

GEMEENTE DINKELLAND

**BESTEMMINGSPLAN LANDGOED
SINGRAVEN - LOCATIE KOLKSCHUUR**

Ontwerp, november 2012

**BESTEMMINGSPLAN LANDGOED
SINGRAVEN - LOCATIE KOLKSCHUUR**

CODE 1199219 / 21-11-2012

GEMEENTE DINKELLAND 1199219 / 21-11-2012
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SINGRAVEN - LOCATIE
KOLKSCHUUR

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het initiatief	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
3. 4. Overige plannen en studies	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Wegverkeerslawaaai	10
4. 3. Water	10
4. 4. Bodem	11
4. 5. Archeologie	11
4. 6. Ecologie	11
4. 7. Externe veiligheid	12
4. 8. Luchtkwaliteit	12
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemming	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14

1. INLEIDING

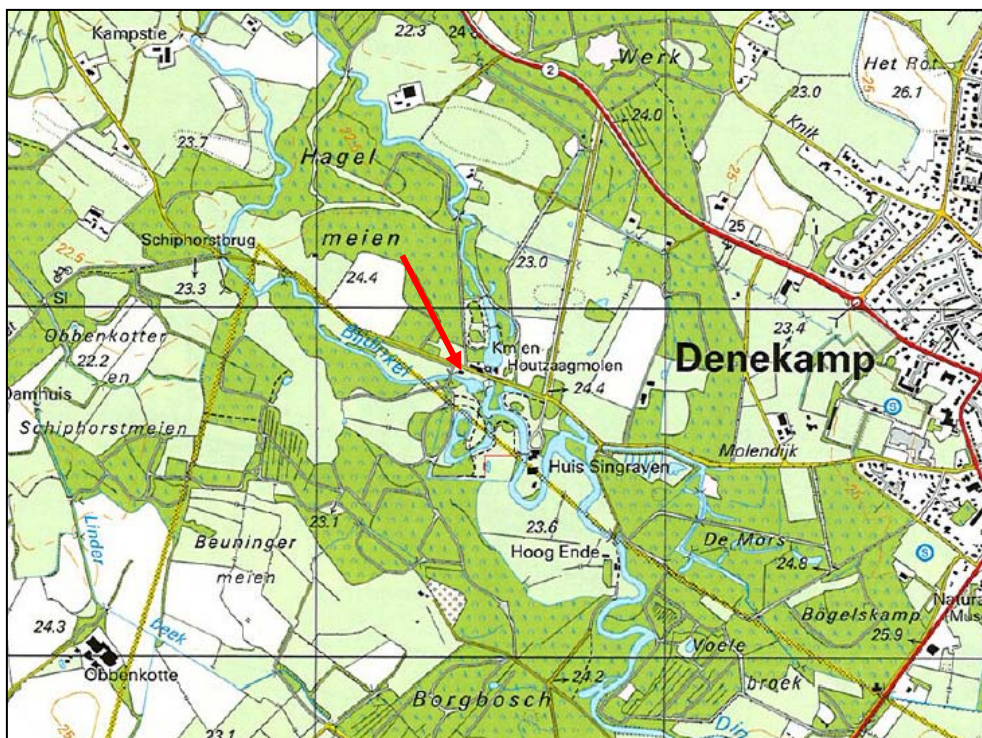
1. 1. Aanleiding

De Stichting Edwina van Heek geeft in de visie “De toekomst van het landgoed Singraven” aan het landgoed Singraven te willen versterken, opdat de maatschappelijke betekenis wordt vergroot. De daarvoor benodigde investeringen zullen niet kostendekkend zijn, waardoor nieuwe economische dragers nodig zijn. Door functiewijzigingen van een aantal bestaande panden die leeg staan dan wel een ‘verkeerde’ functie hebben, wordt getracht een oplossing te vinden voor het exploitatietekort waarmee landgoed Singraven jaarlijks kampt. Door deze functieveranderingen worden een aantal nieuwe economische dragers aan het landgoed toegevoegd.

