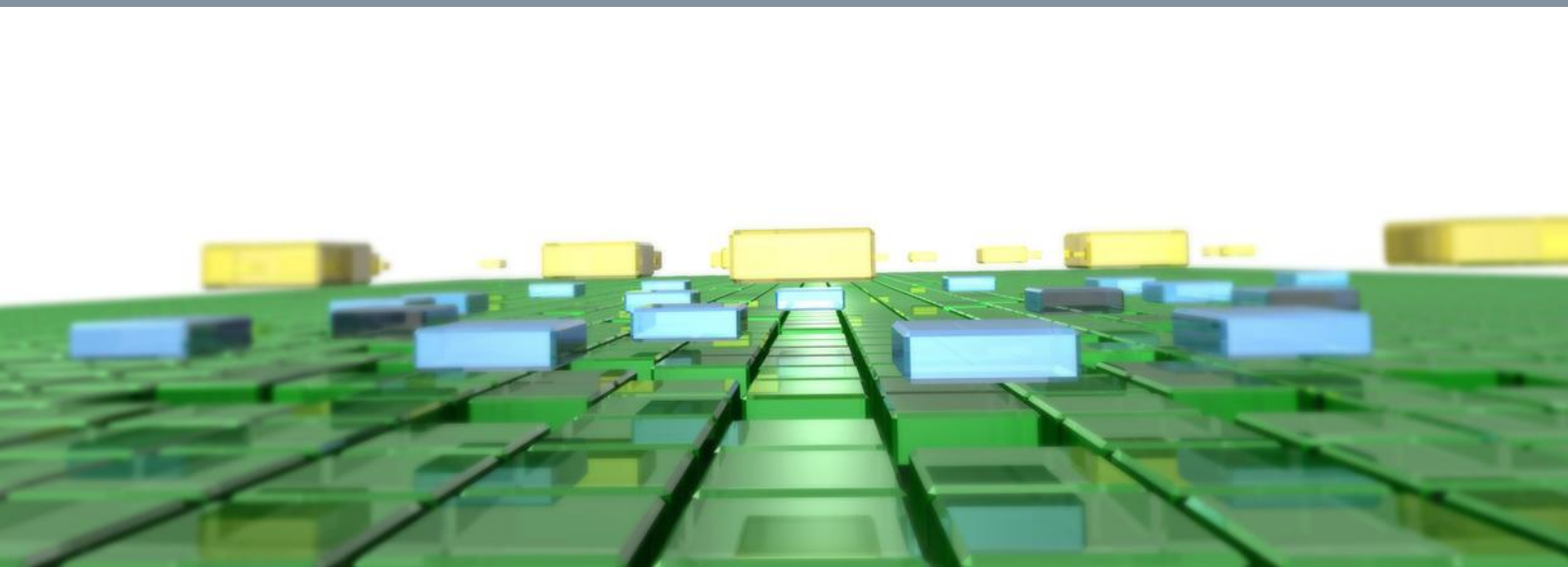


# Bestemmingsplan

“Buitengebied, Brandlichterweg 95 Denekamp”

BRO – Lycens

Vastgesteld



# Bestemmingsplan

## “Buitengebied, Brandlichterweg 95 Denekamp”

### **BRO – Lycens**

### **Ontwerp**

Rapportnummer: 2013.0108

Datum: 9 januari 2014

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. Velthuis

Contactpersoon BRO - Lycens: De heer D. Lokhorst

Bron foto kaft: BRO abstract

BRO-Lycens  
Postbus 336  
7570 AH Oldenzaal  
Deventerstraat 10  
7575 EM Oldenzaal  
T +31 (0)541 570 730  
F +31 (0)541 570 731  
E info@lycens.nl

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bij het plan behorende stukken	5
1.3	Ligging	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>De huidige situatie</b>	<b>8</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	10
2.3	Beoogde situatie	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording</b>	<b>24</b>
4.1	Algemeen	24
4.2	Geluid	24
4.3	Bodem	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.7	Flora en fauna	30
4.8	Water	31
4.9	Externe veiligheid	34
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridisch bestuurlijke aspecten</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	Nadere toelichting op de bestemming	38

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>40</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Zienswijze en vooroverleg</b>	<b>41</b>
<b>Bijlagen</b>		<b>46</b>
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	47
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna	48
<b>Regels</b>		<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>50</b>
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	56
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>57</b>
Artikel 3	Agrarisch - 1	57
Artikel 4	Wonen	58
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>63</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	66
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>67</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	67
Artikel 10	Slotregel	68
<b>Bijlagen</b>		<b>69</b>
Bijlage 1	Landschapsplan	70
Bijlage 2	Bouwopgave	71

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Brandlichterweg 95 bestaat een voornemen tot herontwikkeling. Na herontwikkeling zal een woning worden gerealiseerd in ruil voor de beëindiging van het hier aanwezige agrarische bedrijf. De bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning zullen hiervoor worden gesloopt. Één karakteristieke schuur zal bij de nieuwe inrichting van het perceel behouden blijven. Het aantal woningen blijft hierbij gelijk, in plaats van de huidige bedrijfswoning, zal het perceel worden ingericht voor een burgerwoning.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan moeten worden herzien. De bestemmingsplanherziening zal betrekking hebben op het vervangen van de agrarische bestemming naar een nieuwe woonbestemming.

### 1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Brandlichterweg 95 Denekamp" bestaat uit de volgende stukken:

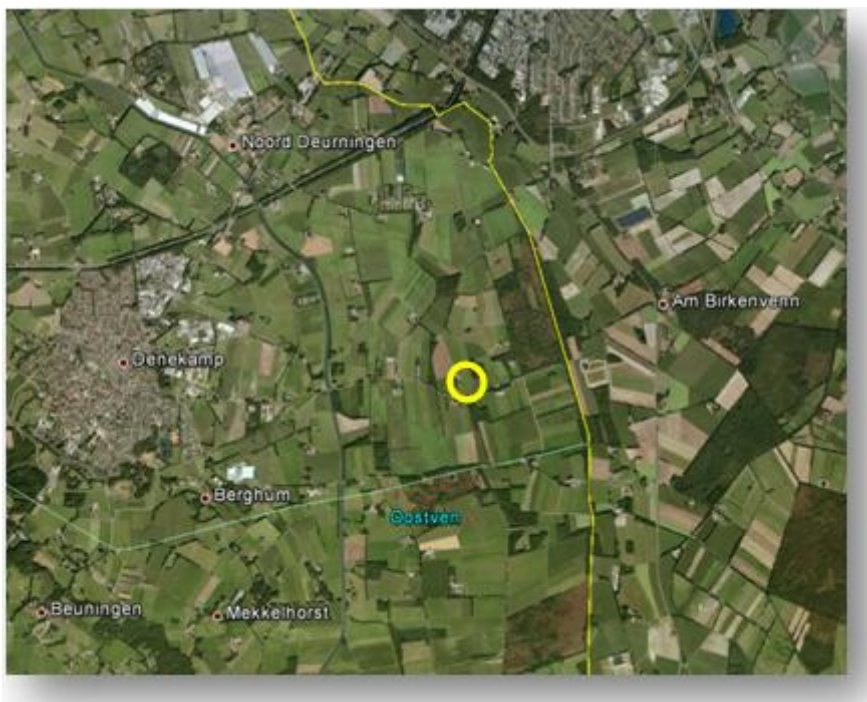
- verbeelding, schaal 1:1.000;
- regels
- toelichting
- bijlagen.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt toch een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 1.3 Ligging

Het plangebied betreft het adres Brandlichterweg 95 te Denekamp en is gelegen in het buitengebied van gemeente Dinkelland, ten oosten van de kern Denekamp. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied.

