorpweg liggen dertien parkeerplaatsen. Op het achterterrein vindt opslag plaats van materieel en materiaal.



Figuur 2.1: Bestaande situatie Beekdorpweg 10 (bron: Building Design Architectuur)

#### *Te slopen bedrijfsbebouwing*

De weegbrug en de daarbij behorende gebouwtje (10e), de wasplaats direct achter de bedrijfshal (10b) en de silo (10d) worden geamoveerd. Hierdoor is er sprake van een

vermindering van de oppervlakte aan bebouwing van 49 m<sup>2</sup>.

#### *Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie blijft de bedrijfsbebouwing gehandhaafd en de bedrijfshal (10b) krijgt een meer praktische inrichting waardoor een optimaal en veilig gebruik van de hal mogelijk is. De agrosloop wordt naar de straatzijde verplaatst, waarbij de bestaande oppervlakte overigens niet vergroot wordt. Binnen de agrosloop is overeenkomstig de huidige situatie ruimte voor verkoop van producten, daarnaast biedt het de mogelijkheid voor aanprijzing van de aanwezige handelswaar. Hierdoor ontstaat er niet alleen een verbeterde situatie voor de winkel (bezoekers hoeven niet meer door de hal), maar wordt er ook voor gezorgd dat de werkplaats dicht bij de opslag- en bergingsruimte gesitueerd wordt. De veiligheid en bedrijfsvoering wordt in de toekomstige situatie significant verbeterd. Dit wordt tevens mogelijk gemaakt omdat er ruimte ontstaat naast de bestaande bedrijfshal voor de toegangsweg voor landbouwmachines. Om het achterterrein en de werkplaats te bereiken kan nu buitenom worden gereden (zie figuur 2.3 en 2.4).

Met betrekking tot de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt een uitbreiding van het bedrijfsgebouw (10f) voorgestaan. De gewenste oppervlakte bedraagt 993 m<sup>2</sup>, waardoor sprake is van toename van 447 m<sup>2</sup>. Met de sloop van de kleinere opstallen, zoals hiervoor is aangegeven, neemt de bebouwingsoppervlakte op dit perceel toe met maximaal 398 m<sup>2</sup>.

Met de nieuwe inrichting van het perceel en de bedrijfsbebouwing is bovendien extra ruimte ontstaan om zes extra parkeerplaatsen op het voorterrein te realiseren.

De opslag op het achterterrein worden naar binnen verplaatst, waardoor die gronden aan de achterzijde de bedrijfsbestemming verliezen en een groene inrichting kunnen krijgen. Voor een passende en kwalitatieve goede inrichting is door Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten een landschapsplan opgesteld. Dit plan is in het KGO-totaalplan (Bijlage 1) aan de toelichting van dit plan gekoppeld. In paragraaf 2.3 wordt nader op het KGO-totaalplan ingegaan.

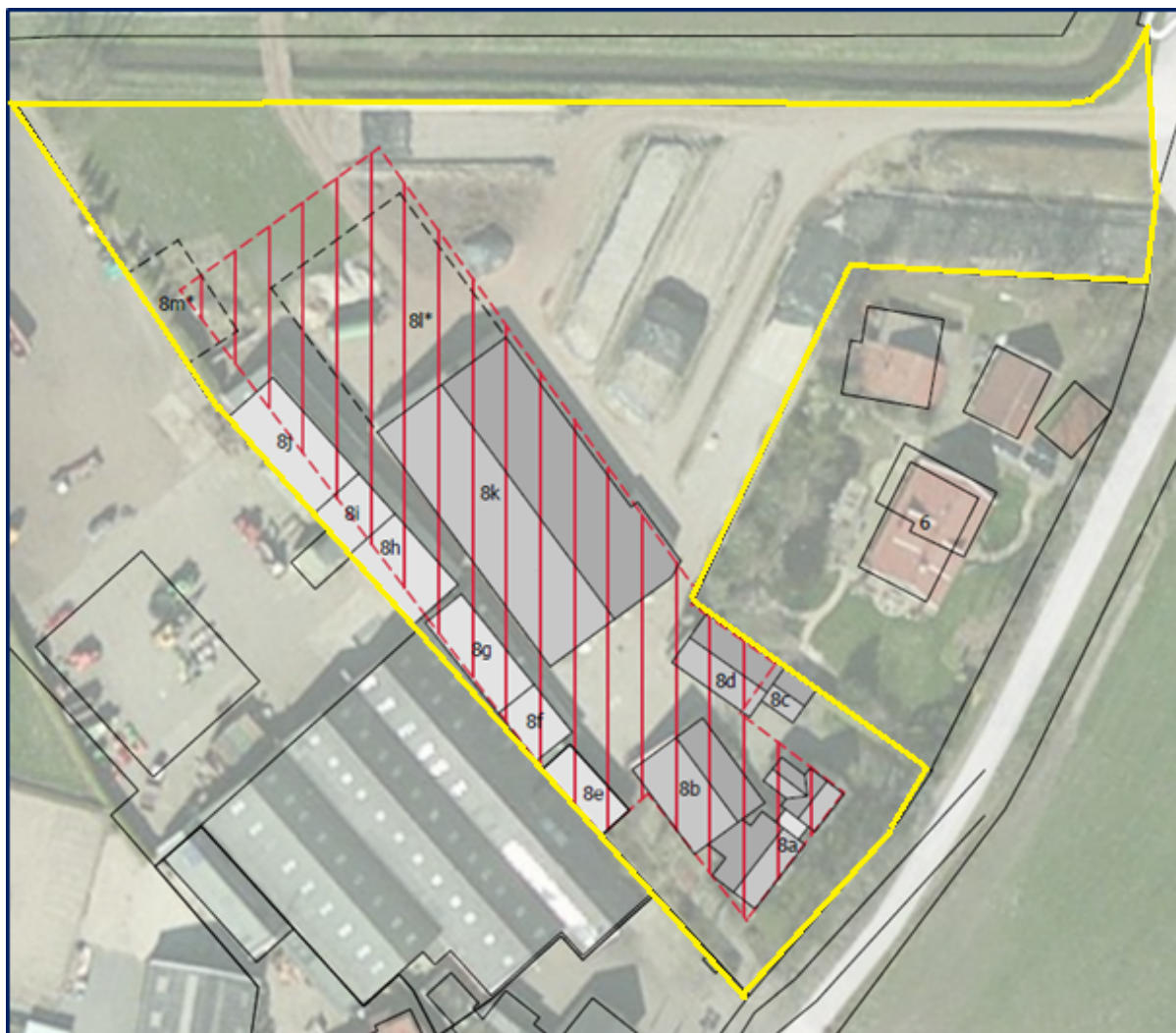
#### Beekdorpweg 8

##### *Bestaande situatie*

Op het perceel Beekdorpweg 8 staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Een aantal van die bedrijfsopstallen kan niet hergebruikt worden en zal worden gesloopt. De ligboxenstal (8k) met een oppervlakte van 1.026 m<sup>2</sup> zal in de nieuwe situatie voor opslag ingezet worden. Naast de ligboxenstal zijn de volgende opstallen aanwezig, zie ook figuur 2.2):

werkplaats/garage (8e)	71 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8f)	61 m <sup>2</sup>
jongveeststal (8g)	117 m <sup>2</sup>
jongveeststal met overkapping (8h)	126 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8i)	72 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8j)	171 m <sup>2</sup>

Op het perceel Beekdorpweg 8 is een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aanwezig van 1.644 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen (in de vorm van werktuigenberging en garage) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 543 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.2: Bestaande situatie Beekdorpweg 10 (bron: Building Design Architectuur)

In het bovenstaande figuur is het agrarische bouwvlak rood gearceerd weergegeven. De gele belijning betreft de begrenzing van het agrarische perceel. Hierop zijn de sleufsilos/kuilvoerplaten achter de woning Beekdorpweg 6 goed te zien.

#### *Te slopen bedrijfsbebouwing*

Om de toegang voor de machines van initiatiefnemer via de buitenzijde naar het achterterrein mogelijk te maken worden de opstallen 8e tot en met 8j gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 618 m<sup>2</sup>. Op dit perceel is dus sprake van een afname van bebouwing met een oppervlakte van ruim 600 m<sup>2</sup>.

Naast de bedrijfsgebouwen zullen ook de sleufsilos en de kuilvoerplaten verwijderd worden

#### *Nieuwe situatie*

Zoals gezegd wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een locatie elders, waardoor de agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe invulling kan krijgen. Initiatiefnemers kunnen deze bebouwing goed gebruiken om de opslag voor hun bedrijfsvoering op één bedrijfsperceel te laten plaatsvinden.

De oppervlakte van de ligboxenstal (8k, 1.026 m<sup>2</sup>) maakt in de nieuwe situatie onderdeel uit van de bedrijfsbebouwing van initiatiefnemers. De voormalige (agrarische) bedrijfswoning zal als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die hiervoor beschreven is, bedraagt in de nieuwe situatie iets meer dan 4.000 m<sup>2</sup>.

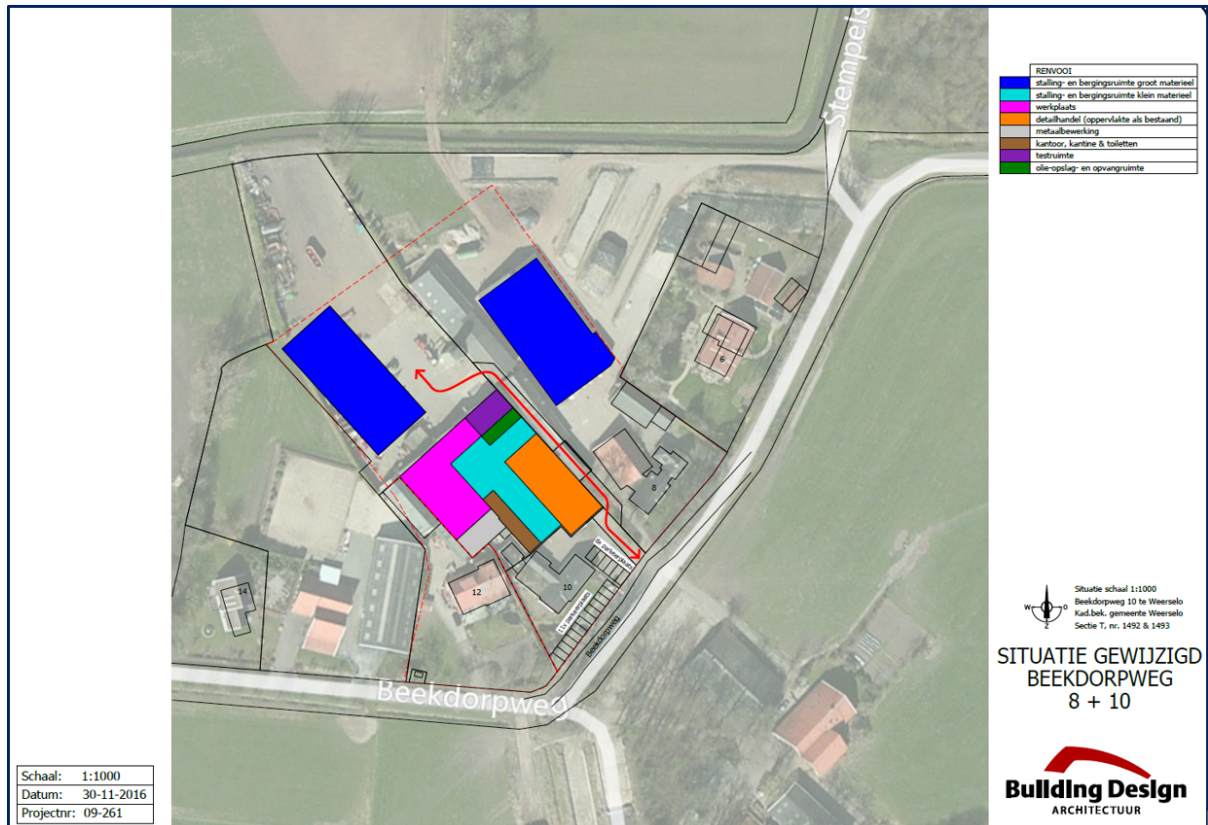
Op de locatie van de sleufsilos/kuilvoerplaten krijgt het landschap een passende groene invulling die doorgetrokken wordt tot achter het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10. Dit heeft

een gunstig effect op het perceel Beekdorpweg 6.

Het nieuwe bedrijfsperceel voor Paus Agro Service is weergegeven in figuur 2.3. Hierin is ook de nieuwe situatie van het perceel Beekdorpweg 6 opgenomen.



Figuur 2.3: Nieuw bedrijfsperceel Paus Agro Service (bron: Building Design Architectuur)



Figuur 2.4: gewijzigd gebruik bedrijfspereel Paus Agro Service (bron: Building Design Architectuur)

## 2.2 Wijziging woonerf (Beekdorpweg 6)

Het perceel aan de Beekdorpweg 6 in Weerselo betreft een woonerf. De eigenaar is voornemens 2 bestaande bijgebouwen te saneren en vervangen door één nieuw bijgebouw. Voor het gebouw is reeds een vergunning verleend, maar door de verplaatsing van het agrarische bedrijf van maatschap Lansink ontstaat de mogelijkheid om het bijgebouw te verplaatsen zodat er een gunstigere inrichting van het erf ontstaat voor de bewoners. Het woonperceel blijft daarbij dezelfde oppervlakte behouden, maar biedt wel de mogelijkheid om de nieuwe schuur iets te verplaatsen. De oppervlakte aan bijgebouwen neemt iets af door deze ontwikkeling. In de bestaande situatie was namelijk 332 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlakte aanwezig, verspreid over drie bijgebouwen, 6b, 6c en 6d (zie figuur 2.6).





Figuur 2.6: Bestaande situatie Beekdorpweg 6 (bron: Building Design Architectuur)

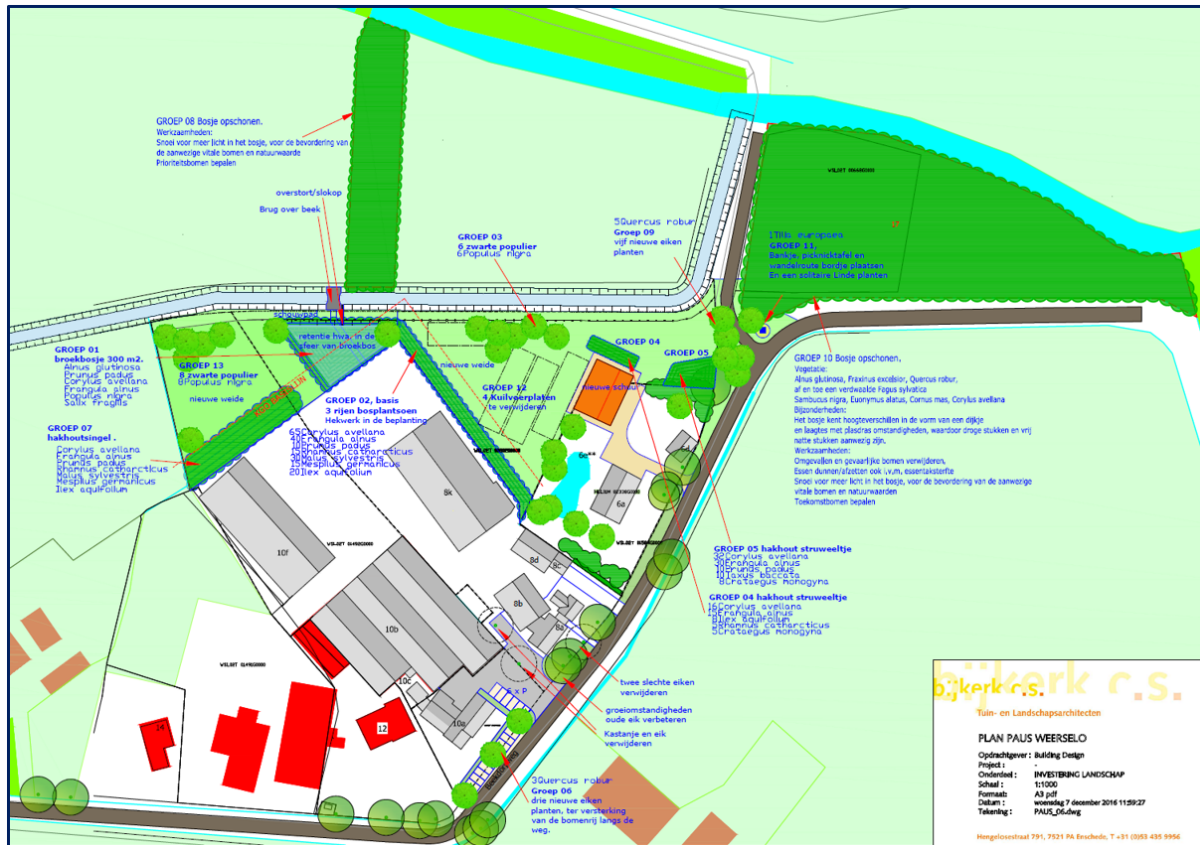
In de nieuwe situatie heeft de berging (6e) een oppervlakte van 266 m<sup>2</sup>. Hierdoor is sprake van een afname van de bebouwde oppervlakte van 66 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Landschappelijke inpassing

Door Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten is een landschapsplan opgesteld, waarin de gewenste situatie landschappelijk in haar omgeving wordt ingepast. Ten opzichte van de bestaande situatie ondergaan de gronden een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering. Ter vergelijking wordt hierna een luchtfoto uit 2013 en het landschapsplan weergegeven (figuren 2.7 en 2.8).



*Figuur 2.7: Fragment luchtfoto 2013 (bron: atlasvanoverijssel.nl)*



Figuur 2.8: Landschapsplan (bron: Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten)

Zoals uit de figuren afgeleid kan worden, zal de woon- leefkwaliteit van de woning Beekdorpweg 6 sterk verbeterd worden. Ook de overgang naar de open ruimte en de middensloot krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

## 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 Rijn (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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime 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. Daarbij is van belang om eerst te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder 1 van het Bro. Hierin is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De procesvereiste ziet er als volgt uit:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om de uitbreiding van het bedrijfsperceel van Paus Agro Service en de wijziging (géén vergroting) van een woonerf. Van deze activiteiten kan alleen de uitbreiding van het bedrijfsperceel in potentie worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de uitbreiding van Paus Agro Service is echter sprake van een lokaal geworteld bedrijf dat uitbreidt op het naastgelegen agrarische erf. Daarmee betreft het bedrijf een bestaand en bebouwd erf bij het bedrijfsperceel, zonder dat er sprake is van extra ruimtebeslag. Deze uitbreiding is daarmee geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder van duurzame verstedelijking is daardoor niet van toepassing.

#### **Conclusie**

Doordat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, kan nadere toetsing op dit onderdeel achterwege blijven.

## 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.

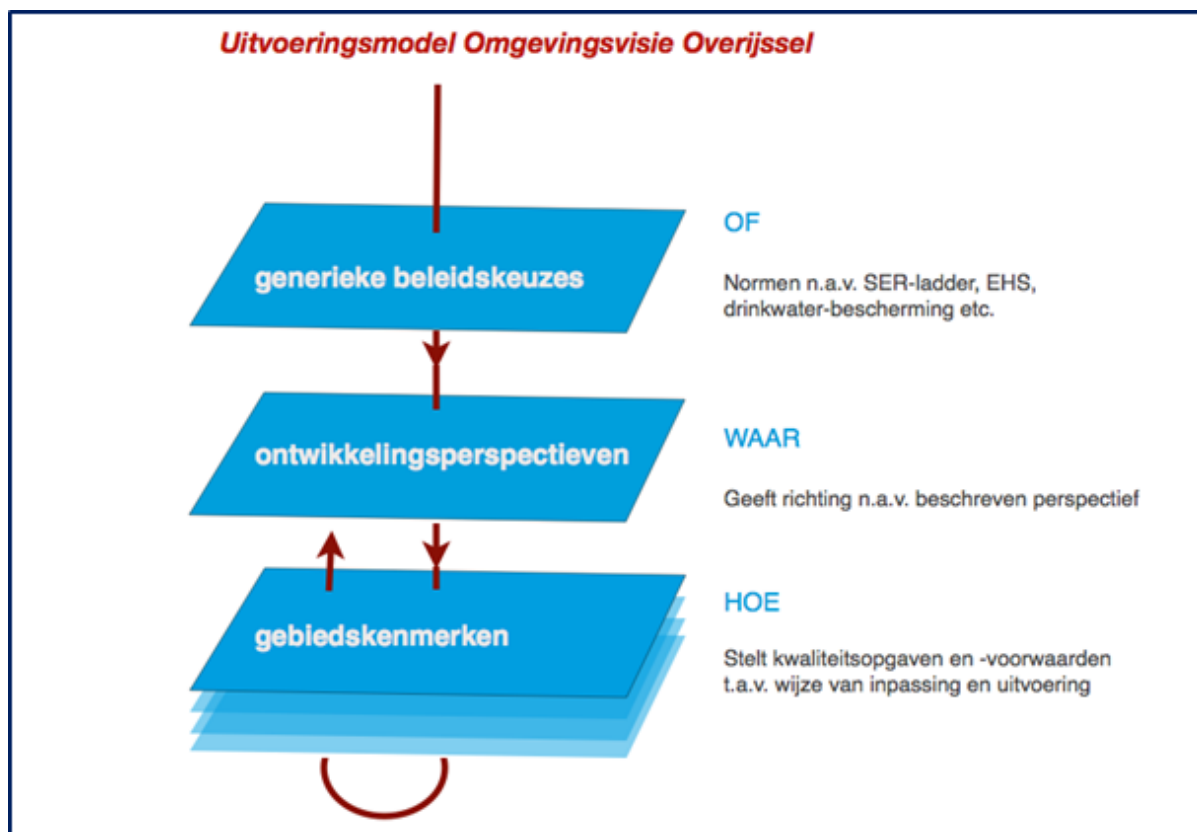
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend. Onderstaande generieke beleidskeuzes zijn op dit plan van toepassing.

#### Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de stedelijke omgeving. In de groene omgeving wordt liever gesproken over het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De denklijn is hetzelfde, maar bij de kleinschaligheid van ontwikkelingen in de Groene omgeving kan de SER-ladder, zoals deze bedoeld is, eigenlijk niet toegepast worden. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform gebiedskennmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform gebiedskennmerken.

Met voorliggend plan is sprake van het bestaande bedrijf Paus Agro Service dat door de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Beekdorpweg 8 kans ziet hun bedrijfsperceel uit te breiden en optimaliseren op het naastgelegen (voormalige) agrarische erf, zodat er sprake is van de herbenutting van bestaande bebouwing. Tot slot blijft het in dit plan betrokken woonerf gelijk qua oppervlakte. Geconcludeerd wordt dat het plan volledig voldoet aan het

principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

In de provinciale verordening is bepaald dat bestemmingsplannen voor de groene omgeving (het buitengebied) kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De gemeente Dinkelland heeft een gemeentelijk beleidskader ontwikkeld waarmee de kaders worden gegeven voor de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Nadere toetsing vindt plaats onder het gemeentelijke beleid. Daaruit blijkt dat met voorliggend plan wordt voldaan aan de voorwaarden en de vereiste investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

#### *Nationaal Landschap Noordoost-Twente*

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Conform de provinciale verordening mogen bestemmingsplannen (én afwijkingen hiervan) alleen voorzien in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 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. Bij voorliggend plan is sprake van de uitbreiding van Paus Agro Service en het wijzigen van een woonerf. Deze ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast en er vindt een kwaliteitsimpuls groene omgeving plaats. Bij de vormgeving daarvan is rekening gehouden met de ligging in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Dit plan leidt tot een kwalitatieve verbetering van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

#### Toets

Met het hergebruik van bestaande gebouwen kunnen de gronden grenzend aan de Middensloot groen ingericht worden. Deze herstructurering van de betreffende gronden en het hergebruik van bestaande bebouwing voldoen aan de uitgangspunten van de generieke beleidskeuzes.

#### **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.

De percelen aan de Beekdorpweg liggen in eerste instantie 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.