Eén van deze panden betreft de zogenaamde Kolkschuur. Dit betreft een monumentale veldschuur die al decennialang voor opslag van goederen wordt gebruikt. Voor deze schuur is een nieuwe functie in de vorm van een landgoedwinkel met kaartverkoop gevonden. Echter, deze functie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een bosrijk gebied ten westen van Denekamp, aan de Molendijk/Schiphorstdijk op korte afstand ten westen van de Dinkel. Het plangebied heeft enkel betrekking op het gebouw. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2010* dat op 18 februari 2010 is vastgesteld. Het heeft hierin de bestemming "Agrarisch - 2". Verder gelden de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waar een veldschuur is toegestaan, en 'specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats', waar het behoud, het herstel en de ontwikkelingen van de waarden van historische buitenplaatsen wordt nagestreefd. Ook wordt boom- en sierteelt uitgesloten en ligt het plangebied in een extensiveringgebied. Deze zones hebben geen invloed op dit bestemmingsplan.

Omdat het gebruik van de Kolkshuur voor detailhandel en ten behoeve van het landgoed niet in de bestemming is opgenomen, is de voorgenomen functiewijziging in strijd met het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarbinnen de gewenste functie mogelijk is.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het landgoed Singraven ligt ten westen en ten zuiden van het dorp Dene-kamp en wordt doorsneden door de rivier de Dinkel. Het middelpunt van Singraven wordt gevormd door de karakteristieke buitenplaats met de bijgebouwen, gelegen in een lus van de Dinkel. Het er omheen liggende park is aangelegd in Engelse landschapstijl. Het Huis en het park zijn opengesteld voor bezoekers.

Landgoed Singraven heeft naast het karakteristieke huis een aantal andere opstallen. Schuin tegenover het Huis staan de watermolen en het molenaarshuis. In het molenaarshuis is nu een restaurant gevestigd. In het verlengde van het restaurant bevinden zich twee kleine karakteristieke landgoedwoningen.

De Kolkschuur bevindt zich tegenover deze woningen. Dit rijksmonument wordt al decennialang voor opslag van goederen gebruikt. De Kolkschuur is op dit moment als veldschuur bestemd. Veldschuren zijn solitair staande schuren die van oudsher gebouwd zijn als schuil-/melkstal voor het ter plaatse aanwezige vee. Een luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2. Een aanzicht op de Kolkschuur is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied en directe omgeving

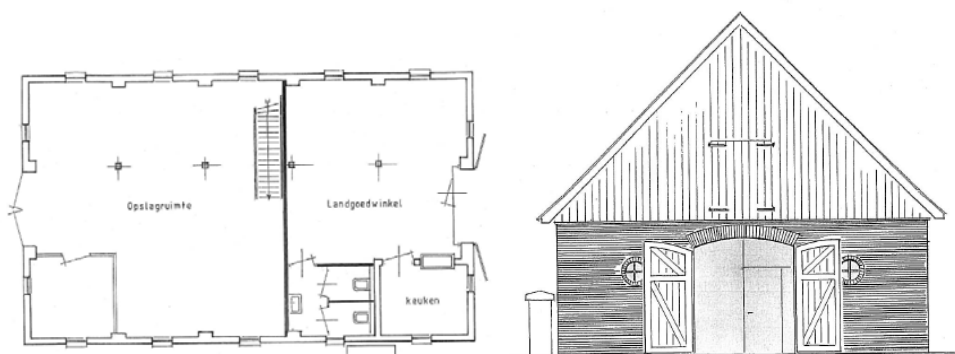


Figuur 3. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving

2. 2. Het initiatief

Het plan is opgevat om de Kolkschuur in te richten als kleinschalig informatiepunt met landgoedwinkel en kantine voor de vrijwillige molenaars. Vanuit de schuur zal de kaartverkoop voor het open te stellen park en arboretum worden georganiseerd. In de landgoedwinkel worden landgoedgerelateerde producten verkocht. Hierbij kan worden gedacht aan naslagwerk over het landgoed en routekaarten, maar ook aan unieke en ambachtelijke producten, zoals hout(producten), meel, groente, fruit, honing, bloemen, planten, producten met het beeldmerk Singraven en dergelijke.