Afbeelding ligging plangebied



### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning vigeert de gebiedsbestemming bestemming "Agrarisch-1" en voor een gedeelte de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming en functieaanduiding is een grondgebonden agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan.

Afbeelding plangebied in bestemmingsplan



## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante ruimtelijk beleid aan de orde. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de voor het plan relevante milieu aspecten. De juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten oosten van Denekamp en ten zuiden van Nordhorn en bevindt zich in een gebied dat in de provinciale omgevingsvisie is aangewezen als het oude hoevenlandschap (ook wel kampen- of essenlandschap genoemd). Het plangebied is in het bestemmingsplan "buitengebied 2010" nader beschreven als het kampenlandschap.

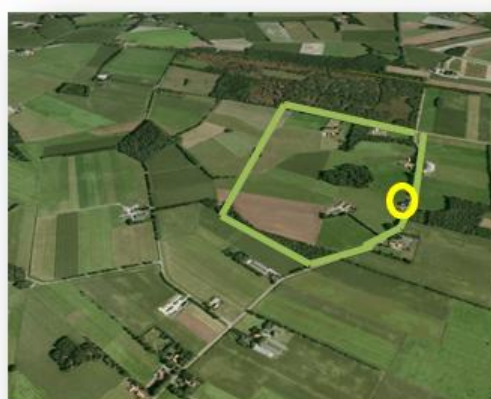
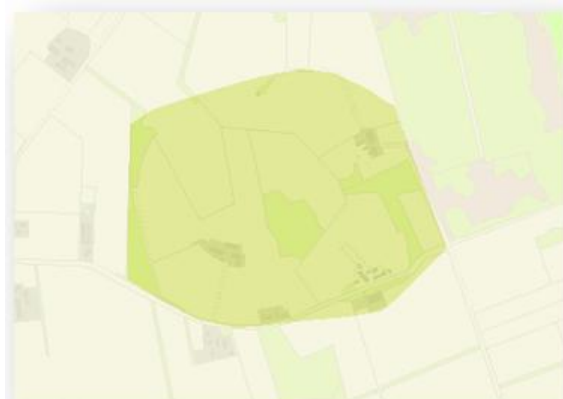
Het essen- en kampenlandschap wordt gekenmerkt door open akkers, die verhoogd liggen binnen het agrarisch landschap. De essen hebben een bolle vorm en hebben vaak steilranden.

De essen zijn op de hogere delen ontstaan, omdat op deze droge gebieden al vanouds akkerbouw werd bedreven. Om de grond vruchtbaarder te maken, brachten de bewoners plaggen op de es die daardoor steeds hoger werden. Door de akkerbouw ontstond ook de kenmerkende openheid. Houtwallen of hagen werden gebruikt voor het afschermen van vee en waren hier dus niet nodig. Rondom de es kwam wel beplanting voor, vaak in gebruik als hakhout. Het verschil tussen essen en kampen is af te leiden uit het aantal eigenaren van het stukje akkerbouwland. Essen zijn vaak een gemeenschappelijk bezit van meerdere boeren, kampen zijn eenmansessen. Kenmerkend zijn de sterke ruimtelijke variatie op korte afstand en het kleinschalige karakter.

#### Plangebied

Het plangebied is gelegen op de rand van het kampenlandschap, waarbij in het achterland van het plangebied het typische beeld van het kampenlandschap waarneembaar is. Het landschapsbeeld bestaat uit de aanwezigheid van open en licht verhoogde akkers met daarin verspreid, de op het erf gerichte bouwpercelen.

Afbeelding plangebied in Kampenlandschap





Afbeelding achterland plangebied



De huidige bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf van de Brandlichterweg 95 is op de openbare weg georiënteerd. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning (Brandlichterweg 95) met in de verlengde voorgevelrooilijn de bedrijfsbebouwing van het voormalige agrarische bedrijf. De op de straat gerichte bebouwing is a-typisch voor het kampenlandschap.

Afbeelding bestaande bebouwing



## 2.2 Functionele structuur

De Brandlichterweg loopt van het centrum van de kern Denekamp naar het buitengebied van gemeente Dinkeland, tot aan de grens met het buitengebied van Nordhorn (Duitsland). Het gedeelte van de weg door het buitengebied, kent een landelijke uitstraling, vanwege de aanwezigheid van weilanden en akkers voor het agrarisch gebruik. Tussen de weilanden door is bebouwing aanwezig die wordt afgewisseld door woonfuncties en agrarische bedrijven. Richting Duitsland is er groen, in de vorm van bossages aanwezig.

## 2.3 Beoogde situatie

Het bouwplan speelt in op het kampenlandschap door het nieuwe perceel als eenmanserf in te richten. De bestaande langgerekte bebouwingstructuur zal verdwijnen en plaatsmaken voor een erf dat door de toevoeging van streekeigen beplanting in het landschap is ingepast.

afbeelding nieuwe situatie



De bestaande schuur aan de voormalige bedrijfswoning, blijft als enige gebouw behouden. Dit omdat het gebouw vanwege de voor het buitengebied karakteristieke bouwwijze van een bepaalde waarde vertegenwoordigd. De aangebouwde bedrijfswoning en alle overige bedrijfsgebouwen hebben geen karakteristieke waarden en zullen worden verwijderd.

Afbeelding behoud bestaande schuur



Met het initiatief is er sprake van het vervangen van de voormalige bedrijfswoning door een burgerwoning. De nieuwe woning en de te behouden schuur krijgen een woonbestemming. De nieuwe bestemming zal voor wat betreft de te behouden schuur gesitueerd worden op het voormalige agrarische bouwblok en voor het overige westelijk van het voormalig agrarische perceel. Het resterende deel van het agrarisch bouwblok zal veranderen in een agrarisch gebiedsbestemming.

De nieuwe woning krijgt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. De woning zal op een passende wijze worden ingepast in het bestaande landschap.

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening van Nederland is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De uitvoering van dit rijksbeleid wordt gewaarborgd in de AMvB Ruimte, waarin met juridisch bindende regels de nationale belangen uit de Nota Ruimte zijn vastgelegd, die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin de ambitie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van Nederland in 2040 zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimte vragende functies. Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, "Decentraal wat kan, centraal wat moet".