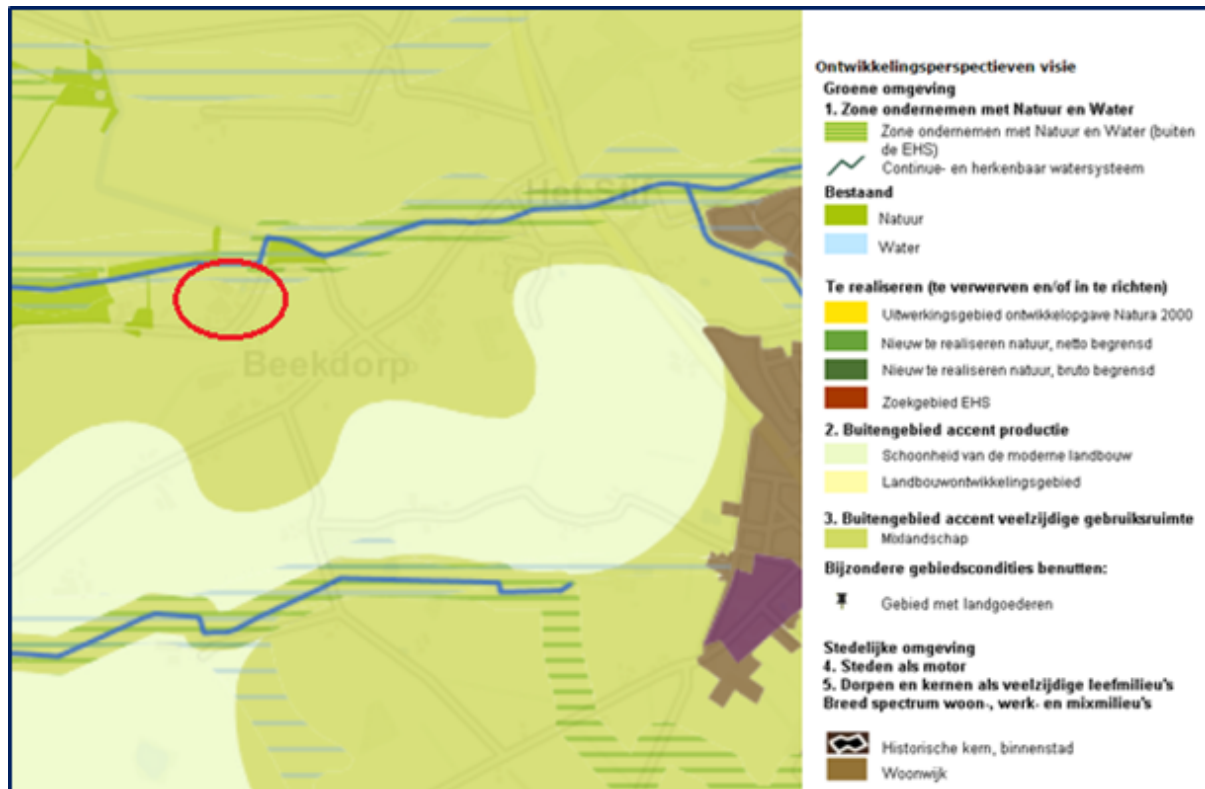
Aan de achterzijde van de percelen stroomt de Middensloot. Deze is voorzien van het ontwikkelingsperspectief '*Zone ondernemen met natuur en water; continue- en herkenbaar watersysteem*'. Het gaat daarbij om het samenhangend netwerk van gebieden met natuurkwaliteit, water en landschappelijke kwaliteit. Deze zone bestaat (deels) uit de EHS en uit de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van economische dragers. De toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving richt zich in het gebied buiten de EHS op beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

#### Toets

Bij voorliggend plan is er sprake van de uitbreiding van een bestaand bedrijf, de wijziging van een woonerf en een investering in ruimtelijke kwaliteit. Het plan past zowel qua gebruik als



qua uitvoering van de kwaliteitsimpuls groene omgeving binnen de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven 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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart met de 'Natuurlijke laag' overwegend aangeduid met het gebiedstype 'zandgebieden: dekzandvlakten en ruggen' en deels met 'zandgebieden: beekdalen en natte laagtes'. In de eerste afbeelding bij figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3: Natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Atlas Overijssel)

Bij het gebiedstype 'zandgebieden: dekzandvlakten en ruggen' wordt beschreven dat de dekzandgronden een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie beslaan. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Bij het gebiedstype 'zandgebieden: beekdal en natte laagtes' wordt beschreven dat het Overijsselse zandlandschap van oorsprong kletsnat is. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

#### De 'Laag van het agrarisch cultuur landschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Hierdoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het plangebied is in de 'laag van het agrarisch cultuur landschap' aangeduid als 'essenlandschap' (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: Laag van het Agrarisch Cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Atlas Overijssel)

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet.

#### 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'

De lust- en leisurelaag geeft aan het plangebied het kenmerk 'donkerte'. Met dit kenmerk wordt het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden weergegeven. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Donkere gebieden vragen om een minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. De gewenste uitbreiding levert ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie slechts beperkt extra licht op, maar dit licht valt weg in de bestaande verlichting en heeft geen uitstraling naar het open gebied achter de houtwal.

#### 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. In verband met de aanpassing van de bestemmingen, krijgen de gronden langs de Middensloot een groen karakter. Met het opstellen van een landschapsplan is specifiek rekening gehouden met de

aanwezige landschapstypen en de bestaande landschappelijke waarden en kenmerken. Zodoende wordt de nieuwe situatie op een passende wijze in het landschap ingepast en draagt deze op een positieve wijze bij aan de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 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.

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Voor het buitengebied hanteert de gemeente op hoofdlijnen de volgende ambitie:

- Een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- 'Modern boeren in een kleinschalig landschap': goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

Op de structuurvisiekaart voor het buitengebied liggen de percelen Beekdorpweg 6, 8 en 10 in deelgebied 'West'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër 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.

Daarnaast staat in de structuurvisie ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving benoemd. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben samen het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving' uitgewerkt in een gemeentelijk 'Beleids- en uitvoeringskader groene omgeving'. Dit beleids- en uitvoeringskader bevat uitgangspunten voor het toepassen van de principes van ruimtelijke kwaliteit in ruimtelijke planprocessen bij ontwikkelingen in het buitengebied. Omdat dit een separaat beleidskader vormt wordt deze hierna in een paragraaf behandeld.

#### Conclusie

Met voorliggend plan wordt mogelijkheden geboden het bedrijf van initiatiefnemers uit te breiden op het perceel van het voormalig agrarische bedrijf aan de Beekdorpweg 8. Daarnaast wordt langs de Middensloot een groene inrichting mogelijk gemaakt. Het plan draagt daarmee bij aan een goed functionerende economische sector in het buitengebied van Dinkelland, terwijl tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de kleinschaligheid van het landschap. Geconcludeerd wordt dat dit plan in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

#### 3.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)". Deze investering in de omgevingskwaliteit moet in evenwicht zijn met de verkregen waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen.

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m<sup>3</sup> bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van

toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

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

#### Toetsing aan beleidskader

De ontwikkeling van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 8 en 10 bestaat uit het onderbrengen van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bestaande bedrijfsperceel van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 10. Hierdoor vindt een vergroting van het bedrijfsperceel met 3.054 m<sup>2</sup> plaats.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk KGO-beleidskader en dient te worden uitgewerkt in overeenstemming met dit beleidskader. Hiertoe is een KGO-plan opgesteld, zie Bijlage 1. Op basis van dit plan is de vereiste investering bepaald, de landschappelijke inpassing kenbaar gemaakt en het geheel nader toegelicht.

### 3.3.3 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Dinkelland heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapswaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Losser en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Figuur 3.5: Fragment casco-kaart (bron: [www.overijssel.nl/cascokaart](http://www.overijssel.nl/cascokaart))

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco

behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.
3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

### **Conclusie**

De voorgestane wijzigingen raken geen casco-onderdelen. Met de uitvoering van het landschapsplan worden de landschappelijke cascolijnen versterkt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente'.

### **3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zonerings;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid:

1. Ootmarsumse stuwwal
2. Dinkeldal
3. Grensgebied
4. Oldenzaal-West
5. Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo
6. Bekken van Hengelo

Deze gebieden vormen een eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. Het plangebied maakt deel uit van de landschappelijke eenheid (6) 'Bekken van Hengelo'. Binnen dit gebied vragen het herstel van de beken, de beekdalen en de beekdalranden speciale aandacht vanwege de hoge hydro-ecologische potenties, zoals kwelrijke situaties, sterke gradiënten, aangrenzende natuurgebieden en kleinschalige afwisseling van kwelgebieden (beken) en infiltratiegebieden. Het toekomstbeeld is een landschap met houtwallen, singels en extensieve graslanden langs de beken. Dit vraagt om aangepast (agrarisch) gebruik van de gronden langs de beekdalen.

Op de hogere dekzandruggen tussen de oostwestgerichte beekdalen is ruimte voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw. De verschillen tussen dekzandruggen en beekdalen zijn versterkt en de lengterichting in het landschap is benadrukt. Bij het oude cultuurlandschap rond Saasveld-Gammelke en Weerselo staat behoud en herstel van de landschapswaarden voorop, zoals de ensembles van grote open essen en kampen, de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen en kampen.

Het aan dit bestemmingsplan gekoppelde KGO-totaalplan laat zien dat de nieuwe situatie op een verantwoorde wijze wordt ingepast en dat de landschappelijke inpassing naadloos aansluit op het toekomstbeeld van het landschap in het Bekken van Hengelo.

### **Conclusie**

Met voorliggend plan worden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten met houtwallen, singels en extensieve graslanden langs de beken geaccentueerd. Het plan draagt daarmee op een positieve wijze bij aan de uitvoering van het Landschapsontwikkelingsplan.

## 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 is niet toereikend. 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

De verruiming van het perceel van Paus Agroservice bedraagt iets meer dan 3.000 m<sup>2</sup>, waardoor de volledige bedrijfskavel een oppervlakte heeft van bijna 11.000 m<sup>2</sup>. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande ligboxenstal van het perceel Beekdorpweg 8. Op het perceel Beekdorpweg 10 wordt een bestaande hal met bijna 450 m<sup>2</sup> vergroot. De gronden worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is onder nummer 11.2 aangegeven dat bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer een onderzoek verricht dient te worden naar de gevolgen voor het milieu. Van een dergelijk grootschalige stedelijke ontwikkeling is hier geen sprake.

De aanpassing van het woonperceel Beekdorpweg 6, de verruiming van het bedrijfsperceel en de vermindering van het aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen brengen geen nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee.

Met deze toelichting op het bestemmingsplan zijn de gevolgen van het plan op de omgeving in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft voor de omgeving. Verder is in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op grote afstand (ruim 2,5 km) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten'. Door de grote afstand, het hergebruik van de bestaande bebouwing en de bestaande inrichting van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan

besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

## 4.2 Bedrijven en 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/wijzigingsplan mogelijk is.

### Toets

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 voert Paus Agroservice diverse activiteiten uit, welke in de bestaande bebouwing op de bedrijfslocatie plaatsvinden. Het bedrijf is thuis in loon- en grondverzetwerk, mechanisatie, metaalbewerking, tuin- en parkmachines, reinigingstechnieken en verhuur van machines (die gerelateerd zijn aan de betreffende onderdelen). Verder beschikt het bedrijf over een uitgebreid onderdelen magazijn en winkel / agrishop.

Bij de toets voor het aspect 'milieuzonering' zijn daarom een drietal typen bedrijven/activiteiten uit de VNG-uitgave aangehouden, zie onderstaande tabel. Het gaat daarbij concreet om de typen:

- Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijf) met b.v.o. groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen: verhuurbedrijf voor machines en werktuigen;
- Detailhandel voor zover niet elders genoemd.

Zoals blijkt uit deze tabel geldt voor deze typen bedrijven een grootste richtafstand voor het aspect geluid. De richtafstand bedraagt 50 meter.



SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT	
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw.										
014	016	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
713	773	- Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

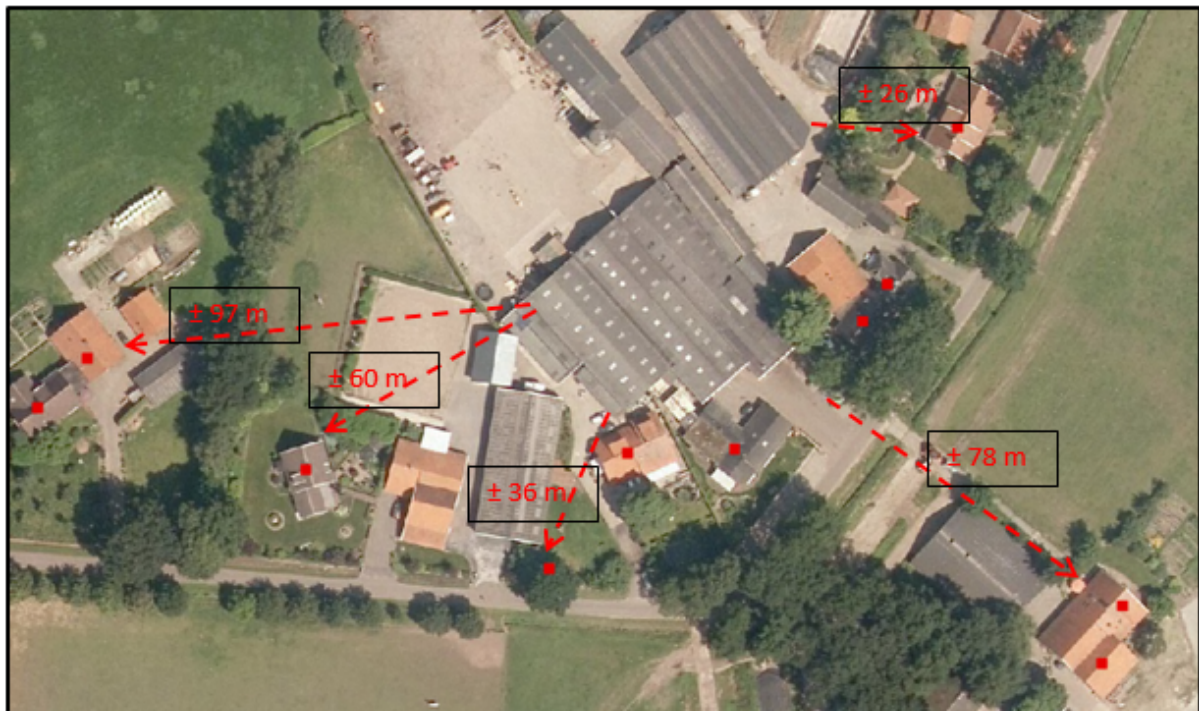
Tabel 4.1: Richtafstanden vergelijkbare bedrijvigheid (bron: VNG-brochure)

In de directe omgeving van het bedrijfsperceel bevinden zich diverse gevoelige objecten. Het gaat dan om de (agrarische) bedrijfswoningen aan de Beekdorpweg 16a, 14, 12, 6 en 3a in Weerselo. Deze bedrijfswoningen en burgerwoning (dichtstbijzijnde gevel) liggen op respectievelijk ± 97, ± 60 ± 36, ± 78 en ± 26 m afstand van de gevel van de bedrijfsbebouwing (zoals weergegeven in figuur 4.1). De afstand tot het perceel Beekdorpweg 3a is gemeten vanaf de voorgevel van de woning Beekdorpweg 10. Het is niet aannemelijk dat bedrijfsbebouwing voor de woning wordt gesitueerd. Met de genoemde afstanden wordt voor een aantal objecten voldaan aan de minimale richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Voor een aantal objecten wordt niet voldaan aan de indicatieve afstand. Dit geldt voor Beekdorpweg 12 en Beekdorpweg nummer 6.

De afstand aan de zijde van Beekdorpweg 12 wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet kleiner, waardoor de milieusituatie niet nadelig wordt beïnvloedt.

Met betrekking tot de afstand tot het perceel Beekdorpweg 6 wordt het volgende opgemerkt. Tussen de percelen Beekdorpweg 6 en Beekdorpweg 10 lag een agrarisch bedrijf. Op dat perceel is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Hiervoor geldt een vaste afstand (zie ook onderdeel Geur in paragraaf 4.5) van 50 m. Daar werd niet aan voldaan. De afstand van de ligboxenstal die gebruikt gaat worden voor opslag wordt ten opzichte van die woning niet kleiner. Doordat de kuilvoerplaten en de sleuvsilo's ook verdwijnen, zal het geluid afkomstig van de daarbij behorende activiteiten aanzienlijk afnemen.

Al met al, mede gelet op de betrokkenheid van alle partijen (Beekdorpweg 6, 8 en 10), wordt gesteld dat voor het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 4.1: Ligging bedrijfsperceel t.o.v. gevoelige functies (bron: atlasvanoverijssel.nl)

### 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. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

#### Toets

Met dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het bedrijfsperceel met de bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel Beekdorpweg 8 positief bestemd. De gronden en gebouwen waren (voorheen) in gebruik voor agrarische doeleinden. De ligboxenstal wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor opslag. Het is niet aannemelijk dat mensen in die opslagruimte zullen verblijven. De uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande hal op het perceel Beekdorpweg 10 met bijna 450 m<sup>2</sup> is eveneens bedoeld voor opslag. Ook voor die opslagruimte geldt dat er geen mensen langdurig zullen verblijven. Uit de toets aan de bodematlas Overijssel blijkt dat er voor zover bekend geen sprake is van een bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit wordt daarmee geacht geschikt te zijn voor het gebruik als bedrijfsperceel met opslagvakken. Voor het aspect 'bodem' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wel geldt voor de bestaande bedrijfshal van Paus Agroservice (figuur 2.1, hal 10b) dat het straks anders gebruikt gaat worden. Er komt een showroom, kantoor, kantine en toiletten. Dit betekent dat bij de aanvraag om een Omgevingsvergunning te zijner tijd mogelijk wel een bodemonderzoek nodig zal zijn.

### 4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van een industrieterrein, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden opgesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan de milieugevoelige functies.

#### Toets

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) mogelijk gemaakt in het kader van de Wet geluidhinder. Daarmee is er geen sprake van belemmeringen door weg- en/of spoorweglawaai. Uit de toets aan het aspect 'bedrijven en milieuzonering' blijkt dat er qua industrielawaai voor soortgelijke bedrijvigheid een richtafstand geldt van 50 meter ten opzichte van geluidsgevoelige functies. Aan deze afstand wordt weliswaar voor de objecten Beekdorpweg 6 en Beekdorpweg 12 niet voldaan, maar het woon- en leefklimaat van de omliggende (bedrijfs)woningen wordt niet verslechterd. Door de functie van de ligboxenstal op het perceel Beekdorpweg 8 om te zetten naar opslag, zal geluid nog wel waarneembaar kunnen zijn, maar met het verdwijnen van de kuilvoerplaten en sleufsilos achter de woning Beekdorpweg 6 ontstaat een verbetering van de akoestische situatie. Aan de zijde van de woning Beekdorpweg 12 wordt de afstand niet kleiner, waardoor ook voor dat object geen verslechtering ontstaat. Daarmee is er ook geen sprake van belemmeringen vanuit het aspect 'industrielawaai'. Voor het aspect 'geluid' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### 4.5 Geur

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

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig

object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

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

#### Toets

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande (bedrijfs)woningen van op de percelen Beekdorpweg 6, 8, 10 en 12 zijn al positief bestemd. De dichtstbijgelegen agrarische bouwvlakken (grondgebonden agrarische bedrijven aan de Beekdorpweg 16 - ± 75 m vanaf grens bouwperceel tot aan bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 en Beekdorpweg 3/5 - ± 25 m gemeten vanaf grens bouwperceel tot aan voorgevel bedrijfswoning). De bestaande afstand wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet kleiner.

Omdat het agrarische bedrijf haar activiteiten op het perceel Beekdorpweg 8 staakt, zullen de achter het perceel Beekdorpweg 6 gelegen kuilvoerplaten en sleufsilos ook verdwijnen. Deze gronden krijgen een groene inrichting. Bovendien kunnen ter plaatse geen dieren meer worden gehouden, waardoor ook het 'geurklimaat' een positieve impuls krijgt.

Geconstateerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor dit plan.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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

De uitbreiding van het bedrijfsperceel met de ligboxenstal die als opslaghal zal worden gebruikt, leidt niet tot extra verkeersbewegingen, maar juist tot een efficiëntere logistiek op het erf. De opslag, die nu achter op het perceel Beekdorpweg 10 en elders binnen de gemeente aanwezig is, wordt naar één perceel (beekdorpweg 8/10) verplaatst. Hierdoor zal per saldo het aantal verkeersbeweging naar verwachting iets afnemen. De concentratie van de bedrijfsvoering, de effectiviteit en de efficiënte inrichting van het bedrijfsperceel zal op de onderhavige locatie mogelijk meer verkeersbewegingen genereren. Daarbij kan uitgegaan worden van een worst-case scenario van 100 verkeersbewegingen per dag. In een worst-case scenario zal een percentage van 20 procent bestaan uit zwaar-/vrachtverkeer. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven.

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, mede gelet op de per saldo te verwachten afname van het aantal verkeersbewegingen, derhalve niet nodig.

<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)		100
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,36
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
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)

#### **4.7 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

Met voorliggend plan wordt geen risicovolle inrichting mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bevi. Er is daarmee geen sprake van externe werking voor het aspect 'externe veiligheid'. Er wordt eveneens geen kwetsbaar object aan het plangebied toegevoegd. Uit de inventarisatie blijkt dat op een afstand van ongeveer 175 m Tankstation Krabbe, Bornsestraat 18 is gevestigd. Dit bedrijf heeft een LPG-afleveringsinstallatie met een vergunde jaardoorzet LPG van 940 m<sup>3</sup>. De afstand tot de grens van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico bedraagt 150 m. Aangezien de afstand circa 175 m bedraagt vormt dit tankstation geen belemmering.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van andere 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.

## **4.8 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 15 december 2015 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 2. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets toegepast moet worden.

#### Uitgangspunten waterschap Vechtstromen

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

#### *Algemeen*

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

#### *Afvalwater*

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

#### *Hemelwater*

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt

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

#### *Grondwater*

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

#### *Oppervlaktewater*

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

#### Toets

Bij voorliggend plan is er sprake van een (reeds gerealiseerde) uitbreiding van een bedrijfsperceel. De uitbreiding is logisch gesitueerd rondom de bestaande bebouwing. Het afvalwater dat ontstaat vanuit de bestaande functies wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering, de uitbreiding ziet toe op opslagvakken en leidt niet tot een toename in afvalwater. Afvoerpieken in hemelwater wordt opgevangen in aangrenzende kavelsloten. Aan weerszijden van de nieuwe houtwallen worden eveneens kavelsloten gerealiseerd. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het grond- en/of oppervlaktewater rondom het plangebied. Bovendien wordt er in het landschapsplan rekening gehouden met extra ruimte voor retentie van hemelwater. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan niet leidt tot negatieve gevolgen voor het aspect water.

Naar aanleiding van de digitale toets heeft het waterschap Vechtstromen bij e-mailbericht van 15 januari 2016 de volgende opmerkingen geplaatst.

Om wateroverlast, vanaf maaiveld, in gebouwen te voorkomen adviseert het waterschap om de bovenzijde begane-grondvloer tenminste 30 centimeter boven de weg aan te leggen. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Dit kan bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een drempel.

Omdat ten tijde van deze toets nog sprake was van verplaatsing van het agrarische bedrijf van Beekdorpweg 8 naar Beekdorpweg 18, wees het waterschap op het volgende. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het "Activiteitenbesluit". Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest.

Nu geen sprake meer is van een verplaatsing van het agrarische bedrijf binnen de gemeente Dinkelland, kan dit onderdeel van de reactie achterwege blijven.

Hemelwater dat van het verharde oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen. Oppervlaktewater dat al aanwezig is kan onderdeel uitmaken van het regionale watersysteem. Dit betekent dat de waterpeilen in deze wateren door het waterschap worden beheerd. Daarnaast biedt het aanwezige oppervlaktewater aanknopingspunten voor de afvoer van het schone hemelwater.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken- en lozen van grond- en oppervlaktewater verstaan. Op de website [www.vechtstromen.nl](http://www.vechtstromen.nl) is meer informatie over de Waterwet. Hiervoor dient ruim van te voren in het kader van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren, moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Het is wenselijk dat er geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende (bouw)materialen.

Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan wordt meegenomen heeft waterschap Vechtstromen geen bezwaar.

## 4.9 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). Resultaten zijn in de volgende paragrafen opgenomen.

### 4.9.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of de 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. Het plangebied grenst wel aan deze gebieden, zoals weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2: liggen plangebied ten opzichte van EHS en 'ondernemen met natuur en water' (bron: [atlasvanoverijssel.nl](http://atlasvanoverijssel.nl))

#### Toets

Ten noorden van het perceel Beekdorpweg 6 zijn de gronden aangewezen als zone voor

ondernemen met natuur en water. Doordat de agrarische activiteiten op die betreffende gronden staken, doet zich de kans voor om deze gronden een groene inrichting te geven. In paragraaf 2.3 Landschappelijke inpassing is ingegaan op de landschappelijke inpassing en daarmee de nieuwe inrichting van de onbebouwde gronden. De voorgestane groene inrichting sluit perfect aan op de bestaande natuur en de zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS.

Het hergebruik van de ligboxenstal (Beekdorpweg 8) voor opslag ten behoeve van Paus Agroservice en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw (met bijna 450 m<sup>2</sup>) op het perceel Beekdorpweg 10 hebben een lokale invloedssfeer en tasten de groene waarden, mede gelet op het landschapsplan, niet aan. Gezien 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. Bovendien worden de gronden ten noorden van het perceel Beekdorpweg groen ingericht en vervallen de agrarische activiteiten. Het landschapsplan versterkt de groene structuur ter plaatse, hetgeen een positief effect heeft op de EHS en de zone ondernemen met natuur en water.

#### 4.9.2 Beschermd gebied

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 circa 2,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Ligging Natura 2000-gebied ten opzichte van plangebied (bron: bewerking synbiosys.nl)

#### 4.9.3 Beschermd soorten

Het plangebied bestaat uit reeds bestaande (agrarische) bedrijfspercelen welke zijn ingericht met bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en erfverhardingen. Het terrein is daarmee grotendeels verhard. Vanwege de inrichting en staat van onderhoud, vormt het gebied een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten.

Op de percelen Beekdorpweg 6 en 8 worden opstallen gesloopt. Wanneer die sloop plaatsvindt is niet bekend. Op het moment van sloop dient duidelijk te zijn dat er geen beschermde soorten verloren gaan.