De nieuwe indeling van de Kolkschuur en het aanzicht op de entreesituatie van de winkel zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Indeling Kolkschuur (links) en aanzicht gewijzigde gevel (rechts)

Ruimtelijke- en planologische inpassing

Gelet op de locatie van de schuur in het centrum van het landgoed lijkt een recreatieve functie hier op zijn plaats. Een en ander ook in overeenstemming met de visie van het landgoed waarin aangegeven wordt dat de landgoed activiteiten meer gecentreerd worden.

Voor detailhandel in het buitengebied geldt dat dit niet toegestaan is met uitzondering van detailhandel in zelfgeproduceerde producten voor een beperkt oppervlakte. Voor agrarische bedrijven geldt dat een winkeltje maximaal 50 m² mag zijn. Een landgoedwinkel in het hart van het landgoed Singraven versterkt de toeristische functie en creëert hierdoor een meerwaarde. Van belang daarbij is dat er alleen op landgoedgeproduceerde producten en landgoedgerelateerde producten worden verkocht.

Wijziging van de bestemming van de Kolkschuur naar een landgoedwinkel met kaartverkoop is derhalve mogelijk, onder de voorwaarde dat in alleen landgoedgeproduceerde en -gerelateerde producten worden verkocht.

Monumentale status

De Kolkschuur is aangewezen als rijksmonument. Het betreft een schuur uit 1932, die op een rechthoekige plattegrond opgetrokken in rode baksteen onder een met rode Hollandse pannen gedekt zadeldak. De geveltoppen van de eindgevels zijn beschoten en voorzien van windveren met geveltekens. Links en rechts van de getoogde baander met zandstenen sierstenen zijn kleine ronde vensters met ijzeren roeden geplaatst. De lange gevels zijn geleed door vijf getoogde negenruits stalvensters met ijzeren roeden en waterdorpels.

De schuur is van algemeen cultuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege de karakteristieke sobere en doelmatige vormgeving, de gaafheid van het exterieur en de ruimtelijke en functionele relatie met het landgoed.

Het bouwplan wordt voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor een advies. Aangezien het exterieur van de schuur geheel wordt behouden en het plan leidt tot het behoud van het monument, mag er vanuit worden gegaan dat het plan kan rekenen op een positief advies.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Met onderhavig project zijn geen nationale belangen zoals benoemd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op de periode tot 2030. In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal: ontwikkelingen dienen te passen binnen de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven die voor een bepaald gebied gelden en in te worden gepast bij de gebiedskenmerken.

Het project stelt een inpannige functiewijziging voor. Dit past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie biedt ook ruimte voor nieuwe functies in voormalige agrarische gebouwen.

Voor de projectlocatie geldt het perspectief 'aaneengesloten structuur van natuurgebieden'. Hier wordt in principe geen ruimte geboden voor ontwikkelingen die een ruimtebeslag op de EHS leggen. Aangezien dit bestemmingsplan uitsluitend een inpannige verbouwing voorstelt, wordt geen ruimtebeslag op de EHS gelegd. Ook wordt er geen afbreuk gedaan aan de natuurwaarden van het omliggende gebied.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de 'Groene omgeving', waar het behoud en de versterking van het landschap voorop staat. In beginsel wordt om een kwaliteitsimpuls gevraagd. Dit is echter niet noodzakelijk bij kleinschalige ontwikkelingen, zoals het onderhavige initiatief.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

Het plangebied ligt in een gebied waar het behoud van de natuurwaarden van de EHS voorop staat. Het ligt in de gebiedscategorie 'beheersgebied', die wordt getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden.

De provincie stelt in de *Omgevingsverordening* regels ter bescherming van de EHS. Voor een beheersgebied geldt een lichter regime. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die activiteiten mogelijk maken die significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zullen of kunnen hebben. Bovendien stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden. Hieraan dient dit bestemmingsplan dus te voldoen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een gebouw, niet op de omliggende gronden. Er wordt een lichte recreatieve functie, aansluitend aan de bestaande voorzieningen, voorgesteld. Deze functie zal geen significante effecten op de natuurwaarden in de omgeving hebben. Paragraaf 4.6 gaat hierop nader in. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met de *Omgevingsverordening*.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dinkelland

De structuurvisie geeft het volgende beleid voor het buitengebied weer:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied, met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- 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.