Een belangrijk element in de visie vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de Ecologische hoofdstructuur, de Nationale Landschappen en de mainports Schiphol en Rotterdam.

Het rijk heeft voor de RHS een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Hier is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basis-kwaliteit. De primaire verantwoordelijkheid voor deze kwaliteit ligt bij de provincies.

Noordoost Twente, waar de kern Denekamp onderdeel van is, maakt deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur vanwege de ligging in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal unieke landschappelijke kwaliteiten en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve activiteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis toenemen. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is "behoud door ontwikkeling". Ruimtelijke ontwikkelingen zijn dus mogelijk, mits de kern kwaliteiten van het landschap behouden blijven of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

In de AMvB Ruimte is dit 'ja, mits'-principe ook juridisch vastgelegd. Daarbij zijn de kern kwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente concreet benoemd:

1. de grote mate van kleinschaligheid;
2. het groene karakter;
3. samenhangend complex van essen, beken, kampen en moderne ontginningen.

Onderhavig initiatief heeft vanwege de relatief kleinschalige aard en omvang geen gevolgen voor de nationale belangen binnen het Nationaal landschap Noordoost Twente. Conform het motto decentraal wat kan, zal de verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied binnen het nationale landschap Noordoost Twente wordt neergelegd bij decentrale overheden.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid van Overijssel is vastgelegd in een integraal document namelijk de omgevingsvisie Overijssel. Om het provinciaal beleid juridisch te borgen heeft de provincie Overijssel de omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze paragraaf is het initiatief getoetst aan beide documenten.

Inmiddels is een actualisatie van de omgevingsvisie en verordening in procedure gebracht. De ontwerp Omgevingsvisie heeft van 11 januari tot 22 februari 2013 ter inzage gelegen. Wanneer en in welke vorm de Omgevingsvisie definitief zal worden vastgesteld is nog niet bekend. Wel bekend zijn de onderwerpen die geactualiseerd zullen worden. Kijken naar de huidige ontwerp versie van de omgevingsvisie en verordening hebben de te actualiseren onderwerpen geen betrekking op voorliggend initiatief.

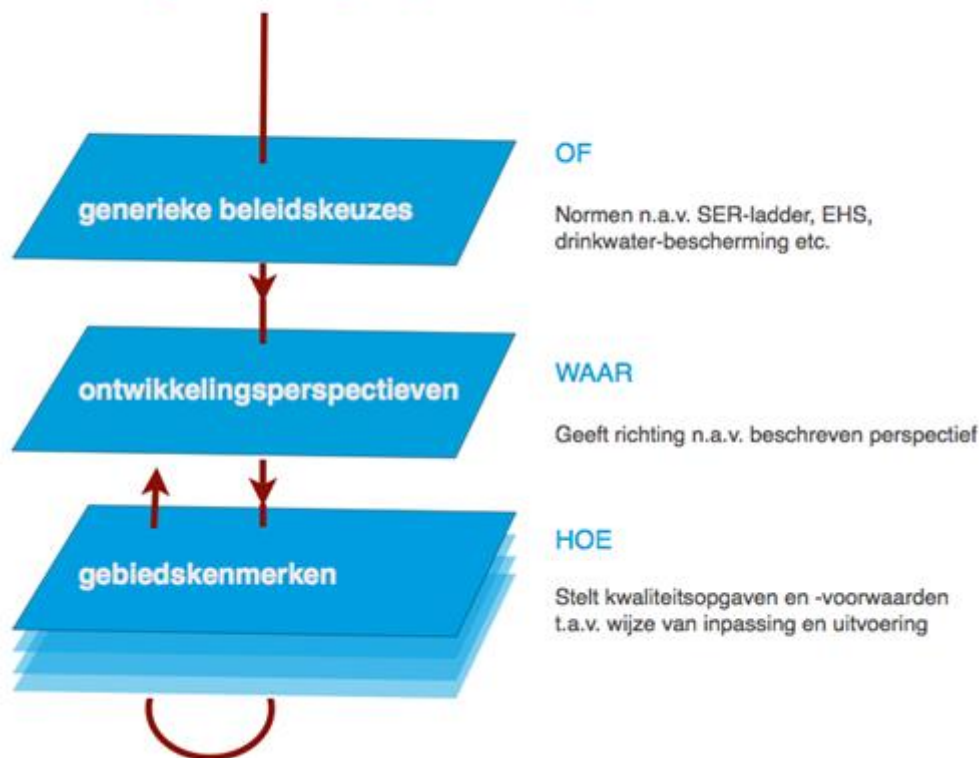
#### **Omgevingsvisie Overijssel**

In de omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van onze provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. Provinciale Staten heeft de Omgevingsvisie op 1 juli 2009 vastgesteld.

De hoofd ambitie van de omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie 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. De drie niveaus komen hieronder aan de orde.

## Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



### 1. Generieke beleidskeuzes (of)

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

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

Met onderhavig plan wordt voldaan aan het beleid tot zuinig ruimte gebruik, zoals dit door de provincie met de SER-ladder wordt nagestreefd. Het betreft een autonome ontwikkeling waarbij door bedrijfsbeëindiging de leegstaande overtallige bedrijfsgebouwen worden opgeruimd. Het plangebied zal worden herontwikkeld ten behoeve van een andere functie. Nieuwe bebouwing wordt enkel mogelijk gemaakt als dit een kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft, in dit geval het amoveren van reeds beëindigde agrarische bedrijfsactiviteiten.

In de kaarten behorende bij de generieke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als verwevingsgebied, Nationaal Landschap Noord Oost Twente, Donkerte, uitsluitingsgebied voor windmolens vanwege de ligging in het nationaal landschap, intrekgebied Rodenmors, en als zeer geschikte locatie voor warmte/koude opslag in de bodem. Voor het realiseren van de woningbouw zijn enkel het nationale landschap en het intrekgebied Rodenmors van belang.

In een Nationaal Landschap wordt in tegenstelling tot een nationaal park gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Behoud door ontwikkeling is het motto. Nationale Landschappen zijn geen musea. Zo moet de uitbreiding van een fabriek mogelijk blijven, al zal de aanbouw wel moeten passen in de omgeving. Dit vergt kennis van de omgeving, creativiteit en soms een iets grotere financiële investering. Zo blijft ook woningbouw mogelijk, maar wel in beperkte mate. Grote woonwijken passen niet in een Nationaal Landschap, waar juist kleinschalige woonkernen karakteristiek zijn voor het aanzicht en de sfeer. Voor de uitbreiding in woningbouw wordt het beleid gehanteerd van migratiesaldo 0. Concreet betekent dit dat binnen een Nationaal Landschap ten hoogste ruimte is voor extra nieuwe woningen om de eigen bevolking te huisvesten. Het initiatief voldoet aan het migratiesaldo 0 vereiste. Er is geen sprake van een plan dat een aantasting vormt voor de karakteristieken van het landschap waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

Het intrekgebied Rodenmors “levert” feitelijk het grondwater voor de drinkwatervoorziening. Bescherming van de kwaliteit van het grondwater is daarmee van groot belang en zwaarwegend bij verdere ontwikkeling. In het intrekgebied worden geen functies toegelaten die risicovol zijn voor de grondwaterkwaliteit. Als ontwikkelingsmogelijkheden wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat er kansen liggen voor natuurontwikkeling, landbouw, recreatie, en niet-bedreigende stedelijke functies. Het bouwen van een woning levert geen verhoogd risico op voor de grondwaterkwaliteit en heeft verder geen negatieve gevolgen voor het intrekgebied.

Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

## 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

De ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectieven zijn:

- buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens
- nationaal landschap: Noordoost-Twente
- overige beleidsaanduidingen: beekdal

Afbeelding: ontwikkelingsperspectieven uit Omgevingsvisie Overijssel



Eerst genoemde ontwikkelingsperspectief is het meest relevant. Wonen is één van de genoemde functies. Omdat de te realiseren woning geen belemmering vormt voor andere functies past het initiatief binnen het mixlandschap. De woning wordt gerealiseerd buiten het gebied dat als beekdal is aangeduid.



### 3. Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De voor onderhavige locatie geldende lagen met bijbehorende gebiedskenmerken zijn:

1. natuurlijke laag: dekzandvlakte
2. laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap
3. stedelijke laag: niet van toepassing
4. lust en leisurelaag: donkerte

De nieuwe bouwmogelijkheid gaat gepaard met een landschapsinpassingsplan. Bij het opstellen van het landschapsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken, de ambities en de ontwikkelingsrichtlijnen die aan het Oude Hoevenlandschap gegeven zijn. De lichttoevoeging van een woning is verwaarloosbaar. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is hiermee in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde beleid.

### **Omgevingsverordening Overijssel**

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de Omgevingsvisie is in de Omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor het aspect Wonen en intrekgebied Rodenmors van de Omgevingsverordening van toepassing.

### Wonen

Voor het aspect wonen is in de Omgevingsverordening in artikel 2.2.2 bepaald dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met de buurgemeenten en de provincie moet hebben plaatsgevonden. Onder het kopje gemeentelijk beleid heeft een toets plaatsgevonden aan de woonvisie van gemeente Dinkelland, welke tevens is goedgekeurd door de provincie en is afgestemd met de buurgemeenten. Op deze wijze is aangetoond dat aan de regels voor het aspect wonen uit de Omgevingsverordening is voldaan.

#### Artikel 2.2.2. Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Vanwege de aanwijzing als intrekgebied, dient ingevolge artikel 2.13.3 het nieuwe bestemmingsplan een aanduiding te bevatten waarin wordt gewaarborgd dat binnen het plangebied enkel harmoniserende functies mogelijk zijn. Zie ook onderstaande uitsneden.

#### Artikel 2.13.3. Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

#### Artikel 2.13.1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- j. harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning;

Voorbeelden van niet harmoniserende functies zijn agrarische activiteiten, (vanwege mest, bestrijdingsmiddelen) of bedrijfsmatige functies (vanwege bodembedreigende activiteiten) die een gevaar kunnen vormen voor het intrekgebied. Een woning kan gezien worden als een harmoniserende functie, geen negatieve gevolgen heeft voor de drinkwaterwinning. Ter vervulling van artikel 2.13.3 is in dit bestemmingsplan een aanduiding opgenomen ter bescherming van het intrekgebied.

Uit de behandeling van de provinciale Omgevingsvisie is gebleken dat het initiatief niet in strijd is met het provinciaal beleid. Hiermee is het initiatief niet strijdig met de regels uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

**Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland**

De gemeente Dinkelland heeft de afgelopen jaren een 1e tranche "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland" vastgesteld en in uitvoering gebracht. Aanleiding hiervoor was het sterk toenemende aantal vrijkomende bedrijfsgebouwen, wat kan leiden tot leegstand, verval en verpaupering in het landelijke gebied van Dinkelland. Naast het stimuleren van passend hergebruik is ook de afbraak van landschapsontsierende bebouwing hierbij belangrijk. Rood voor Rood vormt, als regeling waarbij de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt gefinancierd met een bouwkauf voor een woning, één van de instrumenten voor het verbeteren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief betreft een verandering van een bestaand agrarisch bouwblok naar een woonbestemming. Er is sprake van een autonome ontwikkeling, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt vervangen door een burgerwoning en de overtallige leegstaande bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf wordt vervangen door de bebouwing ten behoeve van de burgerwoning. Er is dus geen sprake van de toevoeging van extra functioneel of ruimtelijk rood, waardoor het initiatief buiten het toepassingbereik van het rood voor rood beleid valt.

#### **Woonvisie 2011+**

Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de 'Woonvisie 2011+' vastgesteld. Het college van gedeputeerde staten van Overijssel heeft in februari 2012 haar instemming op de 'Woonvisie 2011+' gegeven.

Aangezien het hier gaat om vervanging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft het realiseren van het initiatief geen gevolgen voor het woningbouwprogramma. Van eventuele negatieve gevolgen in het woningbouwprogramma is geen sprake.

#### **Landschapsonwikkelingsplan Gemeente Dinkelland**

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Dinkelland is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand. De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het LOP is in september 2008 vastgesteld.

Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- een gezamenlijke aanpak;
- stellen van landschappelijke randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen, die mogelijk zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten in balans zijn met de reeds bestaande agrarische functies in het gebied en geen beperking vormen voor deze agrarische functies.

In het LOP Noordoost Twente en Twenterand zijn 16 verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden, die van elkaar verschillen in opbouw van de ondergrond en de ontwikkeling van het landschap. Binnen de gemeente Dinkelland zijn zes landschappelijke eenheden te onderscheiden. Per landschappelijke eenheid is de gewenste ontwikkeling benoemd.

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 zoneringen,
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones),
- de mate van verstedelijkingsdruk.

Relevant voor dit bestemmingsplan is de landschappelijke eenheid Grensgebied.

afbeelding plangebied (omcirkeld) in LOP



Grensgebied

Het grensgebied wordt gekenmerkt door grote open agrarische gebieden, aaneengesloten natuurgebieden zoals habitatgebied Bergvennen-Brecklenkampsche veld en kleinschalig oud cultuurlandschap zoals Breklenkamp en de omgeving van Lattrop. De grote open gebieden lenen zich door hun matige gaafheid en grote schaal over het algemeen voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw.

Daarentegen bij het kleinschalig oud cultuurlandschap heeft behoud en herstel van de historisch landschappelijke waarden prioriteit, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen.

De ontwikkelingsrichting wordt bepaald door het landschapstype, in dit geval het essen- en kampenlandschap. De ontwikkelingsrichtingen zijn:

- Behoud landschapswaarden

Hieronder vallen essen- en kampenlandschappen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid (deze gaafheid is bepaald op basis van enkele veldbezoeken). Behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormt het hoofddaccent, zoals behoud van karakteristieke steilranden, houtsingels- en wallen rond essen en kampen en erfbeplantingen.