Voor het bestemmingsplan is geen nader onderzoek nodig. Voor de sloop van de opstallen dient het bepaalde in artikel 2 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. In dit artikel is de zogenaamde 'zorgplicht' opgenomen.

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede hun directe leefomgeving;
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor



flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

#### 4.10 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', 'beekdalen en overige laagten' en 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'. Daarnaast ligt het plangebied in een bufferzone rond een erf en een watermolen. In figuur 4.4 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart opgenomen.



Figuur 4.4: Archeologische verwachtings- en advieskaart

Voor gebieden met de aanduiding 'dekzandwellingen en -vlakten' geldt een middelmatige verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle periodes. Er bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwellingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten liggen vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar

voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt "*archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek*".

Voor gebieden met de aanduiding 'beekdalen en overige laagten' geldt een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle periodes. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.

Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt "*vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten*".

Voor gebieden met de aanduiding 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' geldt een hoge verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden. Omdat archeologische resten afgedekt zijn door een plaggendek groter dan 50 cm. Hierdoor zijn deze resten minder kwetsbaar voor bodemingrepen en zijn ze goed geconserveerd.

Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt: "*archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek*".

Binnen een bufferzone rond een erf, adellijk huis of watermolen geldt een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het beleidsadvies voor dergelijke zones is "*archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek*".

#### Toets

Achter de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Beekdorpweg 10 wordt een hal uitgebreid. De oppervlakte van die uitbreiding bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>, waardoor deze ruim onder de ondergrens van 2500 m<sup>2</sup> blijft. Derhalve geldt conform het beleid voor het aspect 'archeologie' een vrijstelling van verder archeologisch onderzoek.

Voor het perceel Beekdorpweg 6 bestaat het plan om twee opstallen te slopen en één nieuw bijgebouw terug te bouwen. De oppervlakte van het nieuw te bouwen bijgebouw bedraagt 266 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat ruim onder de ondergrens van 2500 m<sup>2</sup> gebleven wordt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden aan de zijde van de Beekdorpweg ter hoogte van nummer 10 liggen binnen een hoge verwachtingswaarde en binnen een bufferzone. Binnen die zone wordt echter alleen een aantal parkeerplaatsen aangelegd. De oppervlakte van die parkeerplaatsen blijft ruimte onder de ondergrens van 2500 m<sup>2</sup> waar er conform het archeologiebeleid een vrijstelling van de onderzoekspllicht geldt.

#### **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 historische kaarten kan wel afgeleid worden dat op de betreffende gronden rond 1900 al bebouwing aanwezig was. Het oudste pand dat in de huidige situatie nog op het perceel Beekdorpweg 8 aanwezig is, de ligboxenstal, dateert volgens de atlasvanoverijssel.nl uit de periode 1900-1920. 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'.

#### **4.11 Verkeer / parkeren**

Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen voor Paus Agroservice is hiervoor aangegeven dat er geen of nauwelijks een toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht. De extra ruimte die met de ligboxenstal op het perceel Beekdorpweg 8 vrijkomt, wordt ingezet om bestaande buitenopslag naar binnen te verplaatsen. Doordat de opslag op één locatie gerealiseerd kan worden, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar Paus Agroservice iets afnemen.

Met de extra mogelijkheden op het perceel Beekdorpweg 8 en de nieuwe route naar het achtergelegen terrein van het perceel Beekdorpweg 10 zijn er goede mogelijkheden ontstaan voor extra parkeerplaatsen op het voorterrein. Zoals in Hoofdstuk 2 is aangegeven kunnen zes extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit zal het parkeren op de grens met de openbare weg verminderen. Hiermee is de verkeersveiligheid gediend.

## 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 en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding 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 (artikel 1)

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 (artikel 2)

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 (artikel 7)*

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 bouwregels (artikel 8)*

Deze bepaling bevat regels met betrekking tot het bouwen ten opzichte van de bestemming 'Verkeer'. De afstand tot wegen is hierin nader bepaald;

- *Algemene gebruiksregels (artikel 9)*

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

- *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*

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 procedureregels (artikel 11)*

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 (artikel 12)*

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

### **Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht (artikel 13)*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) 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 opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel (artikel 14)*

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

## **5.3 Bestemmingen**

- *Agrarisch (artikel 3)*

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. De bescherming van het landschap is nevens geschikt aan het agrarisch gebruik. Voor een aantal werkzaamheden is een vergunningenstelsel opgenomen om structurele veranderingen op het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen. Landschappelijke elementen, die niet zijn aangeduid, kunnen worden verwijderd wanneer daar een landbouwkundige noodzaak voor is. Een criterium daarbij is wel dat de structuur van het landschap niet wordt aangetast. Dit kan betekenen dat het element elders gecompenseerd moet worden.

- *Bedrijf - (agrarisch) dienstverlenend bedrijf (artikel 4)*

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat hier om een '(agrarisch) dienstverlenend bedrijf', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf. In beginsel zijn de bedrijven bestemd overeenkomstig de aard van het

aanwezige bedrijf. De oppervlakte inclusief de uitbreiding die door dit plan mogelijk wordt gemaakt is in dit plan vastgelegd. Deze oppervlakte is mogelijk geworden doordat de bebouwing op het buurperceel ingezet kan worden voor de bedrijfsvoering. Vanwege de verruiming van de bebouwde oppervlakte voor het (agrarisch) dienstverlenend bedrijf is de nieuwe situatie volledig landschappelijk ingepast.

- *Bos - Natuur (artikel 5)*

De bestemming 'Bos - natuur' betreft in dit plan de gebieden die in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn aangelegd dan wel zijn versterkt en daarom de genoemde bestemming dienen te krijgen. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden van deze gebieden staan voorop.

- *Wonen (artikel 6)*

De bestaande burgerwoning behoudt de huidige bestemming 'Wonen'. De regels van de bestemming 'Wonen' zijn dan ook voor zover van toepassing op het betreffende perceel overgenomen. Omdat het aantal m<sup>2</sup> de bij recht toegestane m<sup>2</sup> overschrijdt, is de gewenste oppervlakte aan bijgebouwen expliciet vastgelegd. In deze situatie bedraagt die oppervlakte maximaal 350 m<sup>2</sup>.

## Hoofdstuk 6 Economische 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 kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

## 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

Het ontwerpbestemmingsplan is ter kennisgeving aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat het plan \*\*\*\*\* aanleiding geeft een zienswijze op het plan in te dienen.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 15 december 2015 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat de normale procedure moet worden doorlopen. Het bestemmingsplan is daarom in het kader van vooroverleg ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. Bij e-mailbericht van 15 januari 2016 heeft Waterschap Vechtstromen opmerkingen geplaatst, zie paragraaf 4.8.

Wanneer de gemaakte opmerkingen in het plan worden meegenomen, heeft waterschap Vechtstromen geen bezwaar.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 mei 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.





## Bijlagen toelichting

## **Bijlage 1 KGO-totaalplan Paus Agroservice**

# KGO-plan

## Paus Agroservice Beekdorpweg, Weerselo



Datum: 14 december 2016



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Paus Agroservice Beekdorpweg, Weerselo**  
Plantype: **KGO-plan**

Datum: 14 december 2016

Projectnummer: 15JA072

Opdrachtgever: **Building Design Architectuur**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN

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)

Contactpersoon: M. ter Horst, MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Het plan .....	5
3	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving .....	10
4	Berekening KGO-investering .....	11
4.1	Vigerende bestemming 'Buitengebied 2010' .....	11
4.2	KGO-berekening .....	11
5	Conclusie .....	14
	Bijlage .....	15

## 1 Inleiding

Het bedrijf Paus Agro Service V.O.F. is reeds lange tijd (sinds 1971) gevestigd op het adres Beekdorpweg 10 in Weerselo. Het bedrijf is thuis in loon- en grondverzetwerk, mechanisatie, metaalbewerking, tuin- en parkmachines, reinigingstechnieken en verhuur van machines (die gerelateerd zijn aan de betreffende onderdelen). Verder beschikt het bedrijf over een uitgebreid onderdelen magazijn en winkel / agrishop. Het geheel van activiteiten vindt plaats in de bestaande bebouwing op de bedrijfslocatie.

Op het perceel is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsperceel. Door de middelste bedrijfshal rijden de landbouwmachines om bij de opslag aan de achterzijde van het perceel en de werkplaats te komen. Dit zorgt ervoor dat de betreffende hal niet volledig gebruikt kan worden voor productie en opslag. Tegelijkertijd kunnen hierdoor onveilige situaties ontstaan voor medewerkers. Mede hierdoor zijn de eigenaren al enige tijd op zoek naar mogelijkheden om dit te verbeteren. Door het initiatief van maatschap Lansink om het agrarische bedrijf aan de Beekdorpweg 8 naar een nieuwe locatie te verplaatsen, doet zich een kans voor om een efficiënt en toekomstbestendig bedrijfsperceel te realiseren.

Paus Agroservice ligt in het landelijk gebied van Weerselo. Uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het onderhavige KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om vast te stellen welke investering ruimtelijke kwaliteit is vereist voor de gewenste ontwikkeling en op om te bepalen op welke wijze de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. In dit document wordt daartoe ingegaan op de gevraagde 'uitbreidingsruimte' oftewel het plan, het beleid inzake KGO, de berekening van de vereiste KGO-investering als de wijze waarop invulling wordt gegeven aan die investering in ruimtelijke kwaliteit.

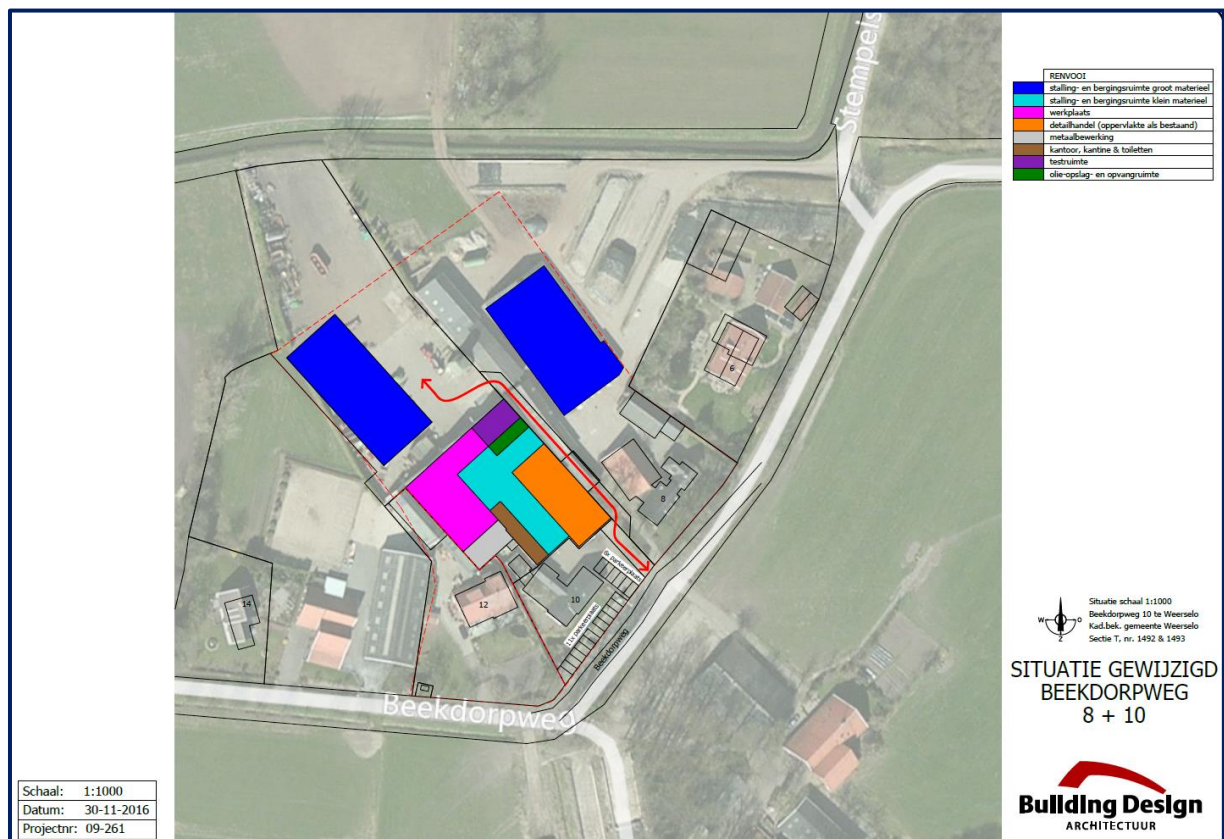
In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het (uitbreidings-)plan zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid inzake de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In hoofdstuk 4 wordt op basis van het plan en het beleidskader bepaald wat de hoogte van de vereiste KGO-investering is. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de KGO-investering.

## 2 Het plan

### Algemeen

Het plan Paus Agro Service V.O.F. bestaat uit de samenvoeging van het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bedrijfsperceel van Paus Agro Service V.O.F. Hierdoor wordt het mogelijk om de inrichting van de buitenruimte logistiek te verbeteren. Daarnaast kunnen de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het bedrijf. Deze (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor de opslag van materieel. Deze opslag vindt nu nog veelal in de buitenruimte plaats, hetgeen zowel vanuit landschappelijk als bedrijfseconomische oogpunt niet ideaal is. Ten behoeve van de nieuwe inrichting en de gewenste routing op het perceel wordt een aantal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Naast het samentrekken van de percelen Beekdorpweg 8 en 10 is Paus Agro Service V.O.F. ook voornemens een bestaande opslaghal aan de achterzijde van het perceel Beekdorpweg 10 uit te breiden.

Hierna wordt aan de hand van beeldmateriaal de bestaande situatie, het nieuwe bedrijfsperceel en het gewijzigd gebruik van de bedrijfsgebouwen weergegeven. Daarbij wordt alleen ingegaan op de bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bijgebouwen worden hier niet belicht, omdat daarin geen wijziging ten opzichte van het bestaande gebruik plaatsvindt. In de figuur hieronder is de inrichtingsschets met daarop in kleuren de gewenste bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 2.1: Inrichtingsschets nieuw bedrijfsperceel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)



Beekdorpweg 10*Bestaande situatie*Bebouwing Beekdorpweg 10

Op het perceel Beekdorpweg 10 heeft het bestaande bedrijfshal (10b) een oppervlakte van 1.929 m<sup>2</sup>. Achter deze hal is een bedrijfspand (10f) aanwezig voor opslag met een oppervlakte van 546 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn de volgende voorzieningen op het bedrijfsperceel aanwezig:

gebouwtje (10e) bij weegbrug	4 m <sup>2</sup>
overkapping (10c) bij bedrijfshal achter woning	7 m <sup>2</sup>
achter bedrijfshal een silo (10d)	38 m <sup>2</sup>

De totale oppervlakte aan bebouwing op het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 te Weerselo bedraagt derhalve 2.524 m<sup>2</sup> (zie figuur 2.2). Hierin is de routing van landbouwmachines naar het achterterrein of de werkplaats door middel van rode bepijling aangegeven. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 310 m<sup>2</sup>. Langs de Beekdorpweg liggen dertien parkeerplaatsen. Op het achterterrein vindt opslag plaats van materieel en materiaal.

*Te slopen bedrijfsbebouwing*

De weegbrug en de daarbij behorende gebouwtje (10e), de wasplaats direct achter de bedrijfshal (10b) en de silo (10d) worden geamoveerd. Hierdoor is er sprake van een vermindering van de oppervlakte aan bebouwing van 49 m<sup>2</sup>.

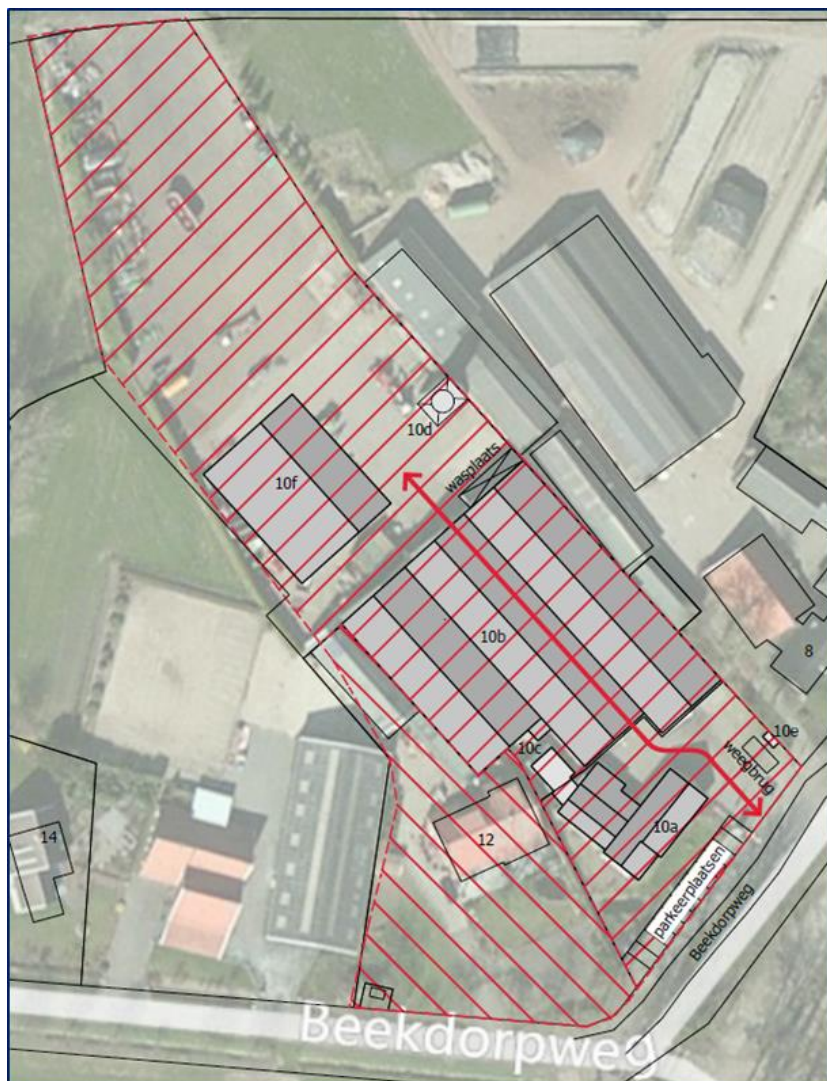
*Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie blijft de bedrijfsbebouwing gehandhaafd en de bedrijfshal (10b) krijgt een meer praktische inrichting waardoor een optimaal en veilig gebruik van de hal mogelijk is. Dit wordt mogelijk gemaakt omdat er ruimte ontstaat naast de bestaande bedrijfshal voor de toegangsweg voor landbouwmachines. Om het achterterrein en de werkplaats te bereiken kan nu buitenom worden gereden (zie figuur 2.4).

Met betrekking tot de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt een uitbreiding van het bedrijfsgebouw (10f) voorgestaan. De gewenste oppervlakte bedraagt 993 m<sup>2</sup>, waardoor sprake is van toename van 447 m<sup>2</sup>. Met de sloop van de kleinere opstallen, zoals hiervoor is aangegeven, neemt de bebouwingsoppervlakte op dit perceel toe met maximaal 398 m<sup>2</sup>.

Met de nieuwe inrichting van het perceel en de bedrijfsbebouwing is bovendien extra ruimte ontstaan om zes extra parkeerplaatsen op het voorterrein te realiseren.

De opslag op het achterterrein worden naar binnen verplaatst, waardoor die gronden aan de achterzijde de bedrijfsbestemming verliezen en een groene inrichting kunnen krijgen.



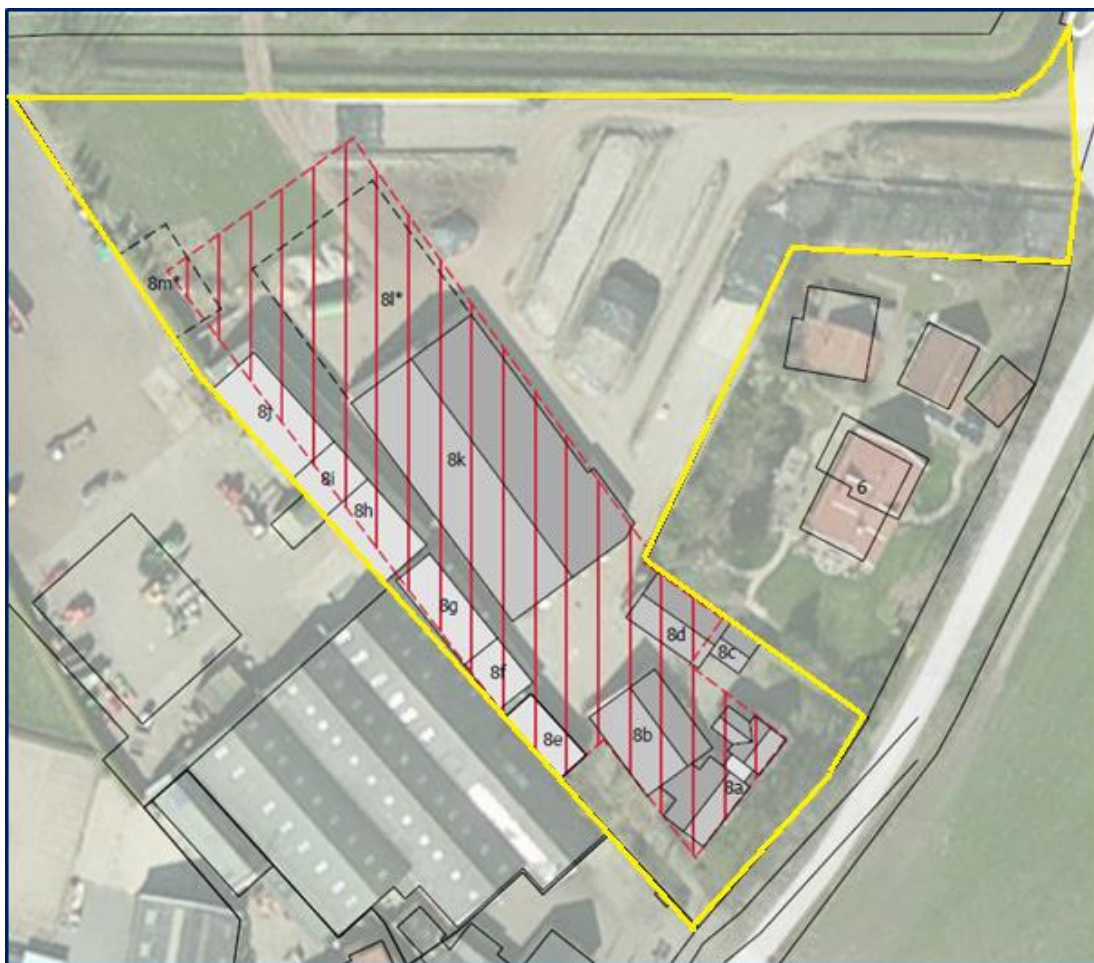
Figuur 2.2: Bestaand bedrijfspereel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)

### Beekdorpweg 8

#### Bestaande situatie

Op het perceel Beekdorpweg 8 staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Een aantal van die bedrijfsopstallen kan niet hergebruikt worden en zal worden gesloopt. De ligboxenstal (8k) met een oppervlakte van 1.026 m<sup>2</sup> zal in de nieuwe situatie voor opslag ingezet worden. Naast de ligboxenstal zijn de volgende opstallen aanwezig, zie ook figuur 2.3):

werkplaats/garage (8e)	71 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8f)	61 m <sup>2</sup>
jongveestal (8g)	117 m <sup>2</sup>
jongveestal met overkapping (8h)	126 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8i)	72 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8j)	171 m <sup>2</sup>



Figuur 2.3: Bestaande situatie Beekdorpweg 8 (bron: Building Design Architectuur)

Op het perceel Beekdorpweg 8 is een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aanwezig van 1.644 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen (in de vorm van werktuigenberging en garage) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 543 m<sup>2</sup>.

In het bovenstaande figuur is het agrarische bouwvlak rood gearceerd weergegeven. De gele belijning betreft de begrenzing van het agrarische perceel. Hierop zijn de sleufsilos/ kuilvoerplaten achter de woning Beekdorpweg 6 goed te zien.

#### *Te slopen bedrijfsbebouwing*

Om de toegang voor de machines van initiatiefnemer via de buitenzijde naar het achterterrein mogelijk te maken worden de opstallen 8e tot en met 8j gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 618 m<sup>2</sup>. Op dit perceel is dus sprake van een afname van bebouwing met een oppervlakte van ruim 600 m<sup>2</sup>. Naast de bedrijfsgebouwen zullen ook de sleufsilos en de kuilvoerplaten verwijderd worden.

#### *Nieuwe situatie*

Zoals gezegd wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een locatie elders, waardoor de agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe invulling kan krijgen. Initiatiefnemers kunnen deze bebouwing goed gebruiken om de opslag voor hun bedrijfsvoering op één bedrijfsperceel te laten plaatsvinden. De oppervlakte van de ligboxenstal (8k, 1.026 m<sup>2</sup>) maakt in de nieuwe situatie onderdeel uit van de bedrijfsbebouwing van initiatiefnemers. De voormalige (agrarische) bedrijfswoning zal als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. De oppervlakte aan

bedrijfsbebouwing die hiervoor beschreven is, bedraagt in de nieuwe situatie iets meer dan 4.000 m<sup>2</sup>. Op de locatie van de sleufsilos/kuilvoerplaten gaat het landschap een passende invulling krijgen die doorgetrokken wordt tot achter het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10. Dit heeft een gunstig effect op het perceel Beekdorpweg 6. Het nieuwe bedrijfsperceel voor Paus Agro Service is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4: nieuw bedrijfsperceel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)

### 3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)". Deze investering in de omgevingskwaliteit moet in evenwicht zijn met de verkregen waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen.