Beleid vrijkomende agrarisch bedrijfsbebouwing

Sinds 2006 kent de gemeente Dinkelland beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid is vertaald in het bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Dinkelland. Hierbij is het mogelijk gemaakt om in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen andere dan agrarische activiteiten te verrichten. Deze beleidsnota is van toepassing op alle aanvragen met betrekking tot andere activiteiten in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast is deze nota ook van toepassing op bedrijfsgebouwen in het landelijke gebied die uit andere functies zijn vrijgekomen, zoals paardenhouderijen en niet agrarische bedrijfsgebouwen.

VAB+ Beleid

Het VAB+ beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel; het beleid moet bijdragen aan het benutten en realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies. Uitgangspunt hierbij is dat de uitstraling van het erf en het landelijke gebied niet wijzigt, omdat de activiteiten binnen de bedrijfsgebouwen plaatsvinden. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwe functies op bestaande agrarische bedrijven en nieuwe functies op beëindigde agrarische bedrijven. Onder meer de volgende criteria zijn gesteld in het VAB+ beleid:

- de aard en de omvang van het bedrijf moeten passen binnen de bestaande bouwmassa;
- de gebouwen moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 3 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
- alle toegestane vormen van bedrijvigheid mogen een maximale omvang hebben van 500 m². Deze maximale maat dient ter waarborging van de kleinschaligheid;
- buitenopslag van goederen of andere activiteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan;
- detailhandel in de panden is niet toegestaan;
- de nieuwe activiteit mag geen andere functies belemmeren.

Het VAB+ beleid beperkt zich niet alleen tot vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Ook andere vrijgekomen bedrijfsgebouwen kunnen aanspraak doen op de nieuwe regeling.

Bij de beoordeling van verzoeken staan de ruimtelijke gevolgen van een initiatief centraal. Om verzoeken te beoordelen wordt onderscheid gemaakt in drie stappen:

- een zoneringsstoets;
- een voorwaardenstoets;
- een kwaliteitsstoets.

Zoneringsstoets

De ontwikkeling vindt plaats in de groen-blauwe hoofdstructuur, waar terughoudend moet worden omgegaan met sterk publieksaantrekkende activiteiten (meer dan 50 voertuigbewegingen per dag). Ook zijn geen functies met een grote milieubelasting toegestaan. Hiervan is geen sprake. Het informatiepunt en landgoedwinkel staat ten dienste van het gehele landgoed en heeft op zichzelf geen grote publieksaantrekkende werking. De milieubelasting is zeer klein (milieucategorie 1).

Voorwaardenstoets

Qua aard en omvang moet de nieuwe functie passen in de omgeving. De omvang dient beperkt te zijn tot 500 m² en de inrichting, verkeersaantrekkende werking en de uitstraling in overeenstemming moet zijn met de gebiedsperspectieven en de bebouwing kwaliteit moet uitstralen.

Uit de zoneringsstoets blijkt al dat de het informatiepunt en landgoedwinkel inpasbaar is op de locatie. De functie vindt geheel in de bestaande bebouwing plaats. Deze heeft een oppervlakte van circa 165 m². Er is geen sprake van opslag of andere verstorende elementen op het terrein. Parkeren zal plaatsvinden op bestaande parkeerterreinen behorende bij het landgoed.

Voorts levert de activiteit geen belemmeringen op voor omliggende functies. Het projectgebied ligt niet op minder dan 50 meter vanaf bouwpercelen van agrarische bedrijven. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Kwaliteitsstoets

Ten slotte moet de functie leiden tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag er geen sprake zijn van een toename van verstedelijking. Het onderhavige plan draagt hier volledig aan bij.

Conclusies gemeentelijk beleid:

De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol element en een goed functionerende economische sector in het buitengebied. De ontwikkeling past ook in het VAB+ beleid.