De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

- Herstel en versterking landschapswaarden

Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is. Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden.

De gebieden vallen grotendeels binnen de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met een dubbelaccent op grondgebonden landbouw en landschap/cultuurhistorie (streefbeeld 2015).

- Boerenland

Het accent is gericht op grootschalige boeren in een kleinschalig landschap. Er is meer ruimte voor grootschalige (grondgebonden) landbouw, het creëren van grote huiskavels en verbeteren van de structuur dan in behoud en herstel gebieden, mits de karakteristieken van het kampen- en essenlandschap overeind blijven. Bijvoorbeeld

minder waardevolle beplantingen die de bedrijfsvoering belemmeren kunnen worden verwijderd en elders gecompenseerd.

De gebieden komen grotendeels overeen met de in het kader van de reconstructie aangegeven verwevingsgebieden, met het hoofdaccent op grondgebonden landbouw (streefbeeld 2015).

De ontwikkelingsrichtingen voor het gebied is in onderstaande afbeelding samengevat. De ontwikkelingsrichtingen zijn verwoord in het landschapsplan die als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd. Het landschapsplan geeft invulling aan bovengenoemde ontwikkelingsrichtingen uit het LOP. Het landschapsplan is tevens goedgekeurd door de ervenconsulten van de gemeente Dinkelland (Het Oversticht).

afbeelding ontwikkelingsrichting Kampenlandschap

Landschapstype	Ontwikkelingsrichting		
	Behoud	Versterking	Ruimte voor landbouw
Essen- en kampenlandschap	X		Behoud landschapswaarden
		X	Herstel en versterking landschapswaarden
			X Boerenland

## Welstand

In het buitengebied van de gemeente Dinkelland komen verschillende landschapstypen voor. Elk landschapstype heeft zijn eigen bodemsamenstelling en beplanting. De gemeente Dinkelland streeft naar een toeristisch-recreatief attractief buitengebied, waarbij behoud en versterken van kenmerken en karakteristieken een belangrijk beleidsuitgangspunt is.

Voor de bebouwing in het Kampenlandschap (G6.3), waarin het plangebied is gelegen, is gekozen voor een PLUS-niveau van Welstand. Het kampenlandschap heeft een zekere gaafheid met betrekking tot landschappelijke waarde, architectuur en stedenbouw. De landelijke linten in het buitengebied hebben een sterk wisselende kwaliteit en wordt gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Dinkelland hecht een grote waarde aan het agrarische karakter. De gemeente wil voor deze verschillende land-

schappen zorgdragen voor een beperkte conservatie dan wel versterking van het ensemble binnen de linten. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbouw. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moeten dit beeld versterken maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten echter ook mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, wat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Dinkelland.

Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te voldoen aan de relevante criteria uit de welstandsnota. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de vervangende woning.

## Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

### 4.1      Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar onderzoeksrapportages, welke als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

### 4.2      Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

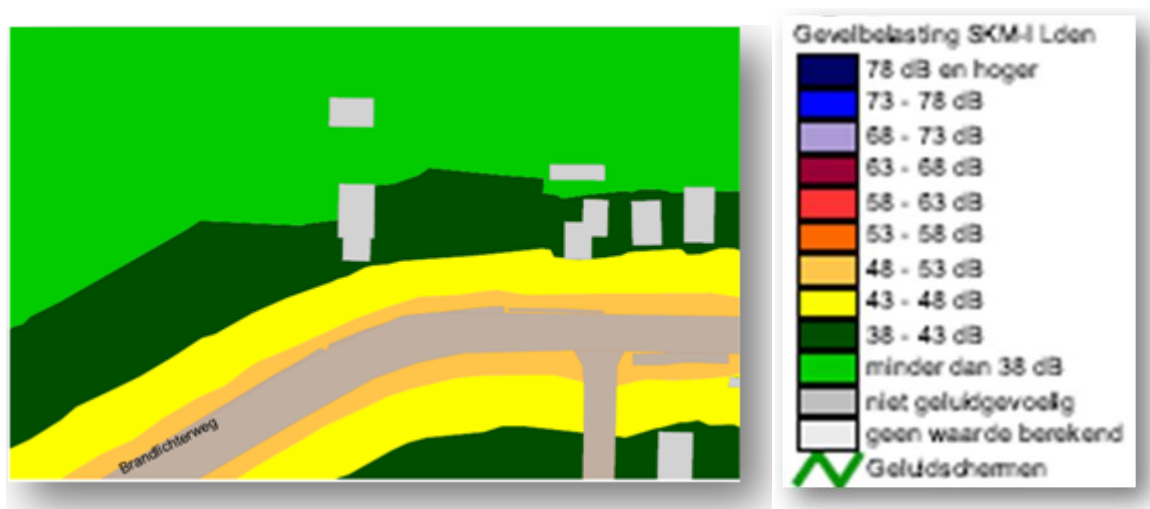
Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan in principe een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

De afstand van de te realiseren woning tot de dichtstbijzijnde weg is circa 22 meter. De te realiseren woning ligt volgens de gemeentelijke geluidsbeleid zoals vastgelegd in de "nota geluidsbeleid" (met kenmerk M.2006.0718.07.R001) en "nota hogere grenswaarden" (M.2006.0718.07.R002) van 05-03-08 in het gebied 'buitengebied' met een ambitie klasse 'redelijke rustig 48 dB' en een bovengrens 'onrustig 55 dB'.

Uit de in onderstaande afbeelding opgenomen uitsnede van de Dinkellandse geluidsniveaukaart blijkt dat de ambitiegrenswaarde van 48 dB (het orange gedeelte van de afbeelding) op circa 2 tot 3 meter van de Brandlichterweg is gelegen. Aangezien de nieuwe woning op 22 meter van de Brandlichterweg wordt gesitueerd, wordt ruimschoots voldaan aan de ambitiewaarde. Daarmee staat vast dat er sprake is van een acceptabele gevelbelasting. Nader onderzoek is niet nodig.



Afbeelding geluidsbelasting Brandlichterweg



### 4.3 Bodem

Bij een bestemmingsplan herziening dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

Er is door Lycens Milieu & Ruimte, op 18 juli 2013 een verkennend bodemonderzoek (bijlage 1) uitgevoerd op de locatie waar de nieuwe woonbestemming zal worden gerealiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging op de locatie en heeft tot doel het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit.

Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat in de bovengrond licht verhoogde concentraties aan lood en PAK zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Wanneer een bestemmingsplan wordt herzien of wordt afgeweken van bestemmingsplanregels dient volgens de Wro aangetoond te worden dat met het initiatief voldaan kan worden aan een zogenaamde goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen.

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient te worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies en activiteiten een belemmering betekent of van invloed zijn op wonen in of in de omgeving van het plangebied.