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m<sup>3</sup> bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

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

#### Toetsing aan beleidskader

De ontwikkeling van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 8 en 10 te Weerselo bestaat uit het onderbrengen van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bestaande bedrijfsperceel van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 10 te Weerselo. Hierdoor vindt een vergroting van het bedrijfsperceel met 3.054 m<sup>2</sup> plaats. Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk KGO-beleidskader en dient te worden uitgewerkt in overeenstemming met dit beleidskader. Hiertoe is dit KGO-plan opgesteld, waarin in de volgende hoofdstukken de vereiste investering wordt bepaald, de landschappelijke inpassing kenbaar wordt gemaakt en het geheel nader is toegelicht. Na overeenstemming vanuit de gemeente Dinkelland moeten de maatregelen vanuit dit KGO-plan opgenomen worden in het nieuwe planologische kader voor het bedrijfsperceel van Paus Agroservice.

## 4 Berekening KGO-investering

### 4.1 Vigerende bestemming 'Buitengebied 2010'

Voor beide percelen aan de Beekdorpweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is door de gemeenteraad van Dinkelland op 28 februari 2010 vastgesteld.

Aan het plangebied zijn diverse bestemmingen toegekend. Hieronder zijn deze per adres benoemd:

- Beekdorpweg 10: bestemming 'Bedrijf' (landbouwmechanisatiebedrijf);
- Beekdorpweg 8: bestemming 'Agrarisch - 1' (grondgebonden agrarisch bedrijf).

In onderstaand figuur zijn de locaties weergegeven, in rood is het beoogde bedrijfsperceel van Paus Agroservice weergegeven.



Figuur 4.1: Fragment bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 4.2 KGO-berekening

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Paus Agroservice in een bedrag van € 34,- per m<sup>2</sup>. De bestemming 'Bedrijf' wordt uitgebreid met 4.811 m<sup>2</sup> ter plaatse van het agrarisch bouwperceel (Beekdorpweg 8). Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Paus Agroservice van € 34,- x 4.811 m<sup>2</sup> = € 163.574,-.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van grond met een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming, bedrijf naar

bos/natuur of agrarische grond naar bos/natuur, mogen worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt 1.065 m<sup>2</sup> omgezet van 'Agrarisch - 1' naar 'Bos - Natuur', 1.386 m<sup>2</sup> wordt omgezet van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch - 1' en 441 m<sup>2</sup> van 'Bedrijf' naar 'Bos - Natuur'. Daarmee wordt in totaal 1.506 m<sup>2</sup> bestemming 'Bos - Natuur' toegevoegd. In totaal wordt 2.892 m<sup>2</sup> grond afgewaardeerd naar een agrarische of de natuur-bos bestemming. Deze afwaardering wordt van de waardevermeerdering afgehaald. Dit levert een bruto KGO-investering van € 163.574,00 - € 97.374 = € 66.200,00 op.

De resterende waardevermeerdering dient in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit. Echter, zoals in het gemeentelijk KGO-beleid wordt aangegeven is het gerechtvaardigd om maatwerkclausules toe te passen. In dit geval worden drie maatwerkclausules toegepast, waarmee het te investeren bedrag met 15% (= € 9.930,00) kan worden verlaagd.

Het gaat hierbij om de volgen de maatwerkclausules:

- **Werkgelegenheid:** enerzijds dient het plan voor de continuïteit van de werkgelegenheid en anderszijds biedt het plan mogelijkheden om in de toekomst een verwachte toenemende vraag te beantwoorden. Dit kan de inzet van extra arbeidskrachten met zich mee brengen. De werknemers van Paus Agroservice komen uit de directe omgeving.
- **Ruimtegebrek:** met extra bedrijfsruimte kan de bedrijfsomvang concurrerend worden gehouden en kunnen de processen efficiënt en met een bepaalde schaalgrootte worden uitgevoerd. De logistieke mogelijkheden worden sterk verbeterd, wat de bedrijfsvoering ten goede komt. Bovendien wordt minder tijd verloren, waardoor dit een gunstig effect heeft op de kosten. Met het voornemen verplaatst de buitenopslag naar binnen, waardoor weersinvloeden niet meer van invloed zullen zijn op opgeslagen materiaal en materieel. Dit bevordert de kwaliteit en houdbaarheid van het materiaal en materieel, hetgeen ook weer in financieel opzicht positief uitpakt. Bijkomend, niet onbelangrijk voordeel, is dat er een nieuwe route ontstaat om het achterterrein te bereiken, waardoor de veiligheid sterk wordt verbeterd.
- **Logistiek:** Met de verruiming van zowel de bebouwing als het bedrijfsperceel ontstaan ook betere oplossingen voor de logistieke inrichting van de gebouwen en het terrein. Daarbij doen zich mogelijkheden voor om heel concreet invulling te geven aan de wens aan meer opslag- en manoeuvreerruimte voor het materiaal en materieel.

Tenslotte mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Paus Agroservice op een bedrag van € 50.143,00.

Onderstaand wordt de berekening voor de KGO-investering op basis van de bovenstaande uitgangspunten weergegeven:

KGO Berekening				
<b>Waardevermeerdering gronden (van agrarisch bouwvlak naar bedrijf):</b>				
Vergroting bouwblok (+ Beekdorpweg 8)	4811	m2	34	€ 163.574,00
<b>Afwaardering gronden:</b>				
Agrarisch - 1 naar Bos-Natuur	1065	m2	4	€ 4.260,00
Bedrijf naar Agrarisch - 1	1386	m2	50	€ 69.300,00
Bedrijf naar Bos-Natuur	441	m2	54	€ 23.814,00
<b>Subtotaal</b>				€ 66.200,00

<b>Totaal</b>			€ 66.200,00
Maatwerkclausule werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek 3 x 5% = 15%			€ 9.930,00
		<b>SUBTOTAAL</b>	€ 56.270,00
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering			€ 5.627,00
Kosten kwaliteitsteam			€ 500,00
<b>Totaal te investeren:</b>			€ 50.143,00

Door Bijkerk C.S. is een landschapsplan (zie figuur 4.2 en bijlage) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat met gebruikmaking van de aanwezige kwaliteiten het perceel van Paus Agroservice landschappelijk fraai wordt ingepast. Dit onder andere door de bestaande elementen aan te vullen, te versterken en op te knappen en daarmee de van oudsher aanwezige houtwallen/singels weer in ere herstellen. Daarnaast wordt de huidige buitenopslag omgezet naar een agrarische of bos-natuur bestemming, waardoor de betreffende gronden een landschappelijk gewenste invulling kunnen krijgen. Het beoogde eindresultaat is in figuur 4.2 weergegeven.



Figuur 4.2: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Bijkerk C.S.)



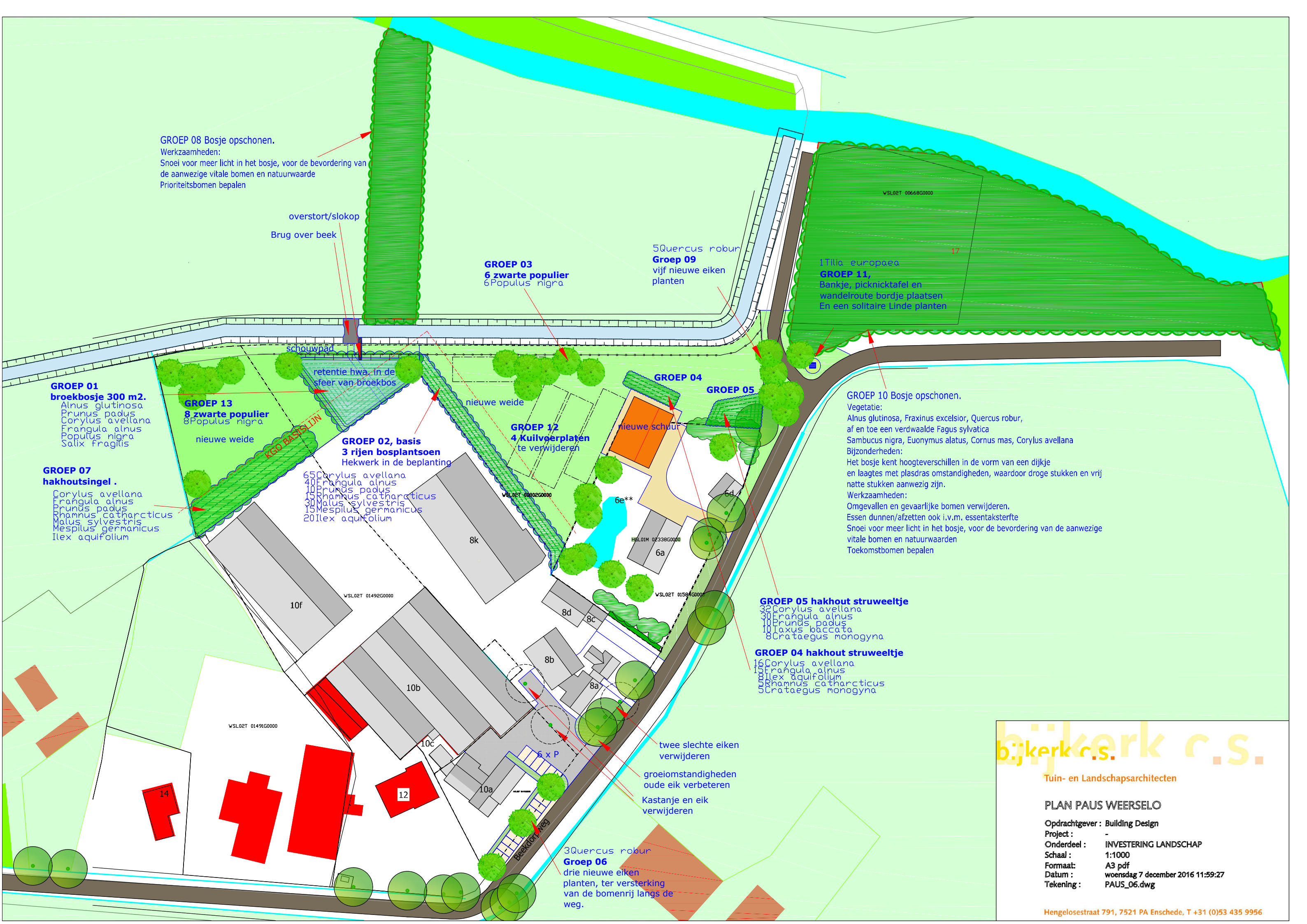
## 5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Paus Agroservice op haar perceel aan de Beekdorpweg 8-10 te Weerselo kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Paus Agroservice als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Beekdorpweg 8-10 te Weerselo. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In conclusie wordt er – uitgaande van het in de bijlage opgenomen landschapsplan - een bedrag van € 60.085 KGO-investering daadwerkelijk geïnvesteerd in het landschap. Daarmee wordt het te verrichten KGO-investeringsbedrag van € 50.143 ruim overschreden.

## Bijlage

- Landschapsplan Beekdorpweg 6, 8 en 10 door Bijkerk c.s.



**GROEP 08** Bosje opschonen.  
 Werkzaamheden:  
 Snoei voor meer licht in het bosje, voor de bevordering van de aanwezige vitale bomen en natuurwaarde  
 Prioriteitsbomen bepalen

overstort/slokop  
 Brug over beek

**GROEP 03**  
 6 zwarte populier  
 6 Populus nigra

5 Quercus robur  
**Groep 09**  
 vijf nieuwe eiken planten

1 Tilia europaea  
**GROEP 11,**  
 Bankje, picknicktafel en wandelroute bordje plaatsen  
 En een solitaire Linde planten

**GROEP 01**  
 broekbosje 300 m2.  
 Alnus glutinosa  
 Prunus padus  
 Corylus avellana  
 Frangula alnus  
 Populus nigra  
 Salix fragilis

**GROEP 13**  
 8 zwarte populier  
 8 Populus nigra

**GROEP 02, basis**  
 3 rijen bosplantsoen  
 Hekwerk in de beplanting

65 Corylus avellana  
 40 Frangula alnus  
 10 Prunus padus  
 15 Rhamnus catharticus  
 30 Malus sylvestris  
 15 Mespilus germanicus  
 20 Ilex aquifolium

**GROEP 12**  
 4 Kuilvoertplaten  
 te verwijderen

**GROEP 04**

**GROEP 05**

**GROEP 10** Bosje opschonen.

Vegetatie:  
 Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Quercus robur, af en toe een verwaalde Fagus sylvatica  
 Sambucus nigra, Euonymus alatus, Cornus mas, Corylus avellana  
 Bijzonderheden:  
 Het bosje kent hoogteverschillen in de vorm van een dijkje en laagtes met plasdras omstandigheden, waardoor droge stukken en vrij natte stukken aanwezig zijn.  
 Werkzaamheden:  
 Omgevallen en gevaarlijke bomen verwijderen.  
 Essen dunnen/afzetten ook i.v.m. essentaksterfte  
 Snoei voor meer licht in het bosje, voor de bevordering van de aanwezige vitale bomen en natuurwaarden  
 Toekomstbomen bepalen

**GROEP 07**  
 hakhoutsingel .  
 Corylus avellana  
 Frangula alnus  
 Prunus padus  
 Rhamnus catharticus  
 Malus sylvestris  
 Mespilus germanicus  
 Ilex aquifolium

**GROEP 05** hakhout struweeltje  
 32 Corylus avellana  
 30 Frangula alnus  
 10 Prunus padus  
 10 Taxus baccata  
 8 Crataegus monogyna

**GROEP 04** hakhout struweeltje  
 16 Corylus avellana  
 15 Frangula alnus  
 8 Ilex aquifolium  
 5 Rhamnus catharticus  
 5 Crataegus monogyna

twee slechte eiken verwijderen

groeimstandigheden oude eik verbeteren

Kastanje en eik verwijderen

3 Quercus robur  
**Groep 06**  
 drie nieuwe eiken planten, ter versterking van de bomenrij langs de weg.

**bijkerk c.s.**

Tuin- en Landschapsarchitecten

**PLAN PAUS WEERSELO**

Opdrachtgever : Building Design  
 Project : -  
 Onderdeel : INVESTERING LANDSCHAP  
 Schaal : 1:1000  
 Formaat : A3 pdf  
 Datum : woensdag 7 december 2016 11:59:27  
 Tekening : PAUS\_06.dwg

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T +31 (0)53 435 9956

PLAN PAUS EN HOOGENDIJK INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT			
	KOSTEN EX BTW	BTW 6%	BTW 21%
GROEP 01 grasveld en beplanting	€ 6.729,00	€ 32,70	€ 1.298,64
GROEP 02 afschermende beplanting langs hal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
GROEP 03 weide en bomen,	€ 4.660,00	€ 6,00	€ 957,60
GROEP 04 05 plantvakjes	€ 750,00	€ 6,00	€ 136,50
GROEP 06 boomgroep	€ 1.700,00	€ 9,00	€ 325,50
GROEP 07 hakhoutsingel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
GROEP 09 5 nieuwe eiken	€ 2.175,00	€ 45,00	€ 299,25
GROEP 08 10 bosjes opschonen en verjongen	€ 7.920,00	€ 0,00	€ 1.663,20
GROEP 11 Plaatsen picnickset en sol. Linde	€ 1.220,00	€ 7,50	€ 229,95
GROEP 12 Het verwijderen van kuilvoerplaten	€ 24.723,00	€ 0,00	€ 5.191,83
	€ 49.877,00	€ 106,20	€ 10.102,47
TOTAAL INCL. BTW			€ 60.085,67

	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 01 Achtergebied grasveld en beplantingen				
<b>1</b>	<b>VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN</b>				
101	Maaien en afvoeren onkruiden e.d.	1,00	stel	€ 300,00	€ 300,00
<b>2</b>	<b>GRONDWERK</b>				
101	Spitten plantvak en grasveld ca. 80 cm. met HGM 1588 + 1137 minus 250 m2 BASISINSPANNING	2500,00	m2.	€ 0,80	€ 2.000,00
102	egaliseren en inzaaien grasveld minus 650 BASISINSPANNING	2000,00	m2.	€ 0,50	€ 1.000,00
103	Ontgraven en afvoeren grond wadi in bosje als broekbos t.b.v. waterinfiltratie/retentie ca. 80 cm.	240,00	m3.	€ 10,00	€ 2.400,00
<b>3</b>	<b>BEPLANTINGEN</b>				
201	Leveren en inplanten bosplantsoen 60-70 conform lijst (1st./1,5 m2) minus 155 st. BASISINSPANNING	250,00	st.	€ 2,30	€ 575,00
202	Onderhoud eerste jaar, onkruidvrij houden	908,00	stel	€ 0,50	€ 454,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW .</b>				<b>€ 6.729,00</b>
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 545,00	euro		€ 32,70
	21 % BTW overig.		euro		€ 1.298,64
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 8.060,34</b>

	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 02 afschermende beplanting langs hal Basisinspanning				
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
101	Maaien en afvoeren onkruiden e.d.	1,00	stel	€ 0,00	€ 0,00
2	GRONDWERK				
201	Spitten en egaliseren plantvakken, diepte 80 cm.	375,00	m2.	€ 0,00	€ 0,00
3	BEPLANTINGEN				
301	Leveren en inplanten bosplantsoen 60-70 conform lijst	195,00	st.	€ 0,00	€ 0,00
302	Onderhoud eerste jaar, onkruidvrij houden	375,00	m2.	€ 0,00	€ 0,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 0,00
	6 % BTW beplanting aanneme levering	€ 0,00	euro		€ 0,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 0,00
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		€ 0,00

	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 03 weide en bomen				
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
101	Maaien en afvoeren onkruiden e.d.	1,00	stel	€ 150,00	€ 150,00
2	GRONDWERK				
201	Spitten en egaliseren weide, diepte 80 cm.	3100,00	m2.	€ 0,80	€ 2.480,00
3	BEPLANTINGEN				
301	Egaliseren en inzaaien weide	3100,00	m2.	€ 0,50	€ 1.550,00
302	Leveren en inplantenbomen conform lijst	6,00	st.	€ 55,00	€ 330,00
303	nazorg en watergeven etc.	6,00	st.	€ 25,00	€ 150,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 4.660,00
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 100,00	euro		€ 6,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 957,60
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 5.623,60</b>











	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 08 en 10 bosjes opschonen en verfraaien				
1	<b>ONDERZOEK</b>				
101	Inventarisatie planvorming en bessen	1,00	stel	€ 500,00	€ 500,00
2	<b>ONDERHOUD BOSJE</b>				
201	Afzetten elzen en essen 50% drie man twee dagen	50,00	uur	€ 50,00	€ 2.500,00
202	Restant vrijzetten en dunnen	50,00	uur	€ 50,00	€ 2.500,00
3	<b>OPRUIMEN</b>				
301	Afvoer hout	1,00	stel	€ 500,00	€ 500,00
302	Versnipperen ter plaatse takhout, twee man twee dagen inclusie versnipperaar	24,00	uur	€ 80,00	€ 1.920,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 7.920,00
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 0,00	euro		€ 0,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 1.663,20
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 9.583,20</b>

	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP11 Planten solitaire linde				
1	GRONDWERK				
101	Graven plantgat 2,0x2,0x1,50	1,00	stel	€ 120,00	€ 120,00
2	BEPLANTINGEN				
201	Leveren en inplanten	1,00	st.	€ 250,00	€ 250,00
3	AANLEG ZITPLEK				
301	Leveren en plaatsen 2 twentse eiken banken en picknicktafel t.b.v. passanten	1,00	stel	€ 850,00	€ 850,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 1.220,00
	6 % BTW beplanting aanneme levering	€ 125,00	euro		€ 7,50
	21 % BTW overig.		euro		€ 229,95
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		EURO		€ 1.457,45



## **Bijlage 2 Watertoets**

Geachte heer/mevrouw J. Klompmaker,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 15JA072 door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203333.

#### **Watertoetsproces:**

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

#### **Waterparagraaf:**

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:

- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolering - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwzi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

#### **Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:**

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

#### *Algemeen*

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

#### *Afvalwater*

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



### *Hemelwater*

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

### *Grondwater*

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

### *Oppervlaktewater*

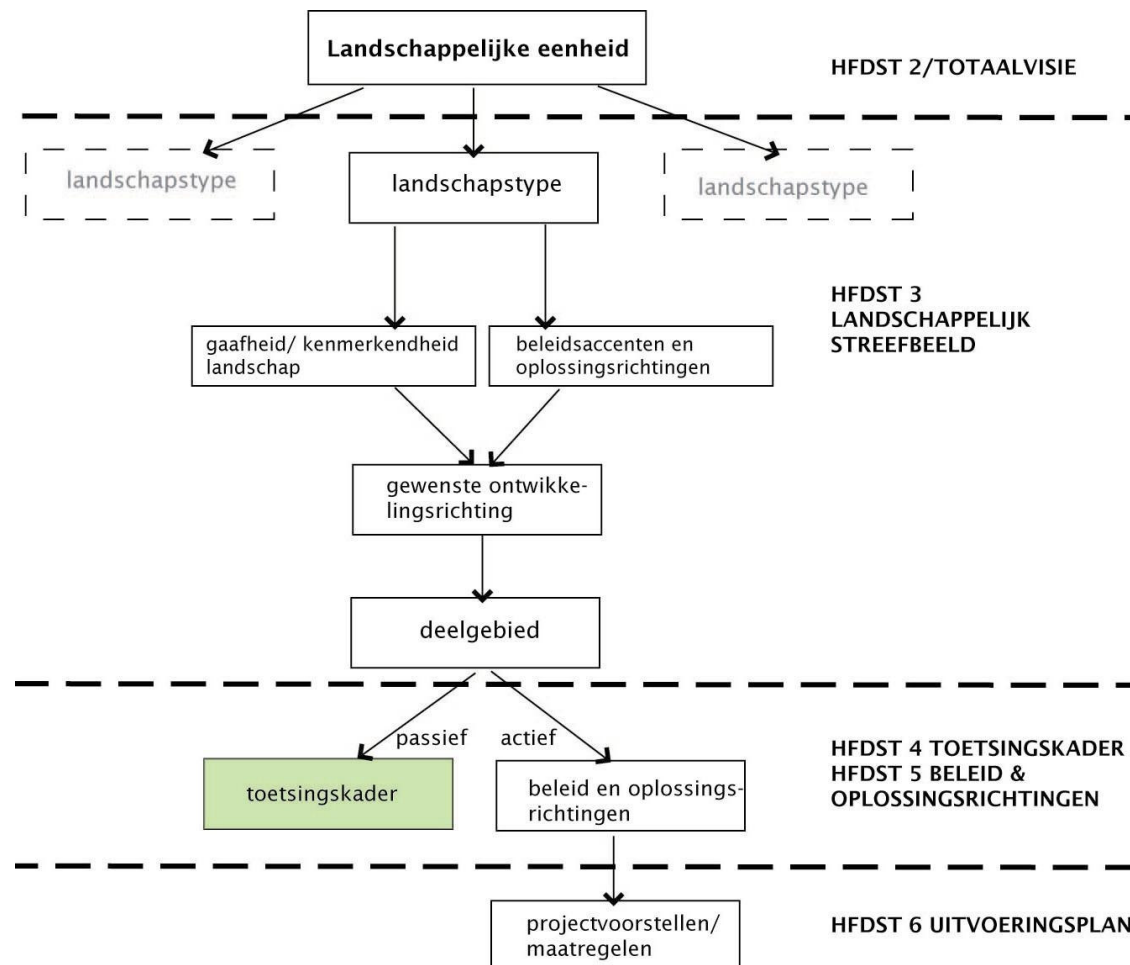
- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar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

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

## **Bijlage 3    Kwaliteitscriteria landschapontwikkelingsplan**

**Kwaliteitscriteria landschaps-  
ontwikkelingsplan**

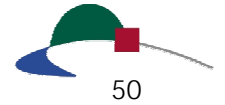
## 4. TOETSINGSKADER VOOR ONTWIKKELINGEN



### 4.1 Inleiding

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het gebied is in dit hoofdstuk een leidraad bij 'rode' ontwikkelingen uitgewerkt (paragraaf 4.3). De leidraad vormt het landschappelijk toetsingskader voor de gemeente, om te bepalen of bepaalde 'rode' ontwikkelingen in een gebied landschappelijk gewenst zijn, en aan welke kwaliteitseisen moet worden voldaan. Dus 'hoe' ze eruit zien. De leidraad geeft tevens de aan de ontwikkelingen gekoppelde tegenprestaties. Deze landschappelijke tegenprestaties dienen als voorinvesteringen in het landschap. Het bestemmingsplan geeft uiteindelijk aan 'of en waar' de ontwikkelingen kunnen.

Door voorinvesteringen in het landschap kan een bijdrage worden geleverd aan realisatie van het in hoofdstuk 3 geformuleerde landschappelijk streefbeeld. De leidraad vormt op deze manier niet alleen een toetsingskader maar tevens een passief instrument om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, namelijk wanneer kansen zich aandienen. Actieve instrumenten om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, zoals beleid en oplossingsrichtingen, komen in hoofdstuk 5 aan bod.