3. 4. Overige plannen en studies

Visie Landgoed Singraven

De visie van het landgoed streeft naar een vergroting van de maatschappelijke betekenis en een duurzame exploitatie van het landgoed. Landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden worden in samenhang ontwikkeld. Om dit te realiseren heeft De Stichting Edwina van Heek uit drie scenario's (beheersfilosofieën) het scenario 'Landleven' gekozen: "Landleven past het beste bij de opvatting van het bestuur over het beheer van het landgoed in de geest van de laatste particuliere eigenaar, de heer W.F.J. Laan" Het beheren van Singraven als één economisch geheel is een leidend thema in de Landleven beheersfilosofie. Dit is een terugkeer naar de idealen van oorspronkelijk landgoedbeheer.

De verschillende economische activiteiten op Singraven, bijvoorbeeld de twee nog werkende agrarische bedrijven en de horeca bedrijven, zullen in nauw verband geëxploiteerd worden. Om daarnaast de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in samenhang te ontwikkelen wordt er naar een duidelijke zoning binnen het landgoed gestreefd. Doel is om de meer dynamische activiteiten te bundelen en zoveel mogelijk in de randen van het landgoed onder te brengen waardoor in het rustige middengebied de omstandigheden voor natuurontwikkeling worden verbeterd. Het doel om de randen te ontwikkelen als een dynamisch landschap waardoor het merendeel van het landgoed als natuur wordt behouden en ontwikkeld, sluit zich aan op de doelen van het provinciale beleid.

(bron: De toekomst van landgoed Singraven, 26 maart 2010)

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin zijn bedrijfsactiviteiten ingedeeld in milieucategorieën, waarbij richtafstanden zijn bepaald. Dit betreft een afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies waarbij onevenredige hinder redelijkerwijs is uitgesloten.

Een informatiecentrum en landgoedwinkel valt onder milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies geldt. Binnen deze afstand vanaf het plangebied komen geen milieugevoelige functies voor. Er wordt dus voldaan aan de richtstanden. Vanuit de milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 2. Wegverkeerslawaai

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt aan een relatief verkeersluwe weg waarop ter plaatse een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Dergelijke wegen hebben ingevolge de Wgh geen geluidszone. Bovendien stelt dit bestemmingsplan geen geluidgevoelige functies voor. Een toets aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk.

4. 3. Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Regge en Dinkel.

Het project is via www.dewatertoets.nl aangemeld bij waterschap Regge en Dinkel. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn daarom geen waterbelangen gemoed.

Het waterschap Regge en Dinkel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De watertoets is hiermee afgerond en het project heeft een positief wateradvies.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een historische veldschuur. Ter plaatse hebben geen activiteiten plaatsgevonden die mogelijk verontreinigingen in de bodem hebben veroorzaakt. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Wel worden in de nieuwe situatie verblijfsruimten voor mensen in de schuur voorgesteld. Gezien het huidige gebruik en het gebruik in het verleden kan met zekerheid worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Daarom is het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

4. 5. Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op basis van de gemeentelijke Archeologische verwachtings- en advieskaart geldt voor het projectgebied een lage verwachting voor archeologische resten. Voor de uitvoering van dit project zijn bovendien geen ingrepen in de bodem noodzakelijk. Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het project.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat is beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Wel is het omliggende gebied aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft hierin een beheersgebied, waarbinnen andere functies dan natuur mogelijk zijn, mits deze geen significante effecten op de natuurwaarden van de EHS hebben.

Aangezien in dit geval een activiteit met een lage milieubelasting wordt voorgesteld en deze geheel binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, kan met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten op omliggende natuurwaarden. Vanuit het aspect gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van een informatiepunt en landgoedwinkels in de bestaande bebouwing.

Soortenbescherming

Het plan stelt een interne verbouwing van een pand voor dat momenteel als opslagruimte wordt gebruikt. De bestaande hoofdvorm van het gebouw wordt hierbij gehandhaafd. Daardoor heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten. Het plan veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het plangebied is de risicokaart Overijssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook stelt het project geen risicovolle inrichting voor. Er is dan ook geen sprake van externe risico's.

4. 8. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een project draagt pas in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit bij enkele honderden verkeersbewegingen per dag.

Dit plan heeft op zichzelf geen dergelijke verkeersgeneratie tot gevolg. Het project valt onder dus onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemming

De Kolkschuur is onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gebracht. Deze bestemming maakt het realiseren van een ontvangst- en infocentrum, alsmede een landgoedwinkel in planologische zin mogelijk. De landgoedwinkel wordt omschreven als detailhandel in landgoedgeproduceerde en -gerelateerde verkoop. Een beschrijving hiervan is gegeven in paragraaf 2.2.