In de VNG-brochure worden richtafstanden (grootste aan te houden afstanden) aanbevolen tussen activiteiten en wonen, deze richtafstanden worden gerelateerd aan het omgevingstype waarbinnen het plan valt. Er wordt onderscheid gemaakt in het omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De VNG-brochure geeft de grootste aan te houden afstand tot aan een rustige woonwijk, een correctie naar een kortere afstand is acceptabel wanneer er een gebied geldt met een groter referentieniveau, zoals een gemengd gebied.

Doordat de functies in de nabije omgeving, uit elkaar liggen, met daartussen open agrarische gebieden kan het plangebied worden gekenmerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied bestaat uit grondgebonden en niet grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn aanwezig langs de Brandlichterweg. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een niet grondgebonden bedrijf aan de Brandlichterweg 92 welke op circa 80 meter van het plangebied is gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering heeft dit bedrijf een hindercirkel voor het aspect geur, waar de hindercontouren kunnen variëren van 50 tot 200 meter. Het betreft een richtafstand die aangeeft dat de geurgevoelige objecten binnen deze richtafstand nader in beeld moeten worden gebracht. Het aspect geur afkomstig van niet grond gebonden agrarische bedrijvigheid is geregeld in de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv). Hieronder is een toets opgenomen aan deze wet.

### **Wet Geurhinder en veehouderij**

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

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

Met toepassing van artikel 14 lid 2 Wgv kan een uitzondering worden gemaakt voor de normen van de voor- en achtergrondbelasting (artikel 3 Wgv), wanneer de bouw van de woning gepaard gaat met de beëindiging en de sloop van de bedrijfsbebouwing van een veehouderij. Met het initiatief is hier sprake van, waardoor enkel de vaste afstanden van 50 meter van de nieuwe woning tot aan de grens van het bouwblok van het meest dichtstbij-

zijnde agrarische perceel van toepassing is. Aangezien de afstand van het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf tot het bestemmingsvlak van de nieuwe woning circa 80 meter van bedraagt, wordt voldaan aan de Wgv.

afbeelding: artikel 14 tweede lid uit Wet geurhinder en veehouderij



#### 4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

In de Algemene van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Onder andere projecten met minder dan 1.500 nieuwe woningen vallen onder NIBM. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

De mogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt zijn niet van meetbare invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving en op de luchtkwaliteit in het algemeen. Ook doen zich geen ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden.

#### **4.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

De raad van de gemeente Dinkelland heeft op 27 mei 2008 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid regelt hoe omgegaan moet worden met archeologie bij ruimtelijke plannen. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het gehele grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar zich archeologische resten (kunnen) bevinden. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde voor een gebied is beschreven hoe omgegaan moet worden met archeologie / archeologisch onderzoek.

Bij de behandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan kan het gemeentebestuur aan de hand van die kaart bepalen of een archeologisch onderzoek verricht dient te worden. Een fragment van die kaart is hierna weergegeven.



De locatie van de nieuw te bouwen woning ligt binnen de blauwe cirkel. Deze gronden zijn voor het grootste deel aangeduid als 'dekzandhoogten en ruggen met plaggendek' en 'bufferzone rond erf'. De verwachting voor archeologische resten uit alle perioden is hoog.

Het beleidsadvies voor deze gronden luidt als volgt:

"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."

Het plangebied is kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.

Verder zijn er geen bijzondere cultuurhistorische waarden die met het initiatief worden aangetast, waardoor het aspect cultuurhistorie geen nadere aandacht behoeft.

#### 4.7 Flora en fauna

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijk habitatten en bescherming van wilde flora en fauna.

In de Flora- en faunawet wordt het volgende gesteld: “een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving”. Dit betekent dat onderzocht dient te worden of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van, in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat hierbij om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Natuurbank Overijssel heeft op 29 juli 2013 een quickscan Flora en Fauna (bijlage 3) uitgevoerd om te beoordelen of onderhavige plan ecologisch gezien ruimtelijk verantwoord zijn. In het rapport is de volgende conclusie opgenomen:

“In de te slopen gebouwen broeden vermoedelijk ieder voorjaar vogels. Dit zijn soorten waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van nesten en/of het verwonden of doden van (jonge) vogels, dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. De beste periode om dergelijke werkzaamheden uit te voeren is oktober-november.

Er zijn verblijfplaatsen van vleermuizen in de te handhaven schuur aangetroffen. Daarbij gaat het vermoedelijk om verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De voorgenomen activiteit heeft geen nadelig effect op deze verblijfplaats, maar mogelijk bevinden zich verblijfplaatsen in de slopen woning. Om de functie van het volledige erf voor vleermuizen volledig inzichtelijk te krijgen dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Vervolgonderzoek conform het vleermuisprotocol bestaat uit minimaal vier bezoeken in de periode juni-oktober. Daarbij wordt onderzocht welke functie het erf voor vleermuizen heeft, om welke soort(en) en aantallen het gaat. Er zijn geen andere beschermde flora- en faunasoorten in het onderzoeksgebied aangetroffen. Uitzonderd het onderzoek naar vleermuizen, hoeft er geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.”

Naar aanleiding van de quickscan is geconstateerd dat voornamelijk sloop- en bouwwerkzaamheden van invloed zijn op flora en fauna waarden. Er zijn geen aanwijzingen van de aanwezigheid van dermate bijzondere dieren dat doorgang van de ontwikkeling strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening. In het minst positieve scenario zal het vervolgonderzoek ertoe leiden dat aanvullende maatregelen en aanvullende voorwaarden voor de bouw en sloopwerkzaamheden noodzakelijke zijn om te voldoen aan de Flora en Faunawet. Het vervolgonderzoek zal daarom in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen en melding voor het slopen worden uitgevoerd.

#### **4.8 Water**

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).

Waterschap Regge en Dinkel is door de gemeente Dinkelland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde "korte procedure" is toegepast. Het Waterschap heeft voor het plan een standaard paragraaf van toepassing verklaard. Deze is hieronder weergegeven.

##### Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

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

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

#### Watersysteem

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

#### Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

### **Wateraspecten plangebied**

#### Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.



## Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder

bevestigd met ja):

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltrerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwater riool van een verbeterd gescheiden stelsel

ja

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

## Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

## Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied

## Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

## 4.9 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. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. 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:

5. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
6. de Regeling externe veiligheid (Revi)
7. het Registratiebesluit externe veiligheid;
8. het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
9. het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBU) van toepassing. Overigens bevinden er zich in het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

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. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

afbeelding: risicokaart overijssel met plangebied omcirkeld



Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

10. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
11. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
12. 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.

## Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de recente uitgave "Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen", kortweg SVBP 2012.

De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

13. Inleidende regels.
14. Bestemmingsregels.
15. Algemene regels.
16. Overgangs- en slotregels.

#### 5.1.1 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd, tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### **5.1.2 Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### **5.1.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

Algemene gebruiksregels (Artikel 5)

In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven

### **5.1.4 Overgangs- en slotbepalingen**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

## 5.2 Nadere toelichting op de bestemming

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen

Het plangebied is bestemd als "Wonen". Binnen deze bestemming past de bouw van een vrijstaande woning. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemming Wonen is aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Dinkelland.