*Deze systematiek waarbij door voorinvesteringen (tegenprestaties) in het landschap de landschappelijke structuur wordt hersteld en versterkt is de basis voor veel recent ontwikkelde ruimtelijke plannen.*

*Ruimtelijke plannen en investeringen worden als het ware aan elkaar gekoppeld. De Rood-voor-rood regeling biedt bijvoorbeeld de ruimte voor rood, door sloop van stallen en investeringen in landschap en natuur.*

*Het LO P sluit bij deze systematiek aan.*

*Voorbeelden van ruimtelijke plannen waarbij voorinvesteringen in het landschap plaatsvinden, zijn: Landschapspark Zendersche esch, Twenste stadsranden, Het Tuinenrijk, Werkschrift ruimtelijke kwaliteit Oerijssel, Integrale visie stadsrand Hengelo-noord/Bome en D'r op oet, plan voor de stadsrand van Enschede-Noord.*

deelgebied landschappelijke meerwaarden kunnen opleveren. Het LO P sluit geen ontwikkelingen in gebieden uit, maar spreekt op deze manier wel een voorkeur uit voor bepaalde ontwikkelingen in een bepaald deelgebied.

## 4.2 Inzet van ontwikkelingen

Iedere soort ontwikkeling heeft door zijn ruimtelijke verschijningsvorm en gebruik een andere impact op het landschap. Ook de landschappelijke meerwaarde die een ontwikkeling door investeringen in het landschap kan bereiken is verschillend. Een nieuw landgoed heeft immers een andere impact dan een intensief agrarisch erf. In bijlage 3 is op hoofdlijnen per ontwikkeling weergegeven wat de landschappelijke bijdrage/meerwaarde kan zijn. In de tabel op de volgende pagina is per deelgebied uiteengezet welke type ontwikkelingen in een



## Ontwikkelingen die (mits goed ingepast) van meerwaarde kunnen zijn voor het landschap

	Essen- en kampenlandschap			Jonge ontginningen		Beekdallandschap			Stedelijk landschap
Deelgebieden	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe	Breklenkamp, Tilligte-La trop-Denekamp	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deuringen e.o.	Grensvelden, O vergangsbied, velden	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	Ootershagen-De Hollandse Graven	Deuringen e.o. Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, La trop, Tilligte, Groot en Klein Agelo, Dulder
Landschapstype	Essen op de stuwwalflanken	Essen en kampen op kleinere koppen	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen	Jonge zand- en heideontginning	Jonge bos- en heideontginning	Brongebied en bovenloop	Middenloop en maten landschap	Benedenloop	Omgeving stadsrand, dorpsrand, buurtschap
Individueel erf	X	X	X						
Clustering van erven		X							
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen					X	X	X	X	X
Woonlandschap									X
Intensieve veehouderij erven				X (IV-cluster Saasveld)					
Natuur- en landschapscamping	X	X	X		X	X	X	X	X

### 4.3 Kwaliteitseisen en tegenprestaties

De kwaliteitseisen en de tegenprestaties die aan een ontwikkeling worden gesteld, zijn sterk afhankelijk van het type landschap waarin de ontwikkeling zich bevindt. Ieder type landschap heeft namelijk zijn eigen unieke kenmerken en identiteiten. Om een helder kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen zijn daarom per landschapstype en deelgebied de kwaliteitseisen en een aantal keuzes aan tegenprestaties uiteengezet in de volgende tabellen. Voor de locatie van de deelgebieden wordt verwezen naar de kaarten 2 t/m 6 en bijlage 5 Landschappelijk streefbeeld.


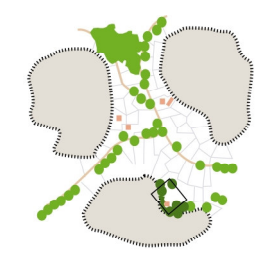
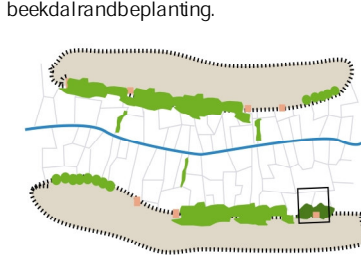
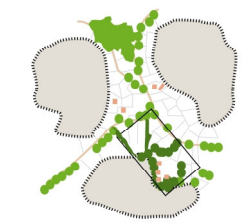
Uit de tabellen kan per soort ontwikkeling een pakket aan randvoorwaarden en maatregelen worden samengesteld, afhankelijk van het type landschap waarin het ligt. Nieuwe initiatieven en planaanvragen kunnen aan dit pakket worden getoetst.

Het pakket stelt echter vooral kwalitatieve eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Maar ook de omvang van een ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op het landschap en dus de mate van tegenprestatie die nodig is. Tevens heeft de bouwkundige architectuur grote invloed op het landschap.


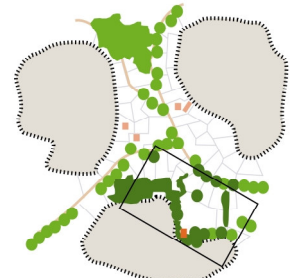




Het toetsen van nieuwe initiatieven en planaanvragen blijft dus vooral maatwerk, het pakket aan kwaliteitseisen en tegenprestaties vormt hiervoor een kapstok. Daarnaast geeft onder andere


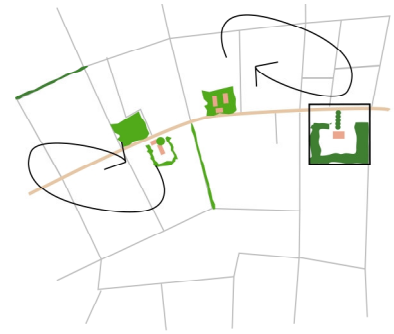

de Welstandsnota de nodige handreikingen ten aanzien van de architectonische kwaliteit


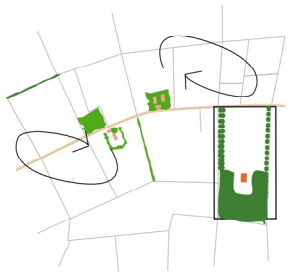

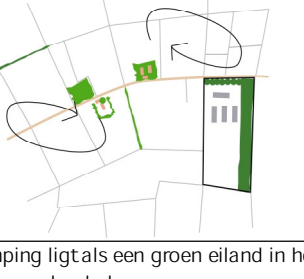
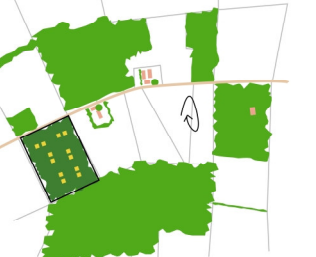






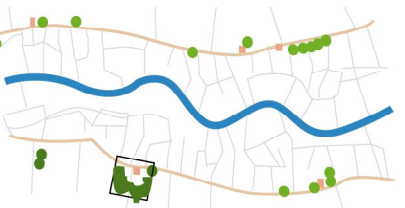
	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe Essen op de stuwwalflanken	Tilligte-La trop-Denekamp, Breklenkamp Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwem)	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o. Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf</li> <li>Het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven</li> <li>Sterke afwisseling van open en besloten delen</li> <li>Geen harde erfafscheidingen aanbrengen.</li> <li>Aanleg en beheer van houtwallen, knoteiken en eikenhakhoutbosjes</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes</li> <li>Zicht op de es waarborgen</li> <li>Een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg</li> <li>Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden.</li> <li>Bijdragen aan de kleinschaligheid van de randen van escomplexen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud en versterken van de sterke ruimtelijke variatie op korte afstand (hoog-laag, droog-nat open-dicht)</li> <li>Volgen van het kleinschalige reliëf, vastleggen van de hoogteverschillen met lijnbeplantingen</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Benadrukken van de langgerekte vormen van de dekzandruggen</li> <li>Opgaande beplantingen op de overgang van hoog naar laag op de rand van de dekzandruggen naar het beekdal (beekdalrandbeplanting).</li> <li>Ontwikkeling natte natuur met een open karakter in het beekdal.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen.</li> <li>Herstellen van steilranden.</li> <li>Akkerrandenbeheer.</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in essen- en kampenlandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tegenprestatie gekoppeld aan het erf heeft de voorkeur t.b.v. variatie en kleinschaligheid.</li> </ul>	<p>Het erf draagt bij aan kleinschalige groene rand van het escomplex</p> 	<p>Het erf aan de rand van een es of kamp ligt verankerd in het kleinschalige landschap.</p> 	<p>Het erf (op de overgang van hoog naar laag) draagt bij aan een besloten beekdalrandbeplanting.</p> 
Clustering van erven (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg openbare recreatieve paden en evt voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen.</li> <li>Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk.</li> <li>Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen.</li> <li>Herstellen van steilranden.</li> <li>Akkerrandenbeheer</li> </ul>	Niet gewenst	<p>Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen</p> 	Niet gewenst






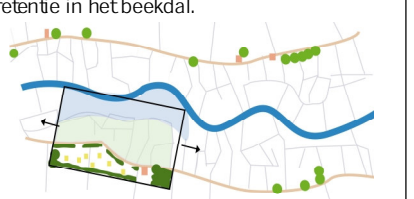



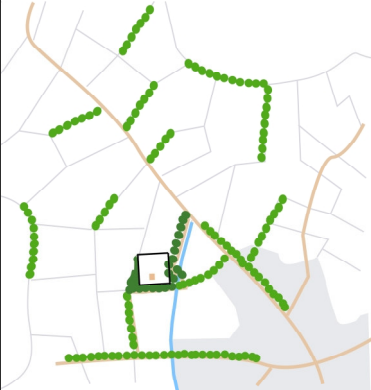

	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe Essen op de stuwwalflanken	Tilligte-Latrop-Denekamp, Breklenkamp Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwem)	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o. Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Tegenprestatie(s): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleg bos op kleine schaal, geen grootschalige boscomplexen</li> <li>▪ Aanplant parkachtige laanstructuren en deze aan laten sluiten op het aanwezige omringende landschap en de beplantingen.</li> <li>▪ Aanleg openbare recreatieve paden</li> <li>▪ Herstellen van steilranden.</li> <li>▪ G rondgebonden landbouw (akkerprodukten) evt biologische of natuurgerichte landbouw op de essen- en kampen. G ras- en hooilandgebruik in de lagere delen.</li> <li>▪ Akkerrandenbeheer.</li> </ul>	Het landgoed als onderdeel van de kleinschalige esrand 	Het landgoed verankerd in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen 	Het landgoed draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal 
Natuur- en landschapscampings	Tegenprestatie(s): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleg bos aansluitend bij de schaal van het landschap, geen grootschalige boscomplexen.</li> <li>▪ Aanplant houtsingels langs perceelsgrenzen gecombineerd met aanleg van recreatieve paden ten behoeve van vorming netwerk</li> <li>▪ Herstellen van steilranden.</li> </ul>	De camping als onderdeel van de kleinschalige esrand levert een bijdrage aan de groene rand van het escomplex (en natte natuur in lagere delen). 	De camping is ingepast in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen. 	De camping draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal 




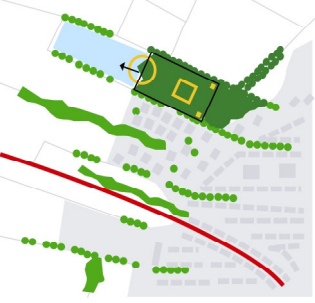


	Deelgebieden Jong ontginningslandschap	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, Grensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw wonen, werken en recreatie).</li> <li>▪ Versteving van het landschappelijk raamwerk: raster en randen.</li> <li>▪ De massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Behoud en uitbreiden natuur- en landschapswaarden</li> <li>▪ Toepassen van forse groene elementen.</li> <li>▪ Stevige, robuuste beplantingen omlijsten de erven</li> <li>▪ Bomenrijen en boomgroepen staan in het gelid en in een strak plantverband.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Behoud open karakter en grote maat van de velden.</li> <li>▪ Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Behoud en uitbreiden bos-, natuur- en landschapswaarden.</li> <li>▪ Toepassen van forse groene elementen.</li> <li>▪ Bijdrage aan monumentaal karakter.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 10 meter breed</li> <li>▪ Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf (bomenrijen).</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in jong ontginningslandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos</li> <li>▪ Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur.</li> <li>▪ Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes</li> <li>▪ Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>	<p>Het erf draagt bij aan het blokvormige patroon van afwisselend bos en openheid.</p> 	<p>Het erf ligt als een groen eiland in het relatief open landschap.</p> 	<p>Het erf sluit aan bij de karakteristiek van de bestaande landgoederen en draagt bij aan het blokvormige patroon van van afwisselend bos en openheid.</p> 

	Deelgebieden	Springendal, Roderveld, O osterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, G rensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Jong ontginningslandschap</p> <p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos.</li> <li>Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur.</li> <li>O ntwickelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>			
Intensieve veehouderij erven	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren van een ruim en stevig landschappelijke kader.</li> <li>Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur.</li> <li>Aanzetten van de linten met groene lanen, wonen in het groen langs de linten.</li> <li>Aanleg infiltratie of retentiebekken.</li> </ul>	n. v. t	<p>Erf aan lint in een ruim en stevig landschappelijk kader.</p> 	n. v. t
Natuur- en landschapscamping	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos.</li> <li>Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten. Versterken rationele structuur.</li> <li>O ntwickelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>	<p>De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied.</p> 	<p>De camping ligt als een groen eiland in het relatief open landschan.</p> 	<p>De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied.</p> 

	Deelgebieden Beekdallandschap	Springendal Brongebied en bovenloop	Beekdalen, Dal van de Dinkel Middenloop	O ttershagen-De Hollandse G raven Benedenloop
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ G een nieuwe gebouwde elementen in het beekdallandschap.</li> <li>▪ Bouwen/ transformatie alleen mogelijk op bestaande erven (rood voor rood) en op de overgang van beekdallandschap naar es, gehucht of jong ontginningslandschap.</li> <li>▪ Belangrijke rol in het vasthouden en bergen van water.</li> <li>▪ Belangrijke rol in natuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>▪ G ebruik van inheemse beplanting en streekeigen materiaal.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O ntwickelen van een afwisselend kleinschalig karakter.</li> <li>▪ Mozaïek van natte graslanden en bronbossen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vertragen van waterafvoer door meandering van de beek, verondiepen beekdal en volstorten oude beekloop.</li> <li>▪ Herstel van het systeem van vloeivelden, overstroming, retentie.</li> <li>▪ O ntwickelen halfopen natuurlijk karakter door extensieve natte graslanden en verspreide natuurlijke bossages.</li> <li>▪ Herstel kleinschalig blokvormig karakter door aanplant houtwallen, singels en bomenrijen op de kavelgrenzen in het maten- en flierenlandschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beekdalbrede ontwikkeling met natte open laagtes van graslanden en beekbegeleidende beplanting.</li> <li>▪ Een nat open inundatiegebied- en retentiegebied.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De voorkeur gaat uit naar clustering in het beekdal of maten- en flierenlandschap t.b.v. ontwikkeling van zoveel mogelijk aaneengesloten natuur.</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in het beekdal of maten- en flierenlandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N atuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>▪ Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>▪ Laten vollopen van natuurlijke laagtes (vloeiveldensysteem)</li> <li>▪ Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>▪ Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>▪ Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap)</li> <li>▪ Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.</li> </ul>	<p>Het erf als onderdeel van een mozaïek landschap van bos en natte natuur.</p> 	<p>Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natuurlijke bossages in het beekdal.</p> 	<p>Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen.</p> 

	Deelgebieden	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	O ttershagen-De Hollandse Graven
	Beekdallandschap	Brongebied en bovenloop	Middenloop	Benedenloop
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem)</li> <li>Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap).</li> <li>Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek</li> </ul>	<p>Het landgoed ligt rond de bron en vormt onderdeel van het mozaïek van bronbossen en natte graslanden.</p> 	<p>Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. De natte graslanden, uitgegraven meanders en de verspreide natuurlijke bossages behoren tot het landgoed.</p> 	<p>Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Opgaande beplantingen (bos, singels) dragen hier bij de accentuering van de beekdalrand. De natte natuur (moeras, open water, nat grasland) in het beekdal vormt onderdeel van het landgoed.</p> 
Natuur- en landschapscamping	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natuurontwikkeling langs de beek (moeras, open water, nat grasland).</li> <li>Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem)</li> <li>Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (middenloop) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap)</li> <li>Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.</li> </ul>	<p>De camping ingepast in een mozaïek landschap van bos en natte natuur</p> 	<p>De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur en natuurlijke bossages in het beekdal.</p> 	<p>De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur (moeras, open water, nat grasland) en retentie in het beekdal.</p> 

	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vormgeving overgang kern-buitengebied</li> <li>Hoge ruimtelijke kwaliteit, want bepalend voor het aanzicht en de afronding van bebouwingkernen.</li> <li>Belangrijke rol als uitloopgebied en de toegang tot het buitengebied.</li> <li>Een evenwichtige verhouding tussen rood en groen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen van (nieuwe) ruimtelijke dragers</li> <li>Realiseren van groene wiggen als verbinding tussen stad en land.</li> <li>Divers ruimtelijk programma, dat verschillende openbare functies kan opnemen.</li> <li>Grote openbare toegankelijkheid.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Doorzetten van de open ruimten en de karakteristieken uit het omringende landschap tot in het dorp.</li> <li>Aansluiten op landschappelijke structuren.</li> <li>Losse dorpsranden waar bosjes en open ruimten elkaar afwisselen.</li> <li>Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een buurtschap komt voor als compacte eenheid of als een losse setting van woningen en boerderijen.</li> <li>Nieuwe ontwikkelingen liggen daar ruimtelijk los van en sluiten vooral aan op bestaande landschappelijke structuren.</li> <li>Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg netwerk van singels, lanen, brede bermen rond de kavel gecombineerd met aanleg van openbare recreatieve paden.</li> </ul>	<p>Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap en draagt door paden rond het erf bij in de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>Het erf is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap.</p> 	<p>Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap.</p> 

	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap.</li> <li>Aanleg hoofd (groen)structuur</li> <li>Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden.</li> <li>Ruimte bieden aan nieuwe openbare, toeristisch en recreatieve functies.</li> </ul>	<p>Het landgoed heeft een belangrijke structurende rol in de stadsrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>I. t. t. de stadsrand voegt het landgoed zich hier (qua maat, schaal, karakteristiek) meer naar bestaande landschappelijke structuren.</p> 	<p>Het landgoed ligt in het landschap los van het buurtschap en voegt zich naar bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap.</p> 
Woonlandschap en natuur- en landschapscamping	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap.</li> <li>Aanleg hoofd (groen)structuur</li> <li>Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden.</li> </ul>	<p>Het woonpark of de camping heeft een belangrijke structurende rol in de stadrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>Het woonpark of de camping is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap.</p> 	<p>Het woonpark of de camping ligt in het landschap los van het buurtschap en is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap door een netwerk van routes en beplantingen.</p> 

# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het Bestemmingsplan 'Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo' van de gemeente Dinkelland;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDORPWGWLO-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage;

#### 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 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;

#### 1.8 (agrarisch) dienstverlenend bedrijf

een bedrijf (dat voor een belangrijk deel) gericht is op het leveren van diensten en producten aan agrarische bedrijven en ten behoeve van groene en recreatieve functies, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur en/of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende producten en werkzaamheden zijn onder andere voor cultuurtechnische werken (landschapsinrichting en -onderhoud), GWW-activiteiten en grondverzet, meststoffendistributie, agrarisch loonwerk en transport;

## **1.9 agrarisch loonbedrijf**

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

## **1.10 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, 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 bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

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

## **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 Ecologische Hoofdstructuur**

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

### **1.33 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;

### **1.34 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;

### **1.35 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;

### **1.36 fruitteelt**

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 geluidsbelasting**

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

### **1.39 geluidsgevoelige objecten**

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

### **1.40 geluidsgevoelige functies**

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

### **1.41 geluidszoneringsplichtige inrichting**

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

een agrarisch bedrijf waar twee verschillende vormen van landbouw worden uitgeoefend, te weten een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarbij de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte voor de beide bedrijfsvoeringen afzonderlijk ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;

#### **1.42 geomorfologische waarden**

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

#### **1.43 glastuinbouwbedrijf**

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

#### **1.44 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een 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;

#### **1.45 hogere grenswaarde**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

#### **1.46 hoofdgebouw**

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

#### **1.47 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

#### **1.48 houtteelt**

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

#### **1.49 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;

#### **1.50 intensief kwekerijbedrijf**

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

### **1.51 intensief veehouderijbedrijf**

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

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

### **1.52 kampeermiddel**

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

### **1.53 kap**

een dak met een zekere helling;

### **1.54 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;

### **1.55 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;

### **1.56 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

### **1.57 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 Landschapontwikkelingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

### **1.58 mantelzorg**

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

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

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

### **1.60 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);

### **1.61 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

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

### **1.62 normaal agrarisch gebruik**

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

### **1.63 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;

### **1.64 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;

### **1.65 ondergeschikte tweede tak**

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

### **1.66 overige opgaande teeltvormen**

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

### **1.67 overkapping**

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

### **1.68 peil**

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang 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:
1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

#### **1.69 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;

#### **1.70 productiegerichte paardenhouderij**

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

#### **1.71 prostitutie**

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

#### **1.72 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;

#### **1.73 risicogevoelig bouwwerk c.q. object**

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

#### **1.74 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;

#### **1.75 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;

#### **1.76 sierteelt**

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

#### **1.77 silo**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

#### **1.78 trekkershut**

een gebouw met een eenvoudige constructie (zonder sanitaire voorzieningen) en beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten;



### **1.79 tunnelkas**

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

### **1.80 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;

### **1.81 voorkeurgrenswaarde**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

### **1.82 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huis-vesting van één afzonderlijk huishouden;

### **1.83 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     de 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     bedrijfsvloeroppervlak**

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

## 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;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- k. 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 ten hoogste 2,00 m bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergistings en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- e. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen en veldschuren;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- 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 anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;

- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin.

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

#### *3.4.1 Vergunningplicht*

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

- a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- d. het afgraven en/of ophogen van gronden;
- e. het dempen en/of graven van sloten, poelen, en/of andere water-gangen 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.

#### *3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 3.4.1 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.
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

#### *3.4.3 Afwegingskader*

- a. De in lid 3.4.1 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 3.4.1 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.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

Wijziging naar bos of natuur buiten EHS

- c. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos en natuur', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 5 en artikel 45 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' niet plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van een ecologische 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;

## Artikel 4 Bedrijf - (agrarisch) dienstverlenend bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - (agrarisch) dienstverlenend bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van (agrarisch) dienstverlenende bedrijven, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' uitsluitend opslag ten behoeve van (agrarisch) dienstverlenende bedrijven is toegestaan;
  2. ten behoeve van detailhandel een oppervlakte van 450 m<sup>2</sup> is toegestaan.
- 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 één bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan drie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte bedragen, zoals die is weergegeven in het schema onder e;
- 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	-#	4.500 m <sup>2</sup>	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 hoogte meer bedraagt, in welk geval de hoogte ten hoogste de bestaande hoogte zal bedragen;
- \* 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 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de in lid 4.1 onder a, genoemde bedrijf;
- 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 bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de bestaande oppervlakte van 450 m<sup>2</sup>;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG.

#### 4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming 'Bos – natuur' conform het KGO-plan (Bijlage 1), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het KGO-plan (Bijlage

1), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.4.1 Afwijking

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.3.1 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;
- b. lid 4.3.1 onder g en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
  1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
  2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
  3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
  4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.
- c. lid 4.3.2 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het KGO-totaalplan Paus Agroservice andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

#### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, en die 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;
- b. de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch', mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Wonen en/of artikel Agrarisch van overeenkomstige toepassing zijn;



2. de 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, de waarde van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Bos - Natuur

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. natuur, bosbouw en houtproductie;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
- c. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het extensief agrarisch medegebruik;
- e. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. wegen en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. terreinen voor evenementen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

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

- a. de hoogte van overige bouwwerken ten behoeve van vogelobservatie zal ten hoogste 15,00 m bedragen.
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

#### 5.4.1 Vergunningplicht

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

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

#### 5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. uitgevoerd worden ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het KGO-totaalplan Paus Agroservice.

#### 5.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden.
- b. Voor de in 5.4.1 onder a tot en met d genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend als de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van bos- en natuurbeheer.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Bos - Natuur' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Bos - Natuur';
- c. 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;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
    1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
    2. mantelzorg;
- met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
  - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande inhoud bedragen;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

#### 6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

### 6.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:
  1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 onder d en toestaan dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud van meer dan 2.000 m<sup>3</sup>, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud van ten hoogste 2.000 m<sup>3</sup>, mits:
  1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.2.1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
  1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits:
  1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m<sup>2</sup> aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
  2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m<sup>2</sup>, mits:
  1. bij vervanging boven de in lid 6.2.2 onder c toegestane 350 m<sup>2</sup> ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
  2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:
  1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst

- binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
- 2. voor de bestaande veldschuur de wijzigingsbevoegdheid van 3.7. onder i of 4.7. onder g van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland is toegepast;
- 3. de oppervlakte van het bijgebouw ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen, tenzij de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m<sup>2</sup>, in welk geval het bijgebouw 50 m<sup>2</sup> zal bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m<sup>2</sup>'s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 6.2.2 onder g en toestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
- b. het gebruik van bouwwerken voor bedrijvigheid;
- c. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw 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 het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
  - 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 gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

#### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.4 onder e en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door 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 6.4 onder e en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één

woning mag worden gebouwd, mits:

1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
  3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
  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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 6.4 onder f 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 hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
  2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
  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;
- d. het bepaalde in lid 6.4 onder j en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
  2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
  3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
  4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

## 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' wordt verwijderd, mits:
  1. de exploitatie van boerderijkamers ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' wordt aangebracht, mits:
  1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
  2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
  3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
  4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
  7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht;
  3. vestiging op een bestaand agrarisch bouwvlak niet mogelijk is;
  4. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Essen', 'Waarde - Archeologie 2' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
  5. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapontwikkelingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting, is opgesteld;
  6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf, één en ander aangetoond met een bedrijfsplan;
  7. de omvang van het bouwperceel maximaal 2,50 hectare zal bedragen;
  8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
  9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- d. de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland 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.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      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 8      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 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

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.

### 9.2 Parkeren en laden en lossen

#### 9.2.1 Parkeergelegenheid

Indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein.

#### 9.2.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,20 meter bij 6,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 6,00 meter bedragen.

#### 9.2.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### 9.2.4 Afwijken

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 en lid 9.2.3:
  1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt/is voorzien.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de afmetingen in lid 9.2.2 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

### 9.2.5 *Specifieke gebruiksregels*

Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in het eerste en derde lid dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken 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.

## **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 tott 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.

## 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 'Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo' van de gemeente Dinkelland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van \*\*\*\*\*.

## Bijlage regels

## **Bijlage 1 KGO-totaalplan Paus Agroservice**

# KGO-plan

## Paus Agroservice Beekdorpweg, Weerselo



Datum: 14 december 2016



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam: **Paus Agroservice Beekdorpweg, Weerselo**  
Plantype: **KGO-plan**

Datum: 14 december 2016

Projectnummer: 15JA072

Opdrachtgever: **Building Design Architectuur**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN

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)

Contactpersoon: M. ter Horst, MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Het plan .....	5
3	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving .....	10
4	Berekening KGO-investering .....	11
4.1	Vigerende bestemming 'Buitengebied 2010' .....	11
4.2	KGO-berekening .....	11
5	Conclusie .....	14
	Bijlage .....	15

## 1 Inleiding

Het bedrijf Paus Agro Service V.O.F. is reeds lange tijd (sinds 1971) gevestigd op het adres Beekdorpweg 10 in Weerselo. Het bedrijf is thuis in loon- en grondverzetwerk, mechanisatie, metaalbewerking, tuin- en parkmachines, reinigingstechnieken en verhuur van machines (die gerelateerd zijn aan de betreffende onderdelen). Verder beschikt het bedrijf over een uitgebreid onderdelen magazijn en winkel / agrishop. Het geheel van activiteiten vindt plaats in de bestaande bebouwing op de bedrijfslocatie.

Op het perceel is in de huidige situatie te weinig ruimte voor een efficiënte en veilige inrichting van het bedrijfsperceel. Door de middelste bedrijfshal rijden de landbouwmachines om bij de opslag aan de achterzijde van het perceel en de werkplaats te komen. Dit zorgt ervoor dat de betreffende hal niet volledig gebruikt kan worden voor productie en opslag. Tegelijkertijd kunnen hierdoor onveilige situaties ontstaan voor medewerkers. Mede hierdoor zijn de eigenaren al enige tijd op zoek naar mogelijkheden om dit te verbeteren. Door het initiatief van maatschap Lansink om het agrarische bedrijf aan de Beekdorpweg 8 naar een nieuwe locatie te verplaatsen, doet zich een kans voor om een efficiënt en toekomstbestendig bedrijfsperceel te realiseren.

Paus Agroservice ligt in het landelijk gebied van Weerselo. Uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven waren tot voor kort niet of nauwelijks mogelijk; sinds 8 oktober 2013 is er echter gemeentelijke beleidsruimte aanwezig om, indien wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, onder voorwaarden dergelijke uitbreidingen vergund te krijgen. Dit is het gemeentelijke beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op de genoemde datum van 8 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Dinkelland namelijk het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)' vastgesteld. Dit gemeentelijke beleidskader, dat is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het onderhavige KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om vast te stellen welke investering ruimtelijke kwaliteit is vereist voor de gewenste ontwikkeling en op om te bepalen op welke wijze de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. In dit document wordt daartoe ingegaan op de gevraagde 'uitbreidingsruimte' oftewel het plan, het beleid inzake KGO, de berekening van de vereiste KGO-investering als de wijze waarop invulling wordt gegeven aan die investering in ruimtelijke kwaliteit.

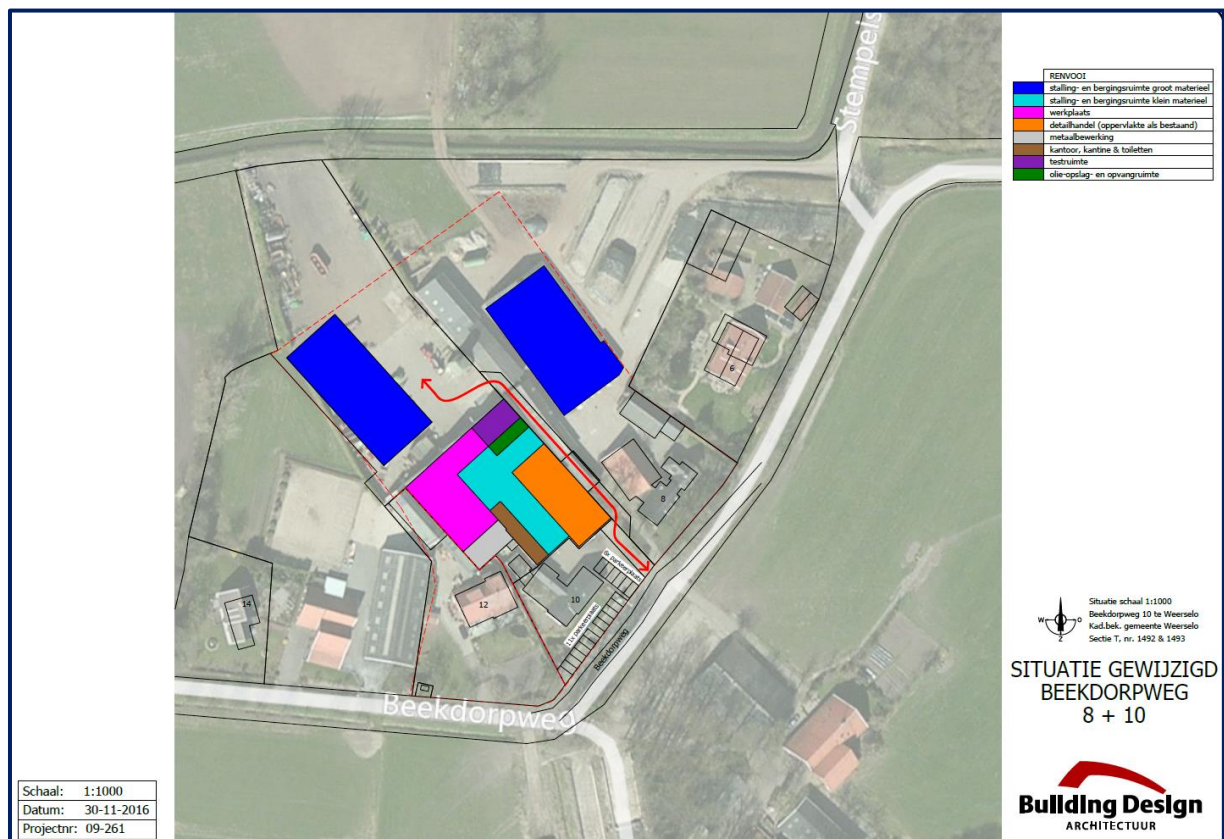
In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het (uitbreidings-)plan zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het provinciale en gemeentelijke beleid inzake de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In hoofdstuk 4 wordt op basis van het plan en het beleidskader bepaald wat de hoogte van de vereiste KGO-investering is. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de KGO-investering.

## 2 Het plan

### Algemeen

Het plan Paus Agro Service V.O.F. bestaat uit de samenvoeging van het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bedrijfsperceel van Paus Agro Service V.O.F. Hierdoor wordt het mogelijk om de inrichting van de buitenruimte logistiek te verbeteren. Daarnaast kunnen de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het bedrijf. Deze (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor de opslag van materieel. Deze opslag vindt nu nog veelal in de buitenruimte plaats, hetgeen zowel vanuit landschappelijk als bedrijfseconomische oogpunt niet ideaal is. Ten behoeve van de nieuwe inrichting en de gewenste routing op het perceel wordt een aantal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Naast het samentrekken van de percelen Beekdorpweg 8 en 10 is Paus Agro Service V.O.F. ook voornemens een bestaande opslaghal aan de achterzijde van het perceel Beekdorpweg 10 uit te breiden.

Hierna wordt aan de hand van beeldmateriaal de bestaande situatie, het nieuwe bedrijfsperceel en het gewijzigd gebruik van de bedrijfsgebouwen weergegeven. Daarbij wordt alleen ingegaan op de bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning(en) en de daarbij behorende bijgebouwen worden hier niet belicht, omdat daarin geen wijziging ten opzichte van het bestaande gebruik plaatsvindt. In de figuur hieronder is de inrichtingsschets met daarop in kleuren de gewenste bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 2.1: Inrichtingsschets nieuw bedrijfsperceel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)



Beekdorpweg 10*Bestaande situatie*Bebouwing Beekdorpweg 10

Op het perceel Beekdorpweg 10 heeft het bestaande bedrijfshal (10b) een oppervlakte van 1.929 m<sup>2</sup>. Achter deze hal is een bedrijfspand (10f) aanwezig voor opslag met een oppervlakte van 546 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn de volgende voorzieningen op het bedrijfsperceel aanwezig:

gebouwtje (10e) bij weegbrug	4 m <sup>2</sup>
overkapping (10c) bij bedrijfshal achter woning	7 m <sup>2</sup>
achter bedrijfshal een silo (10d)	38 m <sup>2</sup>

De totale oppervlakte aan bebouwing op het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10 te Weerselo bedraagt derhalve 2.524 m<sup>2</sup> (zie figuur 2.2). Hierin is de routing van landbouwmachines naar het achterterrein of de werkplaats door middel van rode bepijling aangegeven. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 310 m<sup>2</sup>. Langs de Beekdorpweg liggen dertien parkeerplaatsen. Op het achterterrein vindt opslag plaats van materieel en materiaal.

*Te slopen bedrijfsbebouwing*

De weegbrug en de daarbij behorende gebouwtje (10e), de wasplaats direct achter de bedrijfshal (10b) en de silo (10d) worden geamoveerd. Hierdoor is er sprake van een vermindering van de oppervlakte aan bebouwing van 49 m<sup>2</sup>.

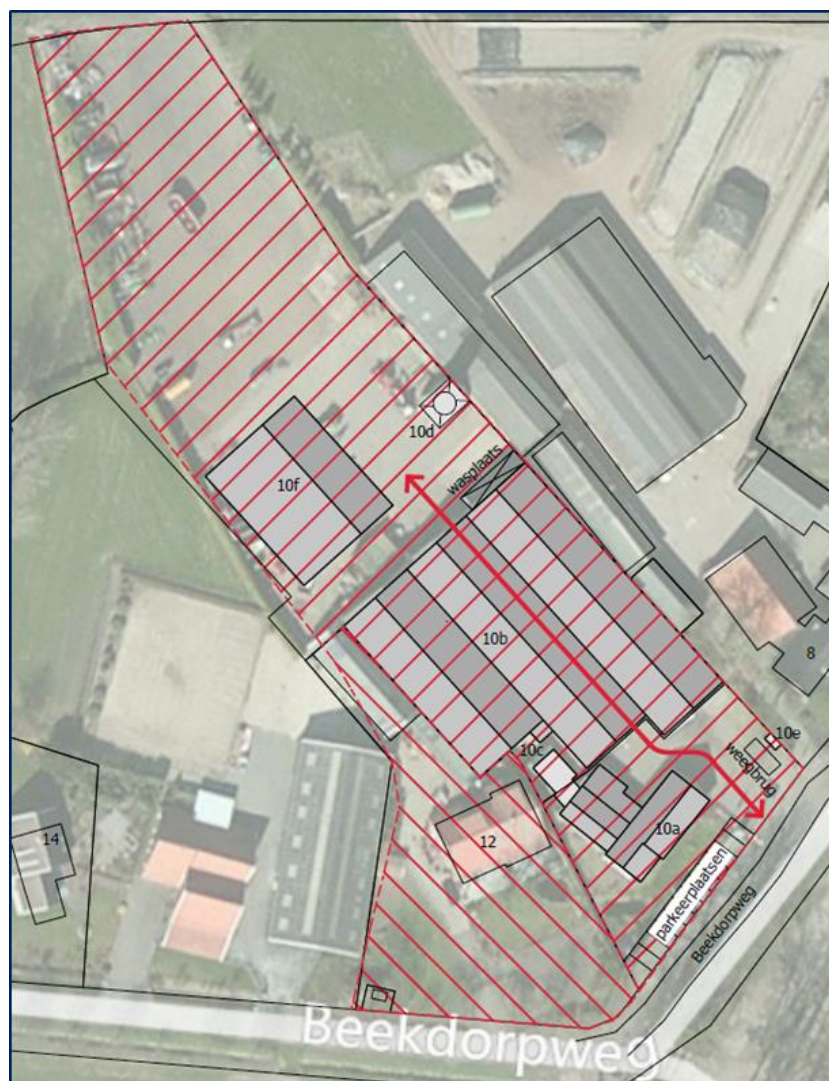
*Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie blijft de bedrijfsbebouwing gehandhaafd en de bedrijfshal (10b) krijgt een meer praktische inrichting waardoor een optimaal en veilig gebruik van de hal mogelijk is. Dit wordt mogelijk gemaakt omdat er ruimte ontstaat naast de bestaande bedrijfshal voor de toegangsweg voor landbouwmachines. Om het achterterrein en de werkplaats te bereiken kan nu buitenom worden gereden (zie figuur 2.4).

Met betrekking tot de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt een uitbreiding van het bedrijfsgebouw (10f) voorgestaan. De gewenste oppervlakte bedraagt 993 m<sup>2</sup>, waardoor sprake is van toename van 447 m<sup>2</sup>. Met de sloop van de kleinere opstallen, zoals hiervoor is aangegeven, neemt de bebouwingsoppervlakte op dit perceel toe met maximaal 398 m<sup>2</sup>.

Met de nieuwe inrichting van het perceel en de bedrijfsbebouwing is bovendien extra ruimte ontstaan om zes extra parkeerplaatsen op het voorterrein te realiseren.

De opslag op het achterterrein worden naar binnen verplaatst, waardoor die gronden aan de achterzijde de bedrijfsbestemming verliezen en een groene inrichting kunnen krijgen.



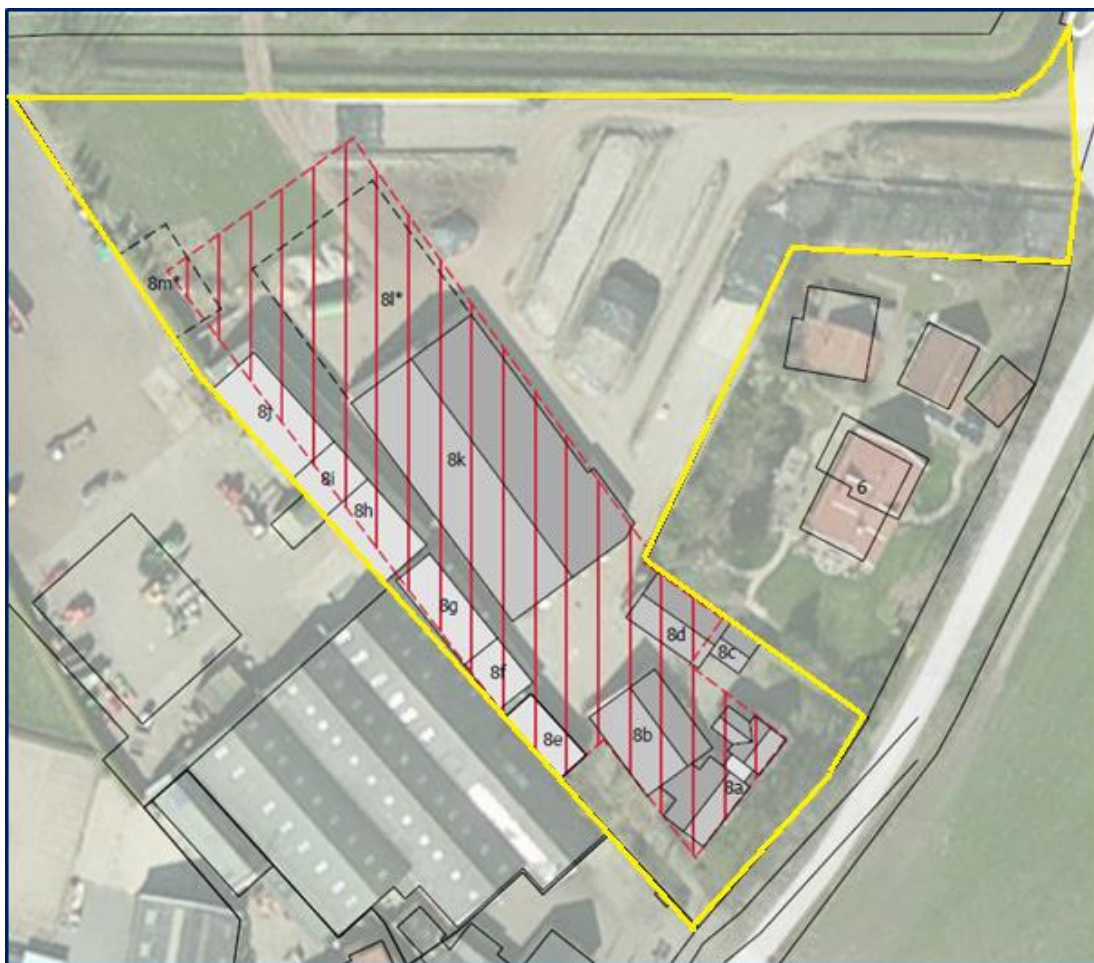
Figuur 2.2: Bestaand bedrijfspereel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)

### Beekdorpweg 8

#### Bestaande situatie

Op het perceel Beekdorpweg 8 staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Een aantal van die bedrijfsopstallen kan niet hergebruikt worden en zal worden gesloopt. De ligboxenstal (8k) met een oppervlakte van 1.026 m<sup>2</sup> zal in de nieuwe situatie voor opslag ingezet worden. Naast de ligboxenstal zijn de volgende opstallen aanwezig, zie ook figuur 2.3):

werkplaats/garage (8e)	71 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8f)	61 m <sup>2</sup>
jongveestal (8g)	117 m <sup>2</sup>
jongveestal met overkapping (8h)	126 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8i)	72 m <sup>2</sup>
werktuigenberging (8j)	171 m <sup>2</sup>



Figuur 2.3: Bestaande situatie Beekdorpweg 8 (bron: Building Design Architectuur)

Op het perceel Beekdorpweg 8 is een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aanwezig van 1.644 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen (in de vorm van werktuigenberging en garage) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 543 m<sup>2</sup>.

In het bovenstaande figuur is het agrarische bouwvlak rood gearceerd weergegeven. De gele belijning betreft de begrenzing van het agrarische perceel. Hierop zijn de sleufsilos/ kuilvoerplaten achter de woning Beekdorpweg 6 goed te zien.

#### *Te slopen bedrijfsbebouwing*

Om de toegang voor de machines van initiatiefnemer via de buitenzijde naar het achterterrein mogelijk te maken worden de opstallen 8e tot en met 8j gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 618 m<sup>2</sup>. Op dit perceel is dus sprake van een afname van bebouwing met een oppervlakte van ruim 600 m<sup>2</sup>. Naast de bedrijfsgebouwen zullen ook de sleufsilos en de kuilvoerplaten verwijderd worden.

#### *Nieuwe situatie*

Zoals gezegd wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een locatie elders, waardoor de agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe invulling kan krijgen. Initiatiefnemers kunnen deze bebouwing goed gebruiken om de opslag voor hun bedrijfsvoering op één bedrijfsperceel te laten plaatsvinden. De oppervlakte van de ligboxenstal (8k, 1.026 m<sup>2</sup>) maakt in de nieuwe situatie onderdeel uit van de bedrijfsbebouwing van initiatiefnemers. De voormalige (agrarische) bedrijfswoning zal als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. De oppervlakte aan

bedrijfsbebouwing die hiervoor beschreven is, bedraagt in de nieuwe situatie iets meer dan 4.000 m<sup>2</sup>. Op de locatie van de sleufsilos/kuilvoerplaten gaat het landschap een passende invulling krijgen die doorgetrokken wordt tot achter het bedrijfsperceel Beekdorpweg 10. Dit heeft een gunstig effect op het perceel Beekdorpweg 6. Het nieuwe bedrijfsperceel voor Paus Agro Service is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4: nieuw bedrijfsperceel Paus Agroservice (bron: Building Design Architectuur)

### 3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. KGO is een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)". Deze investering in de omgevingskwaliteit moet in evenwicht zijn met de verkregen waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen.

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500 m<sup>3</sup> bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het gemeentelijke beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

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

#### Toetsing aan beleidskader

De ontwikkeling van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 8 en 10 te Weerselo bestaat uit het onderbrengen van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Beekdorpweg 8 bij het bestaande bedrijfsperceel van Paus Agroservice aan de Beekdorpweg 10 te Weerselo. Hierdoor vindt een vergroting van het bedrijfsperceel met 3.054 m<sup>2</sup> plaats. Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijk KGO-beleidskader en dient te worden uitgewerkt in overeenstemming met dit beleidskader. Hiertoe is dit KGO-plan opgesteld, waarin in de volgende hoofdstukken de vereiste investering wordt bepaald, de landschappelijke inpassing kenbaar wordt gemaakt en het geheel nader is toegelicht. Na overeenstemming vanuit de gemeente Dinkelland moeten de maatregelen vanuit dit KGO-plan opgenomen worden in het nieuwe planologische kader voor het bedrijfsperceel van Paus Agroservice.

## 4 Berekening KGO-investering

### 4.1 Vigerende bestemming 'Buitengebied 2010'

Voor beide percelen aan de Beekdorpweg geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is door de gemeenteraad van Dinkelland op 28 februari 2010 vastgesteld.

Aan het plangebied zijn diverse bestemmingen toegekend. Hieronder zijn deze per adres benoemd:

- Beekdorpweg 10: bestemming 'Bedrijf' (landbouwmechanisatiebedrijf);
- Beekdorpweg 8: bestemming 'Agrarisch - 1' (grondgebonden agrarisch bedrijf).

In onderstaand figuur zijn de locaties weergegeven, in rood is het beoogde bedrijfsperceel van Paus Agroservice weergegeven.



Figuur 4.1: Fragment bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 4.2 KGO-berekening

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Paus Agroservice in een bedrag van € 34,- per m<sup>2</sup>. De bestemming 'Bedrijf' wordt uitgebreid met 4.811 m<sup>2</sup> ter plaatse van het agrarisch bouwperceel (Beekdorpweg 8). Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Paus Agroservice van € 34,- x 4.811 m<sup>2</sup> = € 163.574,-.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van grond met een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming, bedrijf naar

bos/natuur of agrarische grond naar bos/natuur, mogen worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt 1.065 m<sup>2</sup> omgezet van 'Agrarisch - 1' naar 'Bos - Natuur', 1.386 m<sup>2</sup> wordt omgezet van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch - 1' en 441 m<sup>2</sup> van 'Bedrijf' naar 'Bos - Natuur'. Daarmee wordt in totaal 1.506 m<sup>2</sup> bestemming 'Bos - Natuur' toegevoegd. In totaal wordt 2.892 m<sup>2</sup> grond afgewaardeerd naar een agrarische of de natuur-bos bestemming. Deze afwaardering wordt van de waardevermeerdering afgehaald. Dit levert een bruto KGO-investering van € 163.574,00 - € 97.374 = € 66.200,00 op.

De resterende waardevermeerdering dient in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit. Echter, zoals in het gemeentelijk KGO-beleid wordt aangegeven is het gerechtvaardigd om maatwerkclausules toe te passen. In dit geval worden drie maatwerkclausules toegepast, waarmee het te investeren bedrag met 15% (= € 9.930,00) kan worden verlaagd.

Het gaat hierbij om de volgen de maatwerkclausules:

- **Werkgelegenheid:** enerzijds dient het plan voor de continuïteit van de werkgelegenheid en anderszijds biedt het plan mogelijkheden om in de toekomst een verwachte toenemende vraag te beantwoorden. Dit kan de inzet van extra arbeidskrachten met zich mee brengen. De werknemers van Paus Agroservice komen uit de directe omgeving.
- **Ruimtegebrek:** met extra bedrijfsruimte kan de bedrijfsomvang concurrerend worden gehouden en kunnen de processen efficiënt en met een bepaalde schaalgrootte worden uitgevoerd. De logistieke mogelijkheden worden sterk verbeterd, wat de bedrijfsvoering ten goede komt. Bovendien wordt minder tijd verloren, waardoor dit een gunstig effect heeft op de kosten. Met het voornemen verplaatst de buitenopslag naar binnen, waardoor weersinvloeden niet meer van invloed zullen zijn op opgeslagen materiaal en materieel. Dit bevordert de kwaliteit en houdbaarheid van het materiaal en materieel, hetgeen ook weer in financieel opzicht positief uitpakt. Bijkomend, niet onbelangrijk voordeel, is dat er een nieuwe route ontstaat om het achterterrein te bereiken, waardoor de veiligheid sterk wordt verbeterd.
- **Logistiek:** Met de verruiming van zowel de bebouwing als het bedrijfsperceel ontstaan ook betere oplossingen voor de logistieke inrichting van de gebouwen en het terrein. Daarbij doen zich mogelijkheden voor om heel concreet invulling te geven aan de wens aan meer opslag- en manoeuvreerruimte voor het materiaal en materieel.

Tenslotte mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Paus Agroservice op een bedrag van € 50.143,00.

Onderstaand wordt de berekening voor de KGO-investering op basis van de bovenstaande uitgangspunten weergegeven:

KGO Berekening				
<b>Waardevermeerdering gronden (van agrarisch bouwvlak naar bedrijf):</b>				
Vergroting bouwblok (+ Beekdorpweg 8)	4811	m2	34	€ 163.574,00
<b>Afwaardering gronden:</b>				
Agrarisch - 1 naar Bos-Natuur	1065	m2	4	€ 4.260,00
Bedrijf naar Agrarisch - 1	1386	m2	50	€ 69.300,00
Bedrijf naar Bos-Natuur	441	m2	54	€ 23.814,00
<b>Subtotaal</b>				€ 66.200,00

<b>Totaal</b>			€ 66.200,00
Maatwerkclausule werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek 3 x 5% = 15%			€ 9.930,00
		<b>SUBTOTAAL</b>	€ 56.270,00
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering			€ 5.627,00
Kosten kwaliteitsteam			€ 500,00
<b>Totaal te investeren:</b>			€ 50.143,00

Door Bijkerk C.S. is een landschapsplan (zie figuur 4.2 en bijlage) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat met gebruikmaking van de aanwezige kwaliteiten het perceel van Paus Agroservice landschappelijk fraai wordt ingepast. Dit onder andere door de bestaande elementen aan te vullen, te versterken en op te knappen en daarmee de van oudsher aanwezige houtwallen/singels weer in ere herstellen. Daarnaast wordt de huidige buitenopslag omgezet naar een agrarische of bos-natuur bestemming, waardoor de betreffende gronden een landschappelijk gewenste invulling kunnen krijgen. Het beoogde eindresultaat is in figuur 4.2 weergegeven.



Figuur 4.2: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Bijkerk C.S.)



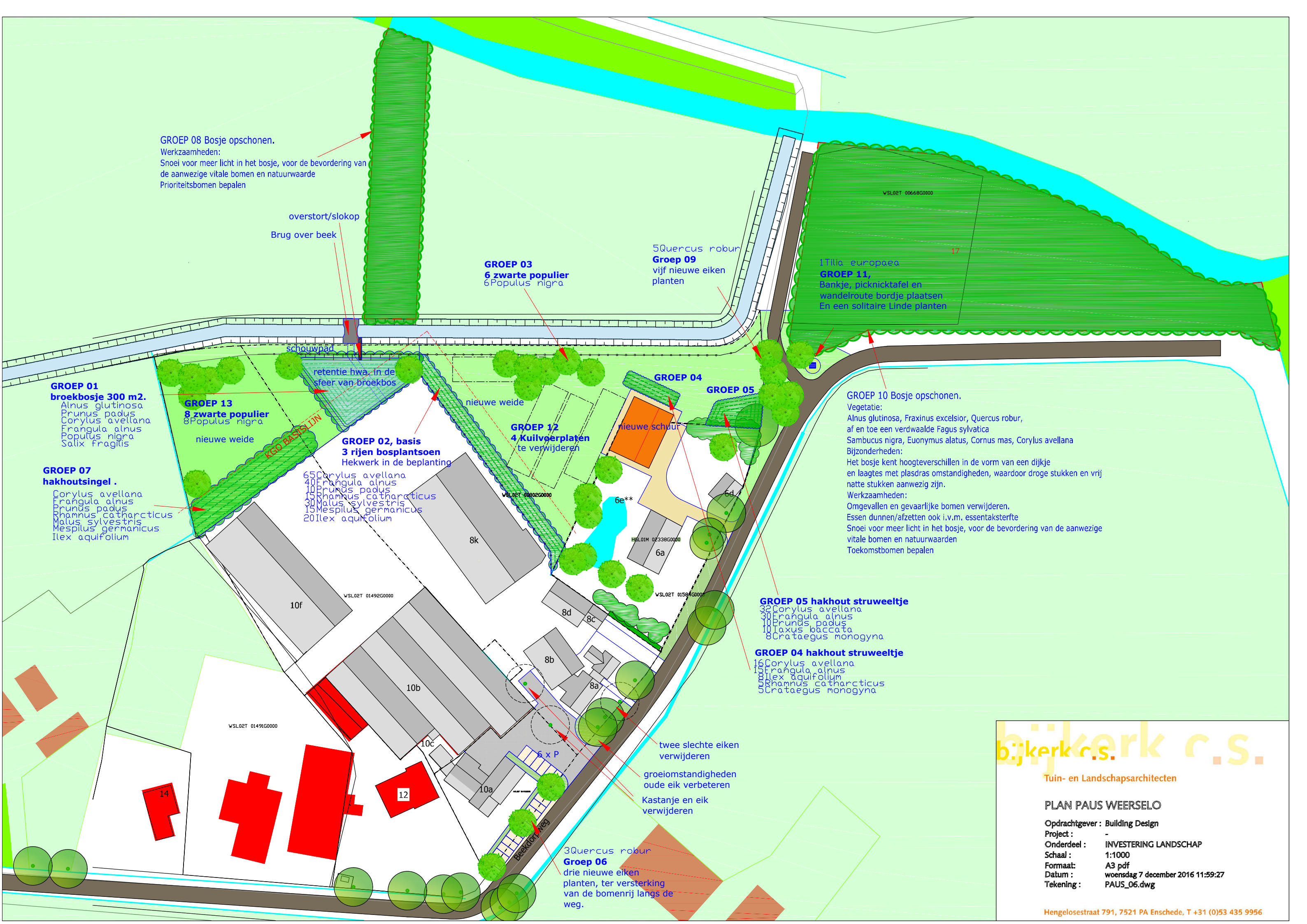
## 5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Paus Agroservice op haar perceel aan de Beekdorpweg 8-10 te Weerselo kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Paus Agroservice als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Beekdorpweg 8-10 te Weerselo. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. In conclusie wordt er – uitgaande van het in de bijlage opgenomen landschapsplan - een bedrag van € 60.085 KGO-investering daadwerkelijk geïnvesteerd in het landschap. Daarmee wordt het te verrichten KGO-investeringsbedrag van € 50.143 ruim overschreden.

## Bijlage

- Landschapsplan Beekdorpweg 6, 8 en 10 door Bijkerk c.s.



**GROEP 08** Bosje opschonen.  
 Werkzaamheden:  
 Snoei voor meer licht in het bosje, voor de bevordering van de aanwezige vitale bomen en natuurwaarde  
 Prioriteitsbomen bepalen

overstort/slokop  
 Brug over beek

**GROEP 03**  
 6 zwarte populier  
 6 Populus nigra

5 Quercus robur  
**Groep 09**  
 vijf nieuwe eiken planten

1 Tilia europaea  
**GROEP 11,**  
 Bankje, picknicktafel en wandelroute bordje plaatsen  
 En een solitaire Linde planten

**GROEP 01**  
 broekbosje 300 m<sup>2</sup>.  
 Alnus glutinosa  
 Prunus padus  
 Corylus avellana  
 Frangula alnus  
 Populus nigra  
 Salix fragilis

**GROEP 13**  
 8 zwarte populier  
 8 Populus nigra

**GROEP 02, basis**  
 3 rijen bosplantsoen  
 Hekwerk in de beplanting

65 Corylus avellana  
 40 Frangula alnus  
 10 Prunus padus  
 15 Rhamnus catharticus  
 30 Malus sylvestris  
 15 Mespilus germanicus  
 20 Ilex aquifolium

**GROEP 12**  
 4 Kuilvoertplaten  
 te verwijderen

**GROEP 04**

**GROEP 05**

**GROEP 10** Bosje opschonen.

Vegetatie:  
 Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Quercus robur, af en toe een verwaalde Fagus sylvatica  
 Sambucus nigra, Euonymus alatus, Cornus mas, Corylus avellana  
 Bijzonderheden:  
 Het bosje kent hoogteverschillen in de vorm van een dijkje en laagtes met plasdras omstandigheden, waardoor droge stukken en vrij natte stukken aanwezig zijn.  
 Werkzaamheden:  
 Omgevallen en gevaarlijke bomen verwijderen.  
 Essen dunnen/afzetten ook i.v.m. essentaksterfte  
 Snoei voor meer licht in het bosje, voor de bevordering van de aanwezige vitale bomen en natuurwaarden  
 Toekomstbomen bepalen

**GROEP 07**  
 hakhoutsingel .  
 Corylus avellana  
 Frangula alnus  
 Prunus padus  
 Rhamnus catharticus  
 Malus sylvestris  
 Mespilus germanicus  
 Ilex aquifolium

**GROEP 05** hakhout struweeltje  
 32 Corylus avellana  
 30 Frangula alnus  
 10 Prunus padus  
 10 Taxus baccata  
 8 Crataegus monogyna

**GROEP 04** hakhout struweeltje  
 16 Corylus avellana  
 15 Frangula alnus  
 8 Ilex aquifolium  
 5 Rhamnus catharticus  
 5 Crataegus monogyna

twee slechte eiken verwijderen

groeimstandigheden oude eik verbeteren  
 Kastanje en eik verwijderen

3 Quercus robur  
**Groep 06**  
 drie nieuwe eiken planten, ter versterking van de bomenrij langs de weg.

**bijkerk c.s.**

Tuin- en Landschapsarchitecten

**PLAN PAUS WEERSELO**

Opdrachtgever : Building Design  
 Project : -  
 Onderdeel : INVESTERING LANDSCHAP  
 Schaal : 1:1000  
 Formaat : A3 pdf  
 Datum : woensdag 7 december 2016 11:59:27  
 Tekening : PAUS\_06.dwg

Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, T +31 (0)53 435 9956

PLAN PAUS EN HOOGENDIJK INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT			
	KOSTEN EX BTW	BTW 6%	BTW 21%
GROEP 01 grasveld en beplanting	€ 6.729,00	€ 32,70	€ 1.298,64
GROEP 02 afschermende beplanting langs hal	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
GROEP 03 weide en bomen,	€ 4.660,00	€ 6,00	€ 957,60
GROEP 04 05 plantvakjes	€ 750,00	€ 6,00	€ 136,50
GROEP 06 boomgroep	€ 1.700,00	€ 9,00	€ 325,50
GROEP 07 hakhoutsingel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
GROEP 09 5 nieuwe eiken	€ 2.175,00	€ 45,00	€ 299,25
GROEP 08 10 bosjes opschonen en verjongen	€ 7.920,00	€ 0,00	€ 1.663,20
GROEP 11 Plaatsen picnickset en sol. Linde	€ 1.220,00	€ 7,50	€ 229,95
GROEP 12 Het verwijderen van kuilvoerplaten	€ 24.723,00	€ 0,00	€ 5.191,83
	€ 49.877,00	€ 106,20	€ 10.102,47
TOTAAL INCL. BTW			€ 60.085,67

	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 01 Achtergebied grasveld en beplantingen				
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
101	Maaien en afvoeren onkruiden e.d.	1,00	stel	€ 300,00	€ 300,00
2	GRONDWERK				
101	Spitten plantvak en grasveld ca. 80 cm. met HGM 1588 + 1137 minus 250 m2 BASISINSPANNING	2500,00	m2.	€ 0,80	€ 2.000,00
102	egaliseren en inzaaien grasveld minus 650 BASISINSPANNING	2000,00	m2.	€ 0,50	€ 1.000,00
103	Ontgraven en afvoeren grond wadi in bosje als broekbos t.b.v. waterinfiltratie/retentie ca. 80 cm.	240,00	m3.	€ 10,00	€ 2.400,00
3	BEPLANTINGEN				
201	Leveren en inplanten bosplantsoen 60-70 conform lijst (1st./1,5 m2) minus 155 st. BASISINSPANNING	250,00	st.	€ 2,30	€ 575,00
202	Onderhoud eerste jaar, onkruidvrij houden	908,00	stel	€ 0,50	€ 454,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW .</b>				<b>€ 6.729,00</b>
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 545,00	euro		€ 32,70
	21 % BTW overig.		euro		€ 1.298,64
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 8.060,34</b>



	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 03 weide en bomen				
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
101	Maaaien en afvoeren onkruiden e.d.	1,00	stel	€ 150,00	€ 150,00
2	GRONDWERK				
201	Spitten en egaliseren weide, diepte 80 cm.	3100,00	m2.	€ 0,80	€ 2.480,00
3	BEPLANTINGEN				
301	Egaliseren en inzaaien weide	3100,00	m2.	€ 0,50	€ 1.550,00
302	Leveren en inplantenbomen conform lijst	6,00	st.	€ 55,00	€ 330,00
303	nazorg en watergeven etc.	6,00	st.	€ 25,00	€ 150,00
	Totaal EXCLUSIEF BTW.				€ 4.660,00
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 100,00	euro		€ 6,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 957,60
	Totaal inclusief BTW		EURO		€ 5.623,60







	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 07 Bomen oprit Paus en voortuin nr.8 verwijderen				
1	<b>BOMEN VERWIJDEREN</b>				
101	Een kastanje en drie eiken verwijderen	4,00	st	€ 0,00	€ 0,00
102	Probleemtakken blijvende eiken weghalen (onderhoudsnoei)	3,00	st.	€ 0,00	€ 0,00
103	Wegfrezen stobbe	4,00	st.	€ 0,00	€ 0,00
104	Versnipperen en afvoeren takhout	2,00	stel	€ 0,00	€ 0,00
2	<b>AANLEG NIEUW PLANTVAK ENTREESITUATIE</b>				
201	Plantgatverbetering t.b.v. oude boom	60,00	m2	€ 0,00	€ 0,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 0,00
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 0,00	euro		€ 0,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 0,00
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 0,00</b>



	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP 08 en 10 bosjes opschonen en verfraaien				
1	ONDERZOEK				
101	Inventarisatie planvorming en blessen	1,00	stel	€ 500,00	€ 500,00
2	ONDERHOUD BOSJE				
201	Afzetten elzen en essen 50% drie man twee dagen	50,00	uur	€ 50,00	€ 2.500,00
202	Restant vrijzetten en dunnen	50,00	uur	€ 50,00	€ 2.500,00
3	OPRUIMEN				
301	Afvoer hout	1,00	stel	€ 500,00	€ 500,00
302	Versnipperen ter plaatse takhout, twee man twee dagen inclusie versnipperaar	24,00	uur	€ 80,00	€ 1.920,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW .</b>				<b>€ 7.920,00</b>
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 0,00	euro		€ 0,00
	21 % BTW overig.		euro		€ 1.663,20
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		<b>€ 9.583,20</b>



	Werkbeschrijving en raming investeringen ruimtelijke kwaliteit				
	GROEP11 Planten solitaire linde				
1	GRONDWERK				
101	Graven plantgat 2,0x2,0x1,50	1,00	stel	€ 120,00	€ 120,00
2	BEPLANTINGEN				
201	Leveren en inplanten	1,00	st.	€ 250,00	€ 250,00
3	AANLEG ZITPLEK				
301	Leveren en plaatsen 2 twentse eiken banken en picknicktafel t.b.v. passanten	1,00	stel	€ 850,00	€ 850,00
	<b>Totaal EXCLUSIEF BTW.</b>				€ 1.220,00
	6 % BTW beplanting aanname levering	€ 125,00	euro		€ 7,50
	21 % BTW overig.		euro		€ 229,95
	<b>Totaal inclusief BTW</b>		<b>EURO</b>		€ 1.457,45



## **Bijlage 2 Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie'**

**Specifieke toetsingscriteria  
ondergeschikte tweede tak of  
deeltijdfunctie**



<b>Activiteit</b>	<b>Specifieke criteria bij toepassing van de ontheffing in artikel 3 lid 3.5. onder b en artikel 4 lid 4.5. onder b</b>
Verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten	<p>Het gaat hier om producten als jam, sap, zuivel, wijn, ijs, brood e.d. gemaakt van de agrarische producten geteeld in de nabije omgeving. Het mag niet gaan om grootschalige productie. Detailhandel is in beperkte mate mogelijk.</p> <p>De producten moeten een relatie hebben met het landelijk gebied. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de bewerking en verwerking mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen, waarbinnen de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.</p>
Koelhuizen	<p>Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied.</p> <p>De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de agrarische producten mag de oppervlakte maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.</p>
Zorgfunctie	<p>Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.</p>
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruikgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	<p>Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.</p>
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	<p>De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.</p>
Kinderboerderij	<p>Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden.</p>

	Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwperceel.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in bijlage 3 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m <sup>2</sup> . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van caravans, auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-agrarische producten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van caravans, auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m <sup>2</sup> . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwperceel. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Boerderijkamers	De kamers worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande entree, zodat de kamers gezamenlijk over niet meer dan één entree beschikken. Boerderijkamers zijn niet toegestaan in veldschuren. Het aantal boerderijkamers bedraagt per complex minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een boerderijkamer mag ten hoogste 60 m <sup>2</sup> bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel mag ten hoogste 500 m <sup>2</sup> bedragen. In de kamers mogen geen keukenblokken worden aangebracht. De kamers moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Bed and breakfast	De logiesruimte moet in de bedrijfswoning of de daarmee verbonden aan- of uitbouwen ondergebracht worden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Er mogen maximaal 2 kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen, waarbij in de kamers geen keukenblokken mogen worden aangebracht.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden.

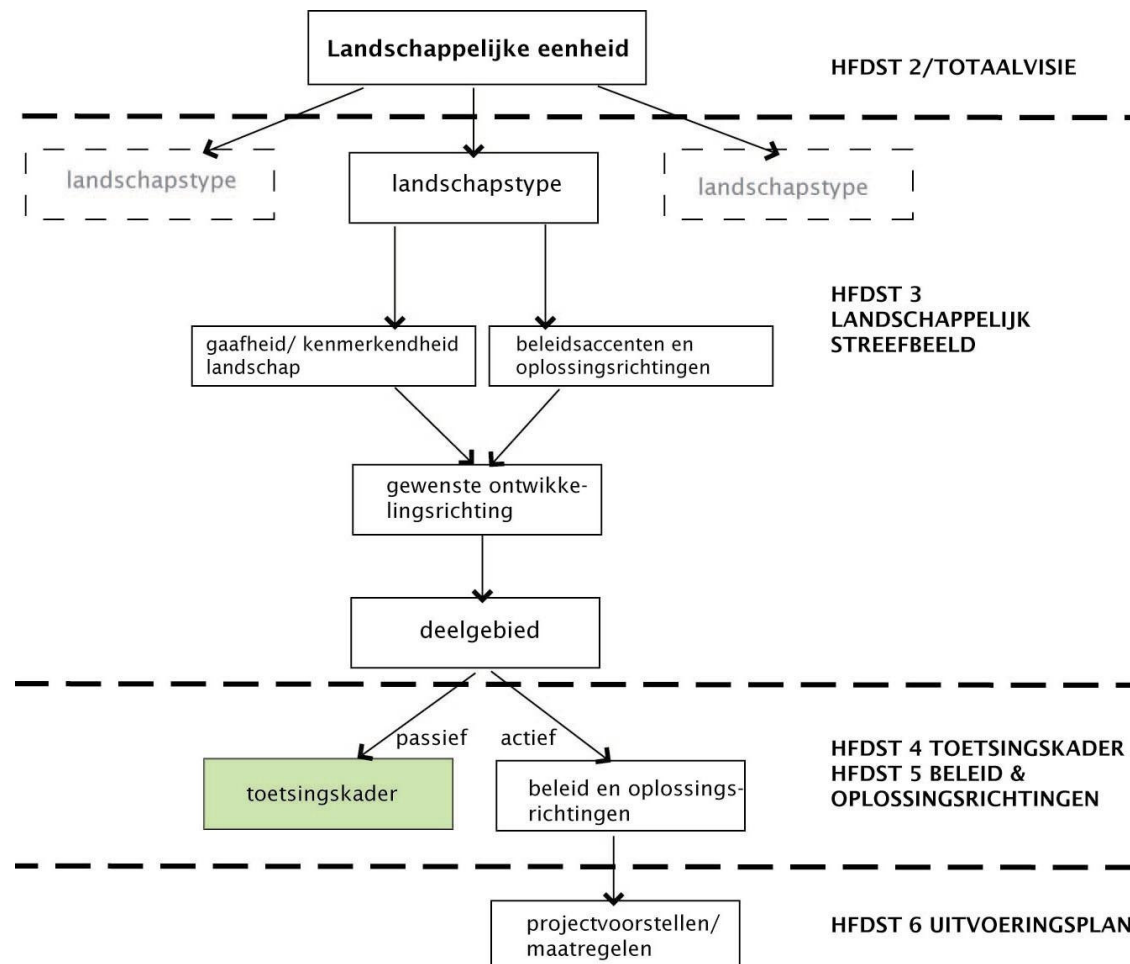
	Er mogen geen buitenterrassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m <sup>2</sup> bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwperceel ondergebracht te worden. Op het bouwperceel moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

===

## **Bijlage 3    Kwaliteitscriteria landschapontwikkelingsplan**

**Kwaliteitscriteria landschaps-  
ontwikkelingsplan**

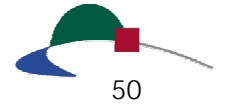
## 4. TOETSINGSKADER VOOR ONTWIKKELINGEN



### 4.1 Inleiding

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het gebied is in dit hoofdstuk een leidraad bij 'rode' ontwikkelingen uitgewerkt (paragraaf 4.3). De leidraad vormt het landschappelijk toetsingskader voor de gemeente, om te bepalen of bepaalde 'rode' ontwikkelingen in een gebied landschappelijk gewenst zijn, en aan welke kwaliteitseisen moet worden voldaan. Dus 'hoe' ze eruit zien. De leidraad geeft tevens de aan de ontwikkelingen gekoppelde tegenprestaties. Deze landschappelijke tegenprestaties dienen als voorinvesteringen in het landschap. Het bestemmingsplan geeft uiteindelijk aan 'of en waar' de ontwikkelingen kunnen.

Door voorinvesteringen in het landschap kan een bijdrage worden geleverd aan realisatie van het in hoofdstuk 3 geformuleerde landschappelijk streefbeeld. De leidraad vormt op deze manier niet alleen een toetsingskader maar tevens een passief instrument om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, namelijk wanneer kansen zich aandienen. Actieve instrumenten om het landschappelijk streefbeeld te bereiken, zoals beleid en oplossingsrichtingen, komen in hoofdstuk 5 aan bod.



*Deze systematiek waarbij door voorinvesteringen (tegenprestaties) in het landschap de landschappelijke structuur wordt hersteld en versterkt is de basis voor veel recent ontwikkelde ruimtelijke plannen.*

*Ruimtelijke plannen en investeringen worden als het ware aan elkaar gekoppeld. De Rood-voor-rood regeling biedt bijvoorbeeld de ruimte voor rood, door sloop van stallen en investeringen in landschap en natuur.*

*Het LO P sluit bij deze systematiek aan.*

*Voorbeelden van ruimtelijke plannen waarbij voorinvesteringen in het landschap plaatsvinden, zijn: Landschapspark Zendersche esch, Twenste stadsranden, Het Tuinenrijk, Werkschrift ruimtelijke kwaliteit Oerijssel, Integrale visie stadsrand Hengelo-noord/Bome en D'r op oet, plan voor de stadsrand van Enschede-Noord.*

deelgebied landschappelijke meerwaarden kunnen opleveren. Het LO P sluit geen ontwikkelingen in gebieden uit, maar spreekt op deze manier wel een voorkeur uit voor bepaalde ontwikkelingen in een bepaald deelgebied.

## 4.2 Inzet van ontwikkelingen

Iedere soort ontwikkeling heeft door zijn ruimtelijke verschijningsvorm en gebruik een andere impact op het landschap. Ook de landschappelijke meerwaarde die een ontwikkeling door investeringen in het landschap kan bereiken is verschillend. Een nieuw landgoed heeft immers een andere impact dan een intensief agrarisch erf. In bijlage 3 is op hoofdlijnen per ontwikkeling weergegeven wat de landschappelijke bijdrage/meerwaarde kan zijn. In de tabel op de volgende pagina is per deelgebied uiteengezet welke type ontwikkelingen in een



## Ontwikkelingen die (mits goed ingepast) van meerwaarde kunnen zijn voor het landschap

	Essen- en kampenlandschap			Jonge ontginningen		Beekdallandschap			Stedelijk landschap
Deelgebieden	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe	Breklenkamp, Tilligte-La trop-Denekamp	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deuringen e.o.	Grensvelden, O vergangsbied, velden	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	Ootershagen-De Hollandse Graven	Deuringen e.o. Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, La trop, Tilligte, Groot en Klein Agelo, Dulder
Landschapstype	Essen op de stuwwalflanken	Essen en kampen op kleinere koppen	Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen	Jonge zand- en heideontginning	Jonge bos- en heideontginning	Brongebied en bovenloop	Middenloop en maten landschap	Benedenloop	Omgeving stadsrand, dorpsrand, buurtschap
Individueel erf	X	X	X						
Clustering van erven		X							
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen					X	X	X	X	X
Woonlandschap									X
Intensieve veehouderij erven				X (IV-cluster Saasveld)					
Natuur- en landschapscamping	X	X	X		X	X	X	X	X



### 4.3 Kwaliteitseisen en tegenprestaties

De kwaliteitseisen en de tegenprestaties die aan een ontwikkeling worden gesteld, zijn sterk afhankelijk van het type landschap waarin de ontwikkeling zich bevindt. Ieder type landschap heeft namelijk zijn eigen unieke kenmerken en identiteiten. Om een helder kader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen zijn daarom per landschapstype en deelgebied de kwaliteitseisen en een aantal keuzes aan tegenprestaties uiteengezet in de volgende tabellen. Voor de locatie van de deelgebieden wordt verwezen naar de kaarten 2 t/m 6 en bijlage 5 Landschappelijk streefbeeld.


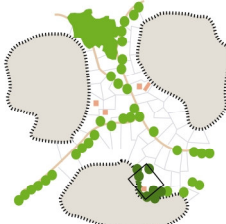
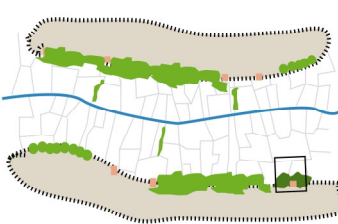
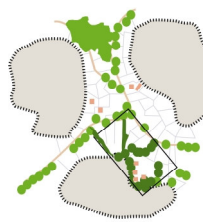
Uit de tabellen kan per soort ontwikkeling een pakket aan randvoorwaarden en maatregelen worden samengesteld, afhankelijk van het type landschap waarin het ligt. Nieuwe initiatieven en planaanvragen kunnen aan dit pakket worden getoetst.


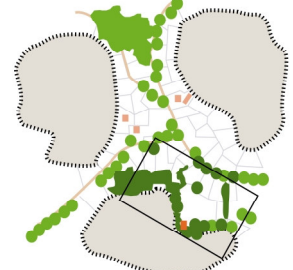




Het pakket stelt echter vooral kwalitatieve eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Maar ook de omvang van een ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op het landschap en dus de mate van tegenprestatie die nodig is. Tevens heeft de bouwkundige architectuur grote invloed op het landschap.


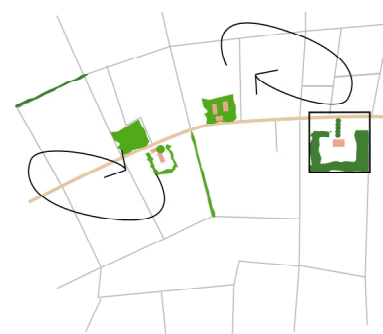
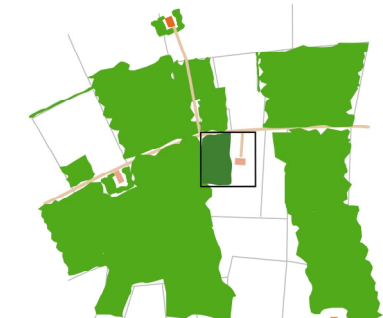
Het toetsen van nieuwe initiatieven en planaanvragen blijft dus vooral maatwerk, het pakket aan kwaliteitseisen en tegenprestaties vormt hiervoor een kapstok. Daarnaast geeft onder andere


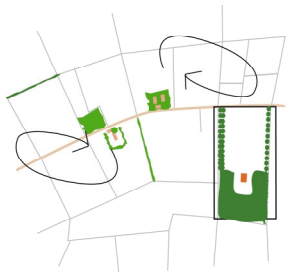

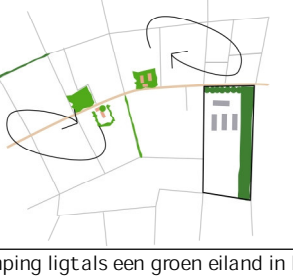

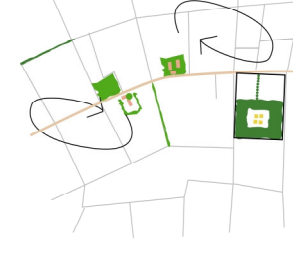

de Welstandsnota de nodige handreikingen ten aanzien van de architectonische kwaliteit



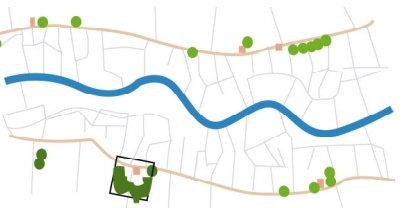







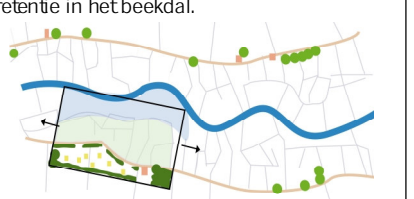
	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe Essen op de stuwwalflanken	Tilligte-La trop-Denekamp, Breklenkamp Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwem)	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o. Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf</li> <li>Het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven</li> <li>Sterke afwisseling van open en besloten delen</li> <li>Geen harde erfafscheidingen aanbrengen.</li> <li>Aanleg en beheer van houtwallen, knoteiken en eikenhakhoutbosjes</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes</li> <li>Zicht op de es waarborgen</li> <li>Een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg</li> <li>Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden.</li> <li>Bijdragen aan de kleinschaligheid van de randen van escomplexen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud en versterken van de sterke ruimtelijke variatie op korte afstand (hoog-laag, droog-nat open-dicht)</li> <li>Volgen van het kleinschalige reliëf, vastleggen van de hoogteverschillen met lijnbeplantingen</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Benadrukken van de langgerekte vormen van de dekzandruggen</li> <li>Opgaande beplantingen op de overgang van hoog naar laag op de rand van de dekzandruggen naar het beekdal (beekdalrandbeplanting).</li> <li>Ontwikkeling natte natuur met een open karakter in het beekdal.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger) op oude woonlocaties	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen.</li> <li>Herstellen van steilranden.</li> <li>Akkerrandenbeheer.</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in essen- en kampenlandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tegenprestatie gekoppeld aan het erf heeft de voorkeur t.b.v. variatie en kleinschaligheid.</li> </ul>	<p>Het erf draagt bij aan kleinschalige groene rand van het escomplex</p> 	<p>Het erf aan de rand van een es of kamp ligt verankerd in het kleinschalige landschap.</p> 	<p>Het erf (op de overgang van hoog naar laag) draagt bij aan een besloten beekdalrandbeplanting.</p> 
Clustering van erven (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg openbare recreatieve paden en evt voorzieningen zoals banken, hekken, bruggen.</li> <li>Aanplant houtsingels, hagen langs perceelsgrenzen en wegen, en paden t.b.v. vorming netwerk.</li> <li>Aanleg erfbeplanting in de vorm van kleine bosjes, houtingels, hagen en solitaire bomen.</li> <li>Herstellen van steilranden.</li> <li>Akkerrandenbeheer</li> </ul>	Niet gewenst	<p>Ensembles van meerdere woningen en een netwerk van routes en beplantingen</p> 	Niet gewenst


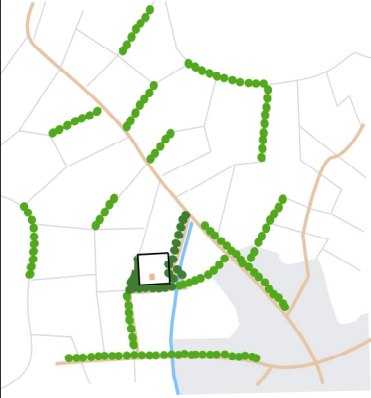

	Deelgebieden Landschapstype: essen- en kampenlandschap	Ootmarsum, Lemselo-Rossum-Volthe Essen op de stuwwalflanken	Tilligte-Latrop-Denekamp, Breklenkamp Essen en kampen op kleinere koppen (essen- en hoevezwem)	Saasveld-Weerselo, Gammelke, Deurningen e.o. Essen en kampen op dekzandruggen langs de beekdalen
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleg bos op kleine schaal, geen grootschalige boscomplexen</li> <li>▪ Aanplant parkachtige laanstructuren en deze aan laten sluiten op het aanwezige omringende landschap en de beplantingen.</li> <li>▪ Aanleg openbare recreatieve paden</li> <li>▪ Herstellen van steilranden.</li> <li>▪ G rondgebonden landbouw (akkerprodukten) evt biologische of natuurgerichte landbouw op de essen- en kampen. G ras- en hooilandgebruik in de lagere delen.</li> <li>▪ Akkerrandenbeheer.</li> </ul>	<p>Het landgoed als onderdeel van de kleinschalige esrand</p> 	<p>Het landgoed verankerd in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen</p> 	<p>Het landgoed draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal</p> 
Natuur- en landschapscampings	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleg bos aansluitend bij de schaal van het landschap, geen grootschalige boscomplexen.</li> <li>▪ Aanplant houtsingels langs perceelsgrenzen gecombineerd met aanleg van recreatieve paden ten behoeve van vorming netwerk</li> <li>▪ Herstellen van steilranden.</li> </ul>	<p>De camping als onderdeel van de kleinschalige esrand levert een bijdrage aan de groene rand van het escomplex (en natte natuur in lagere delen).</p> 	<p>De camping is ingepast in het kleinschalige landschap door een netwerk van routes en beplantingen.</p> 	<p>De camping draagt bij aan de besloten beekdalrandbeplantingen en de natte meer open natuur in het beekdal</p> 

	Deelgebieden	Springendal, Roderveld, Oosterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, Grensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Algemeen	<p>Jong ontginningslandschap</p> <p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimte voor ontwikkelimpuls, vernieuwing en innovatie (landbouw wonen, werken en recreatie).</li> <li>Versteving van het landschappelijk raamwerk: raster en randen.</li> <li>De massa van de bebouwing en de erfbeplanting staan in een goede verhouding tot elkaar. Zij doen recht aan het orthogonale, rationele en grootschalige karakter van het landschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud en uitbreiden natuur- en landschapswaarden</li> <li>Toepassen van forse groene elementen.</li> <li>Stevige, robuuste beplantingen omlijsten de erven</li> <li>Bomenrijen en boomgroepen staan in het gelid en in een strak plantverband.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud open karakter en grote maat van de velden.</li> <li>Erven liggen als eilanden gerangschikt in de open velden en zijn al dan niet voorzien van een robuuste groene omlijsting.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud en uitbreiden bos-, natuur- en landschapswaarden.</li> <li>Toepassen van forse groene elementen.</li> <li>Bijdrage aan monumentaal karakter.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanplanten van een robuuste erfbeplanting van minimaal 10 meter breed</li> <li>Ontwikkelen van toegangslanen naar het erf (bomenrijen).</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in jong ontginningslandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos</li> <li>Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur.</li> <li>Ontwikkelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes</li> <li>Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>	<p>Het erf draagt bij aan het blokvormige patroon van afwisselend bos en openheid.</p> 	<p>Het erf ligt als een groen eiland in het relatief open landschap.</p> 	<p>Het erf sluit aan bij de karakteristiek van de bestaande landgoederen en draagt bij aan het blokvormige patroon van van afwisselend bos en openheid.</p> 




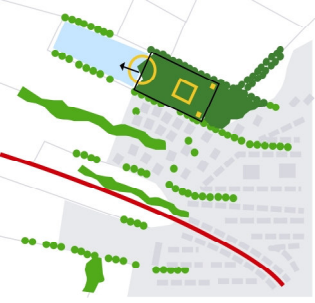


	Deelgebieden	Springendal, Roderveld, O osterveld-Snijdersveld Bos- en heideontginning	O vergangsgebied, Velden, G rensvelden Zand- en heideontginning	Landschap van Buitenplaatsen
Nieuwe) landhuizen en landgoederen	Jong ontginningslandschap Tegenprestatie(s): <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos.</li> <li>Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten t.b.v. versterking rationele structuur.</li> <li>O ntwickelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>			
Intensieve veehouderij erven	Tegenprestatie(s): <ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren van een ruim en stevig landschappelijke kader.</li> <li>Aanleg bosblokken en brede singels (minimaal 10 meter breed) aansluitend bij de rationele structuur.</li> <li>Aanzetten van de linten met groene lanen, wonen in het groen langs de linten.</li> <li>Aanleg infiltratie of retentiebekken.</li> </ul>	n. v. t	Erf aan lint in een ruim en stevig landschappelijk kader. 	n. v. t
Natuur- en landschapscamping	Tegenprestatie(s): <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanplant rechthoekige bosblokken, aansluitend bij de rationele structuur van het gebied en indien mogelijk aansluitend bij bestaand bos.</li> <li>Aanplant bomenrijen langs wegen, beken en sloten. Versterken rationele structuur.</li> <li>O ntwickelen aantal aantrekkelijke doorgaande recreatieve routes.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer.</li> </ul>	De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied. 	De camping ligt als een groen eiland in het relatief open landschan. 	De camping levert een belangrijke bedrage aan de uitbreiding van bos- en natuurgebied. 

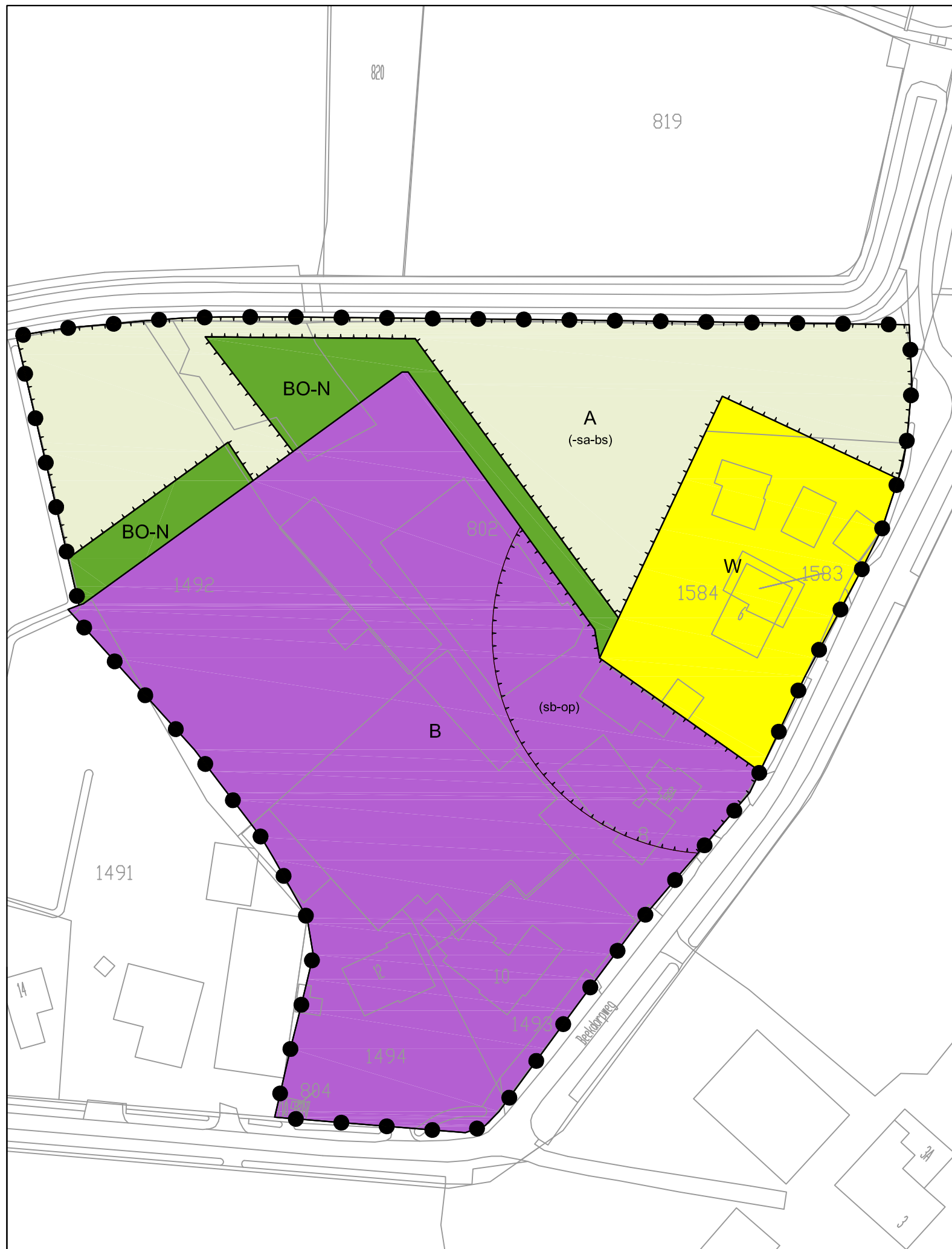
	Deelgebieden Beekdallandschap	Springendal Brongebied en bovenloop	Beekdalen, Dal van de Dinkel Middenloop	O ttershagen-De Hollandse G raven Benedenloop
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ G een nieuwe gebouwde elementen in het beekdallandschap.</li> <li>▪ Bouwen/ transformatie alleen mogelijk op bestaande erven (rood voor rood) en op de overgang van beekdallandschap naar es, gehucht of jong ontginningslandschap.</li> <li>▪ Belangrijke rol in het vasthouden en bergen van water.</li> <li>▪ Belangrijke rol in natuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>▪ G ebruik van inheemse beplanting en streekeigen materiaal.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O ntwickelen van een afwisselend kleinschalig karakter.</li> <li>▪ Mozaïek van natte graslanden en bronbossen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vertragen van waterafvoer door meandering van de beek, verondiepen beekdal en volstorten oude beekloop.</li> <li>▪ Herstel van het systeem van vloeivelden, overstroming, retentie.</li> <li>▪ O ntwickelen halfopen natuurlijk karakter door extensieve natte graslanden en verspreide natuurlijke bossages.</li> <li>▪ Herstel kleinschalig blokvormig karakter door aanplant houtwallen, singels en bomenrijen op de kavelgrenzen in het maten- en flierenlandschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beekdalbrede ontwikkeling met natte open laagtes van graslanden en beekbegeleidende beplanting.</li> <li>▪ Een nat open inundatiegebied- en retentiegebied.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s) gekoppeld aan het erf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De voorkeur gaat uit naar clustering in het beekdal of maten- en flierenlandschap t.b.v. ontwikkeling van zoveel mogelijk aaneengesloten natuur.</li> </ul> <p>Tegenprestatie(s) elders in het beekdal of maten- en flierenlandschap geclusterd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N atuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>▪ Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>▪ Laten vollopen van natuurlijke laagtes (vloeiveldensysteem)</li> <li>▪ Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>▪ Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>▪ Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap)</li> <li>▪ Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.</li> </ul>	<p>Het erf als onderdeel van een mozaïek landschap van bos en natte natuur.</p> 	<p>Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natuurlijke bossages in het beekdal.</p> 	<p>Het erf op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen.</p> 

	Deelgebieden	Springendal	Beekdalen, Dal van de Dinkel	O ttershagen-De Hollandse Graven
	Beekdallandschap	Brongebied en bovenloop	Middenloop	Benedenloop
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natuurontwikkeling langs de beek.</li> <li>Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem)</li> <li>Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (beekdal) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap).</li> <li>Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek</li> </ul>	<p>Het landgoed ligt rond de bron en vormt onderdeel van het mozaïek van bronbossen en natte graslanden.</p> 	<p>Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. De natte graslanden, uitgegraven meanders en de verspreide natuurlijke bossages behoren tot het landgoed.</p> 	<p>Het landhuis ligt op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Opgaande beplantingen (bos, singels) dragen hier bij de accentuering van de beekdalrand. De natte natuur (moeras, open water, nat grasland) in het beekdal vormt onderdeel van het landgoed.</p> 
Natuur- en landschapscamping	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Natuurontwikkeling langs de beek (moeras, open water, nat grasland).</li> <li>Aanleg retentiebekken op natuurlijke wijze.</li> <li>Laten vollopen van natuurlijke laagten (vloeiveldensysteem)</li> <li>Verhogen grondwaterstand en vernatten door dempen van detailontwatering (sloten, greppels) en opheffen drainage.</li> <li>Agrarisch natuurbeheer (o.a. extensieve begrazing van de graslanden).</li> <li>Aanplant beekbegeleidende en beekdalrand beplanting (middenloop) of houtwallen, singels op kavelgrenzen (maten- en flierenlandschap)</li> <li>Aanleg wandelroutes en brug, vlonder, voorde over de beek.</li> </ul>	<p>De camping ingepast in een mozaïek landschap van bos en natte natuur</p> 	<p>De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur en natuurlijke bossages in het beekdal.</p> 	<p>De camping op de overgang van hoog naar laag draagt bij aan de beekdalrandbeplantingen en de natte natuur (moeras, open water, nat grasland) en retentie in het beekdal.</p> 

	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
Algemeen	<p>Algemene kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vormgeving overgang kern-buitengebied</li> <li>Hoge ruimtelijke kwaliteit, want bepalend voor het aanzicht en de afronding van bebouwingkernen.</li> <li>Belangrijke rol als uitloopgebied en de toegang tot het buitengebied.</li> <li>Een evenwichtige verhouding tussen rood en groen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen van (nieuwe) ruimtelijke dragers</li> <li>Realiseren van groene wiggen als verbinding tussen stad en land.</li> <li>Divers ruimtelijk programma, dat verschillende openbare functies kan opnemen.</li> <li>Grote openbare toegankelijkheid.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Doorzetten van de open ruimten en de karakteristieken uit het omringende landschap tot in het dorp.</li> <li>Aansluiten op landschappelijke structuren.</li> <li>Losse dorpsranden waar bosjes en open ruimten elkaar afwisselen.</li> <li>Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.</li> </ul>	<p>Kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een buurtschap komt voor als compacte eenheid of als een losse setting van woningen en boerderijen.</li> <li>Nieuwe ontwikkelingen liggen daar ruimtelijk los van en sluiten vooral aan op bestaande landschappelijke structuren.</li> <li>Recreatieve verbindingen met het omringende landschap.</li> </ul>
Individueel erf (boeren en burger)	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg netwerk van singels, lanen, brede bermen rond de kavel gecombineerd met aanleg van openbare recreatieve paden.</li> </ul>	<p>Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap en draagt door paden rond het erf bij in de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>Het erf is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap.</p> 	<p>Het erf is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap.</p> 



	Deelgebieden	Deurningen en omgeving (stadsrand Hengelo)	Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Saasveld, Rossum, Lattrop, Tilligte Dorpsrand	Groot en klein Agelo, Dulder
	Stedelijk landschap	Stadsrand	Dorpsrand	Buurtschap
(Nieuwe) landhuizen en landgoederen	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap.</li> <li>Aanleg hoofd (groen)structuur</li> <li>Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden.</li> <li>Ruimte bieden aan nieuwe openbare, toeristisch en recreatieve functies.</li> </ul>	<p>Het landgoed heeft een belangrijke structurende rol in de stadsrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>I. t. t. de stadsrand voegt het landgoed zich hier (qua maat, schaal, karakteristiek) meer naar bestaande landschappelijke structuren.</p> 	<p>Het landgoed ligt in het landschap los van het buurtschap en voegt zich naar bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap.</p> 
Woonlandschap en natuur- en landschapscamping	<p>Tegenprestatie(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelen (nieuwe) ruimtelijke dragers, zoals water(berging), parklandschap.</li> <li>Aanleg hoofd (groen)structuur</li> <li>Aanleg netwerk van openbare recreatieve paden.</li> </ul>	<p>Het woonpark of de camping heeft een belangrijke structurende rol in de stadrand en levert een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid van het buitengebied.</p> 	<p>Het woonpark of de camping is door een netwerk van routes en paden ingepast in het landschap.</p> 	<p>Het woonpark of de camping ligt in het landschap los van het buurtschap en is ingepast in de bestaande landschappelijke structuren van het omringende landschap door een netwerk van routes en beplantingen.</p> 



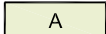
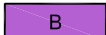

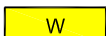
## LEGENDA

### Plangebied

 Bestemmingsplan  
"Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo"

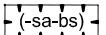
### Bestemmingen

#### Bestemmingen

-  A Agrarisch
-  B Bedrijf
-  BO-N Bos - natuur
-  W Wonen

### Aanduidingen

#### Functieaanduidingen

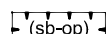
-  (-sa-bs) specifieke vorm van agrarisch uitgesloten  
- boom en sierteelt

### Verklaring

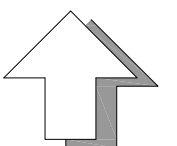
-  Topografische gegevens en  
bestaande ondergrond

### Aanduidingen

#### Functieaanduidingen

-  (sb-op) specifieke vorm van bedrijf - opslag

### Ligging plangebied



## GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:  
"Beekdorpweg 6, 8 en 10, Weerselo"

code: 15JA072    schaal 1:1000    formaat: A3    NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDORPWGLO-VG01

status:	datum:	tervislegging:	get:
vastgesteld	23-10-2017		
ontwerp	14-12-2016		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