Landgoed Singraven is voor een groot deel is aangemerkt als historische buitenplaats. Ook de Kolkschuur is hiertoe aangemerkt. De aanduiding "specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats" ziet toe op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaats.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een regeling die functiewijziging mogelijk maakt voor een bestaand gebouw. De mogelijkheden die het plan biedt zijn perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Over het voornemen is reeds gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie staat positief tegenover het voornemen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen in hoofdzaak in pandige verbouwingen. De gemeente is hierin geen kostendrager. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de grondexploitatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet aan de orde.

===

GEMEENTE DINKELLAND 1199219 / 21-11-2012
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SINGRAVEN - LOCATIE KOLKSCHUUR

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3: Cultuur en Ontspanning	6
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	7
Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling	7
Artikel 5: Algemene gebruiksregels	8
Artikel 6: Algemene afwijkingsregels	9
Artikel 7: Overige regels	10
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
Artikel 8: Overgangsrecht	11
Artikel 9: Slotregel	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:

het bestemmingsplan Landgoed Singraven - Locatie Kolkschuur van de gemeente Dinkelland;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.BPSINGKOLKSCHUUR-0301 met de bijbehorende regels;

3. 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);

4. 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;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. archeologische waarden:

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

7. bebouwing:

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

8. bedrijf:

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

9. bedrijfsgebouw:

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

10. 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;

11. bestand:

Ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

12. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

13. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

14. 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;

15. 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;

16. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

17. bouwvlak:

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

18. 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;

19. 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;

20. 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;

21. 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;

22. gebouw:

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

23. landgoed:

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

24. 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 Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

25. 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);

26. overkapping:

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

27. peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - a. 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:
 - a. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang 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);

28. productiegebonden detailhandel:

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

29. 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;

30. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

31. woning:

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

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

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;

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;

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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Cultuur en Ontspanning

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een ontvangst- en infocentrum met bijbehorende detailhandel in landgoedgeproduceerde en landgoedgerelateerde verkoop;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaats, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. wegen en paden;
 - d. water;met de daarbijbehorende:
 - e. terreinen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde centrum worden gebouwd;
- b. er zal geen bedrijfswoning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,50 m, dan wel zoveel als bestaand bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten minste 20° en ten hoogste 60°, dan wel zoveel als bestaand bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw of een overkapping zal ten hoogste 10,00 m dan wel zoveel als bestaand bedragen.

3.3. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan detailhandel in landgoedgerelateerde producten.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5: Algemene gebruiksregels

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 6: Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen.

Artikel 7: Overige regels

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8: Overgangsrecht

8.1. Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2. Overgangsrecht gebruik