De grootte van het bestemmingsvlak, bedraagt circa 3.200 m<sup>2</sup> en is gebaseerd op de grootte van de aanwezige tuin en/of erf afbakening. Delen van percelen die als weiland of anderszins als cultuurgrond in gebruik zijn, zijn zoveel mogelijk onder de agrarische bestemming gebracht.

Onder de woonfunctie vallen woonhuizen, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

Extra functies ten behoeve van het wonen mogen in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken plaatsvinden. Bij binnenplanse afwijking is voorts combinatiegebruik met bescheiden vormen van logiesverstrekking mogelijk.

Binnen de woonbestemming zijn alleen hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan: agrarisch bedrijfsmatige activiteiten vinden plaats binnen de agrarische bestemmingen.

De hoofdgebouwen bestaan altijd uit het woonhuis. De inhoud van de hoofdgebouwen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> zijn. Panden kleiner dan 750 m<sup>3</sup> mogen tot die maat uitbreiden; panden groter dan 750 m<sup>3</sup> worden in beginsel conserverend bestemd.

Per hoofdgebouw is één woning toegestaan. Een woning is een samenstel van ruimten, waarvan er meerdere in een huis aanwezig kunnen zijn. Het huis is evenwel het gebouw, waarbinnen overeenkomstig het terughoudende beleid ten aanzien van de woonfunctie in het buitengebied, niet meer dan één woning is toegestaan. In het buitengebied zijn situaties aanwezig waar sprake is van inwoning. Dit is toegestaan bij woningen. In het woonhuis (het hoofdgebouw) mogen twee huishoudens zich onder voorwaarden vestigen.

#### Agrarisch gebied I

Deze bestemming is van toepassing voor de gronden die als cultuur grond in gebruik zullen worden genomen. De verandering betreft hier dat het agrarisch bouwblok uit het vigerend bestemmingsplan is komen te vervallen.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel 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.

In het voorliggende geval wordt geen exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland, omdat alle kosten voor rekening en risico van aanvrager zijn en de gemeente geen kosten zal maken voor dit plan. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschadekosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Het sluiten van een planschadeovereenkomst is conform artikel 6.4a Wro.



## Hoofdstuk 7      Zienswijze en vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan Brandlichterweg 95 heeft ter inzage gelegen van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De resultaten van dit overleg worden in deze paragraaf verwerkt.

Het waterschap is op de hoogte gebracht door het invullen van de digitale watertoets.

De provincie Overijssel heeft op 2 december 2013 een vooroverleg reactie gegeven . Hieronder is een samenvatting weergegeven van het vooroverleg van de provincie, de reactie van de gemeente en of dit aanpassingen van het ontwerp heeft geleid.

Per mail van 26 november 2013 is door Saskia (van Hell) aangegeven welke opmerkingen de provincie plaatst bij het plan "Brandlichterweg 95". Deze hebben in betrekking op de te amoveren bebouwing en de toets aan het provinciaal beleid.

**1. De provincie vraagt zich af waarom slechts één van beide opstallen bewust wordt behouden, terwijl ze eenzelfde karakteristiek uitstralen.**

*Reactie gemeente*

Beide schuren komen vaker voor in het landschap en maken op zichzelf genomen deel uit van de karakteristiek van het bebouwingsbeeld en landschap. Wij hebben de karakteristiek van de bestaande opstallen echter ook afgezet tegen de gewenste nieuwe erfindeling. Daaruit werd duidelijk dat de te slopen schuren een veel minder treffend gedeelte konden uitmaken van de gewenste erfopzet (woning – schuur – kapschuur). In het landschap-pelijk inpassingsplan is uiteengezet dat het nieuwe erf wordt gekenmerkt door verspreid liggende, op elkaar georiënteerde bebouwing. De bebouwing staat niet haaks op elkaar, maar is iets gedraaid. De nieuwe erfinrichting sluit aan bij de losse strooiing van gebouwen op erven, zoals dat vaker voorkomt in oude (hoeven)landschappen. Te midden van de bebouwing wordt een boom geplant, met daaromheen verharding. In deze opzet past de 2<sup>e</sup> schuur (waarvan de provincie opmerkt dat deze eenzelfde karakteristieke uitstraling heeft op de omgeving als de 1<sup>e</sup> schuur) niet. Deze schuur kan in onze beleving eigenlijk geen deel uitmaken van de nieuwe erfopzet en heeft vanuit die optiek geen bijzondere kwaliteiten. Daarbij zijn wel degelijk stedenbouwkundige verschillen aan te wijzen tussen beide schuren. Het afwerkingsniveau van de te behouden schuur is van een hogere kwaliteit, alsmede de detaillering van de gevel en uitsparingen. Verder bevat de te behouden schuur de traditionele knik in het dak die in relatie tot de vaker voorkomende te slopen schuur (zonder knik) meer behoudenswaardig is. Bovendien zullen de nieuwe schuren ook een zekere uitstraling krijgen. Voorts wordt per saldo meer gesloopt dan wordt teruggebouwd.

*Aanpassingen op ontwerp*

de reden waarom betreffende schuur is behouden is door de gemeente toegelicht, dit heeft verder niet tot aanpassingen geleid.

**2. De provincie geeft aan dat in paragraaf 3.2 per abuis wordt gesteld dat het landschapskenmerk “bebouwd gebied” betreft in relatie tot de stedelijke laag zoals die is verwoord in de gebiedskenmerkencatalogus van de provincie. De provincie geeft aan dat in deze paragraaf moet worden ingegaan op de gebiedskenmerken van het “oude hoevenlandschap”.**

*Reactie gemeente*

Wij stemmen in met deze opmerking. Het is onjuist om in deze paragraaf te verwijzen naar de stedelijke laag in relatie tot de toetsing aan het provinciaal beleid. In deze paragraaf moet inderdaad worden ingegaan op de kwaliteiten van het oude hoevenlandschap en op welke manier het planvoornemen aansluit bij de normen en ambities van dit type landschap. Wij stellen voor dat wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze aanpassing c.q. aanvulling opnemen.

*Aanpassingen op ontwerp*

De toets aan de gebiedskenmerken van de omgevingsvisie Overijssel uit paragraaf 3.2 provinciaal beleid, is aangepast.

**3. De provincie geeft aan dat de door de gemeente aangehaalde redenering dat dit plan met toepassing van het provinciale werkboek KGO is uitgewerkt en dat daarmee het plan daarmee zou voldoen aan artikel 2.1.6 (KGO) van de omgevingsverordening niet juist is. De onderbouwing ontbreekt en daarbij is niet gemotiveerd op welke wijze dit plan leidt tot ruimtelijke kwaliteit.**

Reactie gemeente

Op pagina 19 en 20 van de toelichting wordt KGO uiteengezet. De conclusie van deze uiteenzetting is dat in aanvulling op de basisinspanning geen sprake is van de aanvullende investering in ruimtelijke kwaliteit, omdat er slechts sprake is van vervanging van bestaande bebouwing. Wij zijn van mening dat dit een kleinschalige ontwikkeling is. Normaliter maken wij voor dergelijke verzoeken gebruik van de wijzigingsbevoegdheid waarin het vigerende bestemmingsplan buitengebied voorziet (wat in dergelijke situaties automatisch leidt tot het uitsluiten van KGO) door een agrarisch bouwperceel om te zetten naar een woonbestemming. Echter aangezien wij voor de onderhavige kwestie na het wijzigen van de bestemming daaropvolgend een wijzigingsplan in procedure zouden moeten brengen om de woonbestemming te verplaatsen, ten einde de verplaatsing van bebouwing mogelijk te maken, hebben wij rechtstreeks gekozen voor een partiële herziening. Het eindresultaat van deze planologische procedure resulteert in onze optiek in een situatie waarbij per saldo de ruimtelijke kwaliteit is toegenomen.

Verder zijn wij het wel eens met de provincie dat de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel niet eenduidig is. De passage op pagina 21 doet inderdaad vermoeden dat het plan aan de hand van het provinciale KGO werkboek is doorlopen. Wij zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze passage verwijderen en aangeven dat geen sprake is van KGO (en artikel 2.1.6 van de verordening niet aan de orde is). Voor wat betreft de opmerking dat niet gemotiveerd is dat het plan leidt tot ruimtelijke kwaliteit geven wij aan dat hiervoor aandacht zal zijn bij de uitwerking van de relatie tussen het plan en de gebiedskenmerken, zoals onder punt 2 is aangegeven.

*Aanpassingen op ontwerp*

de tekst onder het sub kopje 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie)' van paragraaf 3.2 is weggehaald. Ook is de toetst aan artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening weggehaald.

**4. Tot slot geeft de provincie aan dat de passage in hoofdstuk 7 ten aanzien van het afzien van provinciaal vooroverleg niet juist is omdat voor dergelijke (woningbouw)plannen die gelegen zijn in het buitengebied schijnbaar niet kan worden afgezien van vooroverleg.**

Reactie gemeente

Wij realiseren ons dat de gekozen formulering in dit hoofdstuk tot misverstanden kan leiden. Wij hebben hier gemeend aan te geven dat op basis van categorie B1, zoals verwoord in de provinciale brief “herziening vooroverleglijst ruimtelijke plannen”, is afgezien van vooroverleg omdat het plan tot doel heeft om bestaande bebouwing in de groene omgeving grotendeels te vervangen op nagenoeg dezelfde plek. Het criterium dat de vervanging op niet meer dan 10 meter op de bestaande locatie zal plaatsvinden wordt in dit plan gerespecteerd. Wij stellen voor om het voorgaande bij de vaststelling van het bestemmingsplan in hoofdstuk 7 te verwerken.

*Aanpassingen op ontwerp*

Hoofdstuk 7 is aangepast op bovenstaande

## Bijlagen

## Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

## Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Brandlichterweg 95 met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWG95-0401 van de gemeente Dinkelland;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding:

### 1.4 aanduidingsgrens:

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 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;

### 1.6 bebouwing:

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

### 1.7 bedrijf:

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

**1.8      bestaand:**

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

1. bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.9      bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.10     bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.11     bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.12     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;

**1.13     bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14     bouwperceel:**

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

**1.15     bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.16 bouwvlak:**

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

#### **1.17 bouwwerk:**

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

#### **1.18 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;

#### **1.19 detailhandel:**

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

#### **1.20 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, voor zover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

#### **1.21 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 vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

**1.22 gebouw:**

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

**1.23 hoofdgebouw:**

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

**1.24 huishouden:**

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

**1.25 kap:**

een dak met een zekere helling;

**1.26 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;

**1.27 landschappelijke waarde:**

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

**1.28 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;

**1.29 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);

**1.30 overkapping:**

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

**1.31 peil:**

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

**1.32 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;

**1.33 prostitutie:**

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

**1.34 seksinrichting:**

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

**1.35 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 indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.36 windtribune:**

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

**1.37 woning/ wooneenheid:**

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

**1.38 woningbouw**

Plannen voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning en een bij de woning behorend bijgebouw. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning.

**1.39 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 scheidsmuren) 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 bouwperceelgrens:**

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

### **2.7      afstand tot de weg:**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het agrarisch gebruik;
- b. 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. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen;
- i. terreinen voor evenementen

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,50 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswo-ning(en) en/of bedrijfsgebouwen binnen de bouwvlakken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      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. wegen en paden;
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw 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, tenzij de inhoud van een hoofdgebouw minder dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, in welk geval de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup> zal bedragen (exclusief kelders);
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen (exclusief kelders), 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 te hoogste de bestaande inhoud zal bedragen (exclusief kelders);
- 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

#### 4.2.2 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van 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

#### 4.2.3 *kelders*

Voor het bouwen van kelders, gelden de volgende regels:

- a. de kelder ligt in zijn geheel onder het gebouw en de kelder is niet van buitenaf toegankelijk;
- b. de kelder wordt in maximaal 1 bouwlaag uitgevoerd;
- c. de kelderramen mogen niet boven maaiveldniveau worden aangebracht;
- d. de kelder heeft op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling en is dus niet zichtbaar;
- e. ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie mogen ramen met een koekoek worden aangebracht;
- f. de maximale breedte van een koekoek haaks op de gevel bedraagt 0,75 meter;
- g. maximaal 50% van de omtrek van het bouwwerk (buitenmuren) mag worden voorzien van een koekoek;
- h. het is toegestaan over de volle lengte/breedte van het pand een koekoek aan te brengen;
- i. het is niet toegestaan een talud aan te brengen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1. 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 gebruiks-mogelijkheden van de aangrenzende gronden;

#### 4.4 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 gedeelten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken, 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;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan in de vorm van boerderijkamers;
- f. het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers", indien:
  1. de bedrijfsmatige exploitatie niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis;
  2. de oppervlakte van een boerderijkamer meer dan 60 m<sup>2</sup> en de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. minder dan twee boerderijkamers worden gebouwd;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- 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.

#### 4.4.1 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 onder d 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. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
  3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
  4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
  5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.4 onder e en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
  1. de logiesverstrekking uitsluitend 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.
- c. het bepaalde in lid 4.4 onder i 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 open-bare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;

2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabij-gelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- d. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- e. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen conform de in bijlage 2 opgenomen tekening.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

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

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

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

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

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



## Artikel 7      Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten                    behoefte van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoefte van sanitaire voorzieningen    worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
  3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18° zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Brandlichterweg 95 Denekamp.

# Bijlagen

## Bijlage 1 Landschapsplan

## Bijlage 2 Bouwopgave