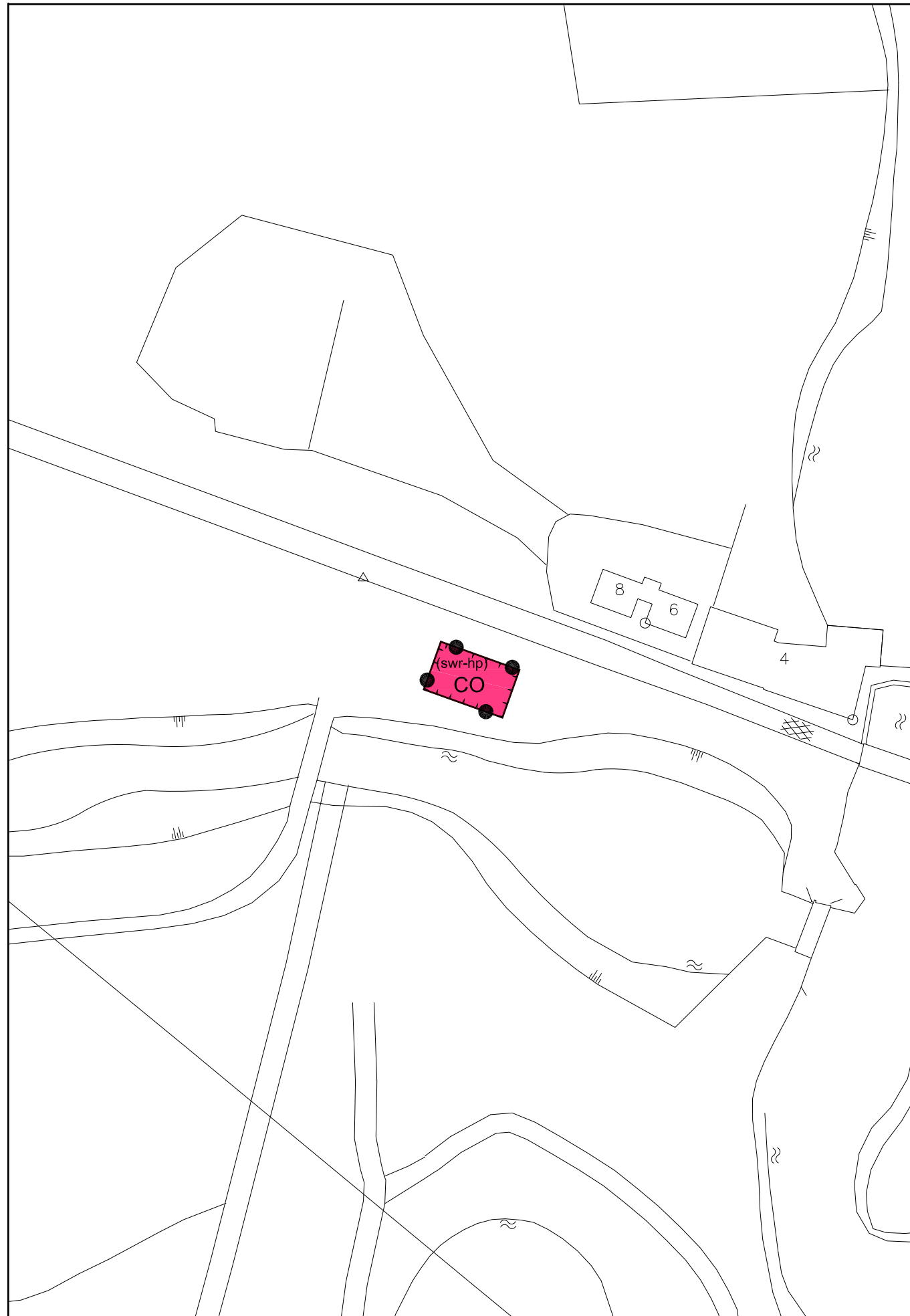
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9: Slotregel

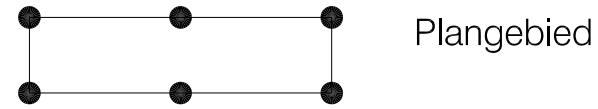
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Landgoed Singraven - Locatie Kolkschuur
van de gemeente Dinkelland**

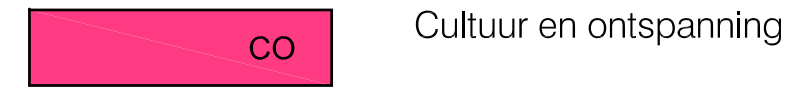
===



PLANGEBIED



BESTEMMING



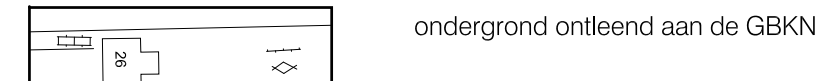
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

3

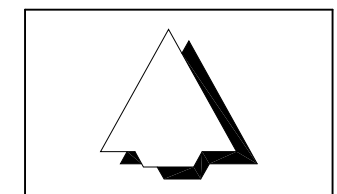
AANDUIDING



VERKLARING



status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	21-11-2012		EV
voorontwerp			
concept	19-09-2012		EV



GEMEENTE DINKELLAND

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SINGRAVEN - LOCATIE KOLKSCHUUR

code: 11-99-219	IDN: NL.IMRO.1774.BPSINGKOLKSCHUUR-0301	formaat: 380 x 280 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
-----------------	---	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw