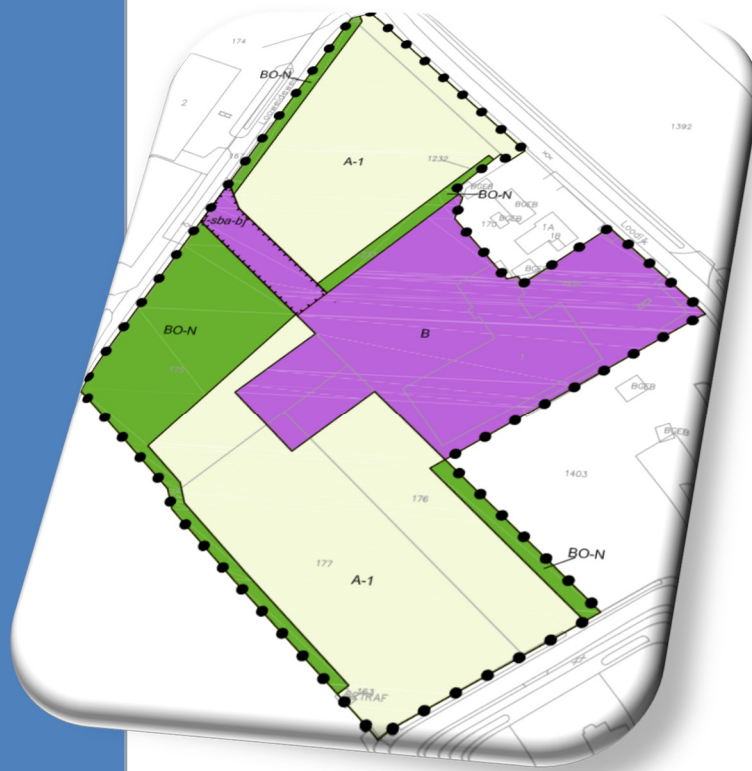


Bestemmingsplan **Buitengebied, Loodijk 1 te Saasveld**



Status: Ontwerp

Datum: 9 maart 2015



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: **Buitengebied, Loodijk 1 te Saasveld**
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO: NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK1SAAS-
Status: Ontwerp

Datum: 9 maart 2015

Projectnummer: 14JA012

Opdrachtgever **Hesselink Trucks**
Loodijk 1
7597 NV SAASVELD

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Landschapsplan	8
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.3 Waterhuishouding / watertoets	23
4.4 Externe Veiligheid	24
4.5 Geluid	25
4.6 Archeologie	26
4.7 Flora en fauna	26
4.8 Verkeer en vervoer	27
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Bodem	28
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Opzet regels	30
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Zienswijzen	33
Bijlagen	
Bijlage 1 KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Hesselink Trucks, Loodijk 1 te Saasveld	
Bijlage 2 Uitgangspuntennotitiewatertoets Loodijk 1 Saasveld	
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek bedrijfswoning Loodijk 1 te Saasveld	
Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoeken pré-toets	
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Loodijk 1 te Saasveld	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hesselink-Trucks is gevestigd aan de Loodijk 1 in Saasveld en is een bedrijf dat zich van agrarisch hulp- en nevenbedrijf, toeleveringsbedrijf en fouragehandel tot de huidige handel in trucks en trailers heeft ontwikkeld. De overgang van fouragehandel naar de handel in trucks en trailers is geleidelijk gegaan, maar de daarop betrekking hebbende werkzaamheden vinden inmiddels al jaren plaats.

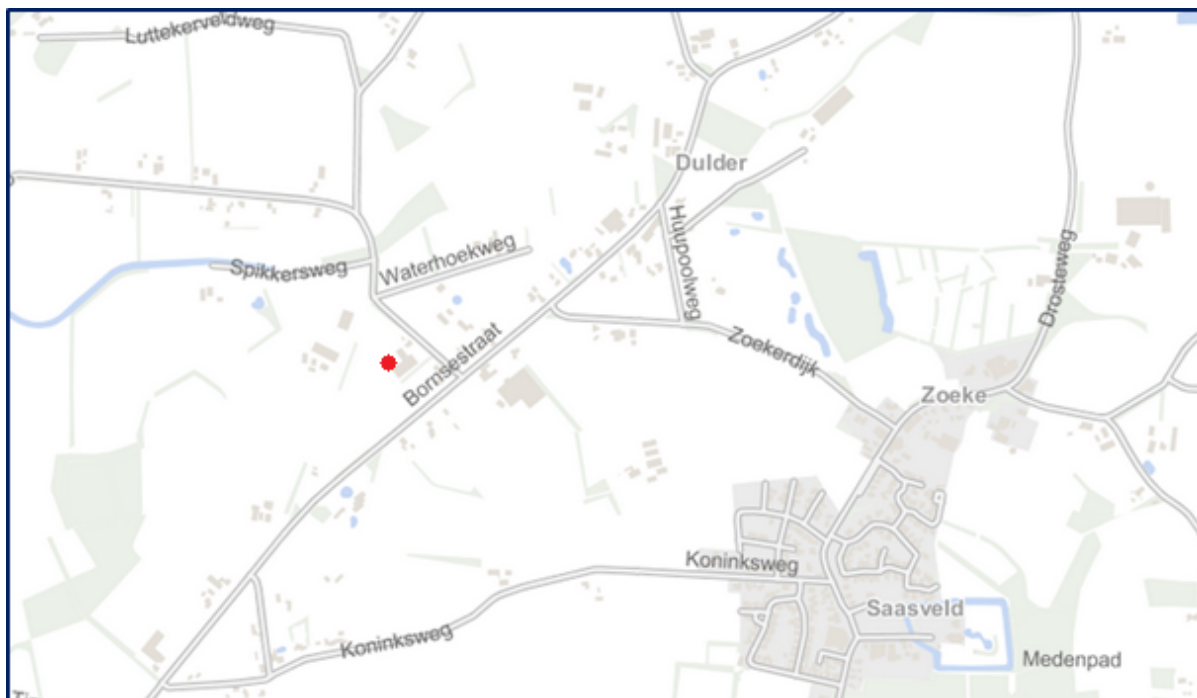
In 2008 is bouwvergunning verleend voor de bouw van de bedrijfswoning. Bij nader inzien is de vergunde situering niet optimaal (de bedrijfsvoering ondervindt met de vergunde situering teveel hinder). Hierop is onderzocht of een andere situering van de bedrijfswoning mogelijk is. De nieuwe locatie voor de te bouwen bedrijfswoning is geaccordeerd door de gemeente. Met de nieuwe situering wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd en sluit de bedrijfswoning naadloos aan op het bedrijfsperceel. Een en ander is vastgelegd in de brief van burgemeester en wethouders van 23 januari 2014 (zaaknummer 13.00360).

Vanwege de situering van de bedrijfswoning dient het bedrijfsperceel echter verruimd te worden, hetgeen een wijziging van het geldende bestemmingsplan betekent. De situering van de bedrijfswoning heeft ook tot gevolg dat beroep wordt gedaan op de groene omgeving, waardoor invulling dient te worden gegeven aan het gemeentelijk Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid.

Op 3 november 2014 is het KGO-plan, welke als aan deze toelichting is gekoppeld, akkoord bevonden. In vervolg hierop kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart. In het voorliggende wordt de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt en wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Liggingen begrenzingplangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden aan de Loodijk 1 in Saasveld. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, op korte afstand van Saasveld en ten noorden van Borne. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo, sectie T nummers 1233/175/176/177. In figuur 1.1 is het plangebied met een rode stip weergegeven. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



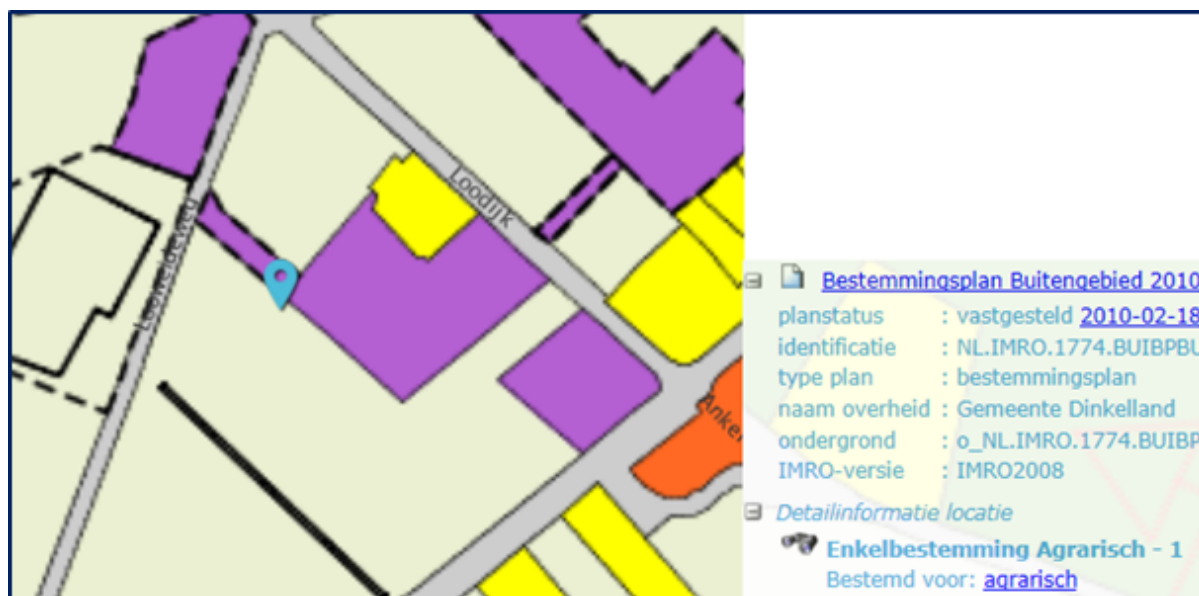
Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas Overijssel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en is op 26 juli 2010 in werking getreden. Op 20 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Aan het plangebied, ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoning, is de bestemming 'Bedrijf' toegekend, dit was 'Agrarisch - 1'. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende verbeelding.

De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn op de betreffende locatie niet toegestaan, waardoor de bouw van een bedrijfswoning voor een niet agrarisch bedrijf niet binnen de vigerende bestemming past.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: Ruimtelijke plannen)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige wijzigingsplan 'Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK1SAAS-0301)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels

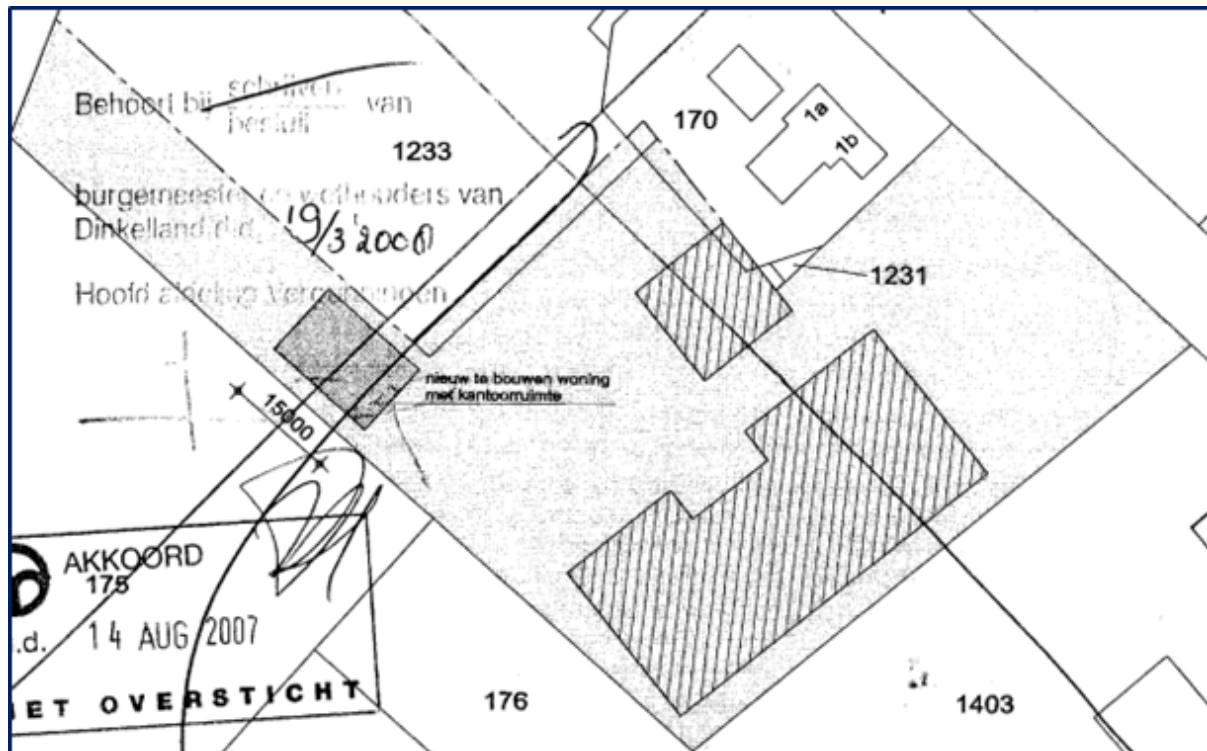
1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidigesituatie

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een niet agrarisch bedrijf. Ten behoeve van het bedrijf is op 19 maart 2008 een bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning met kantoorruimte. De situering van die bedrijfswoning is in figuur 2.1 weergegeven.



Figuur 2.1: Situering van de in 2008 vergunde bedrijfswoning met kantoorruimte (bron: gemeente Dinkelland)

Op deze situatieschets is te zien dat de woning op de ontsluitingsweg naar de Looweideweg is ingetekend. Binnen de huidige werkzaamheden heeft deze ontsluitingsweg echter een belangrijke functie in het kader van de bedrijfsvoering en de verkeersveiligheid. Doordat nu min of meer sprake is van een eenrichtingsverkeer, ontstaan er geen knelpunten bij de entree van Hesselink-Trucks aan de Loodijk 1.

Door te kiezen voor een verplaatsing van de te bouwen bedrijfswoning, ontstaat er geen belemmering in de bedrijfsvoering en kunnen onveilige situaties op de Loodijk worden voorkomen.

De gronden waar de nieuwe woning gebouwd zou moeten worden, hebben een agrarisch bestemming en zijn in figuur 2.2 door middel van een cirkel aangeduid.



Figuur 2.2: Luchtfoto 2011, bouwlocatie bedrijfswoning, Loodijk 1 Saasveld (bron: Atlas Overijssel)
De betreffende gronden zijn in gebruik als weide/agrarisch grasland.

2.2 Toekomstigesituatie

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd ter plaatse van de rode cirkel in figuur 2.2. De woning is ten zuidwesten van het huidige bedrijfsperceel gesitueerd waarbij niet alleen de bedrijfswoning tot zijn recht komt, maar ook de bedrijfsvoering optimaal uitgevoerd kan blijven worden. Daarnaast bestaat vanuit de bedrijfswoning toezicht op het bedrijfsperceel en kan er bij eventuele calamiteiten snel opgetreden worden. De ontsluiting van de bedrijfswoning vindt plaats op de Looweideweg. Deze weg is ook belangrijk voor de (verkeers)veiligheid op de Loodijk en op het bedrijfsperceel.

Voor wat betreft de maatvoering voor de bedrijfswoning wordt aangesloten bij de geldende maatvoering van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Dit betekent dat de woning een maximale inhoud krijgt van 750 m³. De goot- en bouwhoogte zullen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m².

Zowel de bedrijfswoning als het gehele bedrijfsperceel worden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt er niet alleen een positieve impuls aan de herkenbaarheid van het bedrijf gegeven, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt kort ingegaan op de landschappelijke inrichting.

Wanneer aan het vorenstaande invulling wordt gegeven, leidt dit in combinatie met een invulling van de kwaliteitsimpuls groene omgeving tot het volgende beeld (figuur 2.3).



Figuur 2.3: Toekomstige situatie Loodijk 1 Saasveld (bron: Borgerink Groentechnisch adviesburo)

2.3 Landschapsplan

Door Borgerink Groentechnisch Adviesburo is een landschapsplan (zie figuur 2.3) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het perceel van Hesselink-Trucks landschappelijk fraai wordt ingepast. In het bijgevoegde KGO-plan (Bijlage 1) is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

De inrichting van het landschap is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan. Zowel de basisinspanning als de investering in ruimtelijke kwaliteit is op de gebiedskenmerken afgestemd.

Binnen het plangebied kan er onderscheid worden gemaakt in cultureelrijke en historische grondwallen. Aangezien cultureelrijke grondwallen in dit landschapstype niet wenselijk zijn wordt alleen de grondwal (element 3) behouden. De overige cultureelrijke wallen - elementen 1,

2 en 4 - zullen grotendeels verwijderd worden danwel zodanig aangepast dat ze visueel minder aanwezig zijn. Voor element 2 geldt dat het zuidelijke deel van de grondwal (75 meter) behouden blijft, aangezien deze geen storende werking heeft op het landschap en al aanwezig was op historische kaarten.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuren Ruimte (SVIR)**

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

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 **Ladder van duurzame verstedelijking**

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

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen.

In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om de verplaatsing van een vergunde maar nog niet gerealiseerde bedrijfswoning. Het gaat slechts om één bedrijfswoning waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder van duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

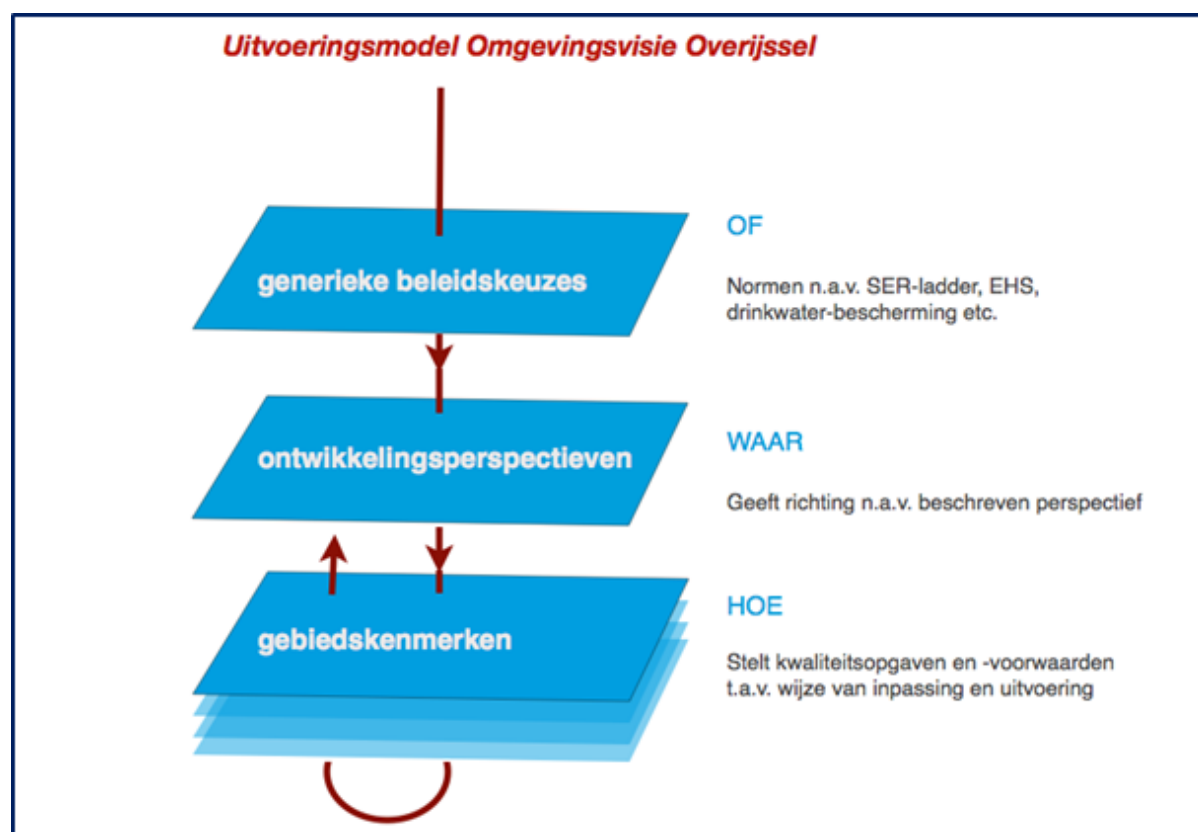
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes

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

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

Toets

Hiervoor is al aangegeven dat getracht is de bedrijfswoning op het huidige bedrijfsperceel te realiseren. Hierdoor ontstaat er echter een onaanvaardbare situatie in de bedrijfsvoering. Onderzocht is of de ontsluitingsweg op een andere wijze ingezet kon worden waardoor de oppervlakte van het bedrijfsperceel niet verruimd zou worden. Door deze ontsluitingsweg te schrappen ontstaan er verkeersonveilige situaties op de Loodijk. Uit nader onderzoek is ten slotte gebleken dat de huidige situering de beste locatie is voor de bedrijfswoning en de bedrijfsvoering. Daarbij is het ruimtebeslag in de groene omgeving zo klein mogelijk gehouden. Mede gelet op de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving (conform het gemeentelijk KGO-beleid, zie paragraaf 3.4) is het beoogde ruimtegebruik aanvaardbaar.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen; de grote mate van kleinschaligheid; en tot slot het groene karakter.

Voorliggend plan staat weliswaar een 'rode' ontwikkeling toe, maar deze ontwikkeling wordt ruimschoots vergoed/gecompenseerd door te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de kenmerken van het landschap en is zoveel mogelijk daarop aangesloten.

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

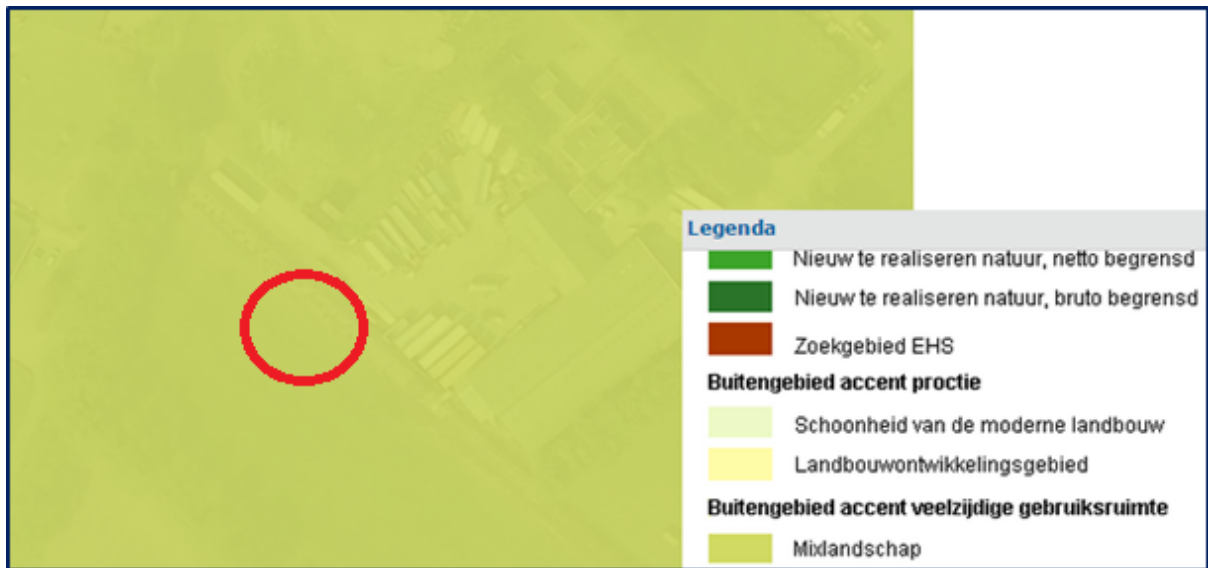
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Toets

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte; mixlandschap' (zie ook figuur 3.2). In het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De herontwikkeling van het voormalige agrarische erf voor woondoeleinden past binnen dit ontwikkelingsperspectief en draagt bij aan de diversiteit van functies binnen het perspectief.

De aanduiding 'beekdal of veenweidegebied' heeft alleen betrekking op eventueel agrarisch gebruik van de gronden. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland. Dit heeft voor voorliggend plan geen gevolgen.

De aanduiding 'stadsrandgebied' geeft aan dat het plangebied ligt in een overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving, zowel entree van de stad als verbinding met het buitengebied. Dit biedt kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon-/werklandschappen. De herontwikkeling van het voormalige agrarische erf voor woondoeleinden past binnen deze overgang.



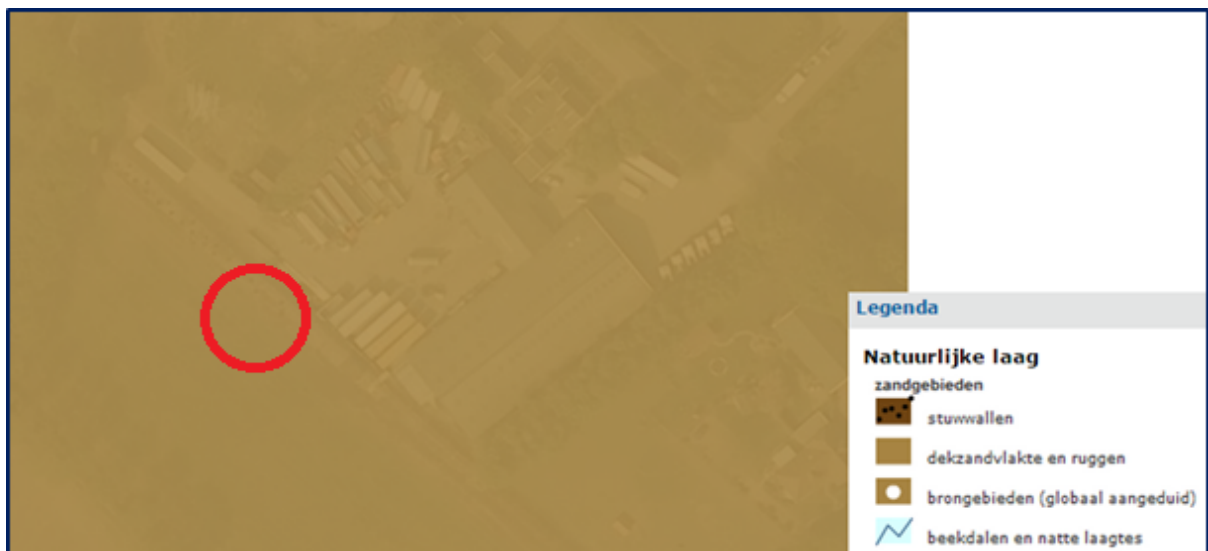
Figuur 3.2 Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Atlas Overijssel)

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Loodijk 1 te Saasveld is op de gebiedskenmerkenkaart bij de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



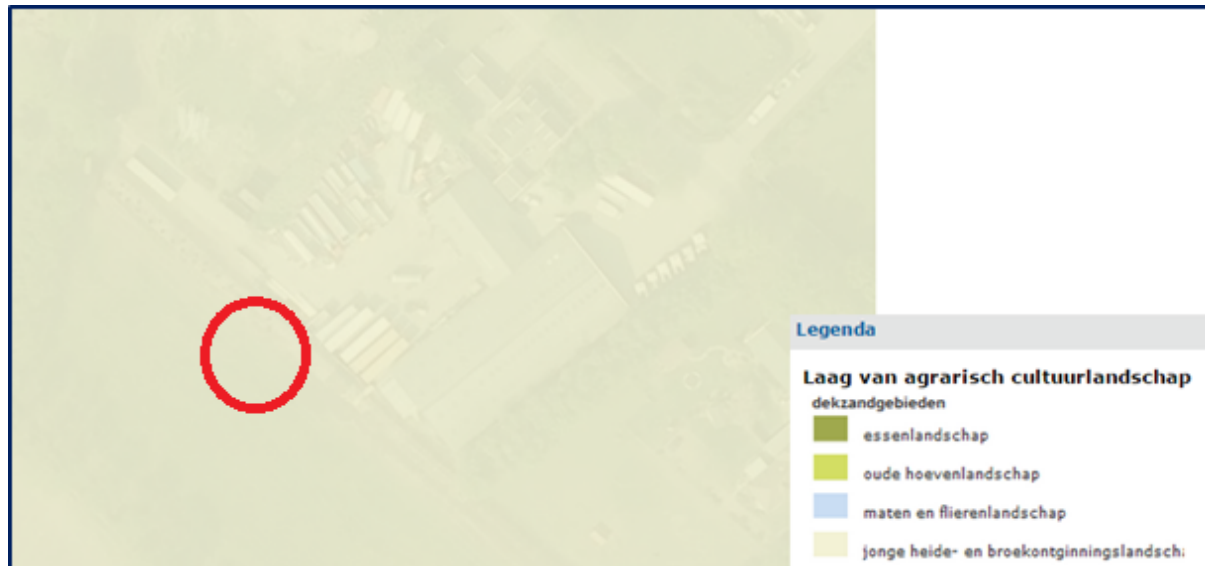
Figuur 3.3: Fragment van de gebiedskenmerkenkaart: natuurlijke laag (bron: Atlas van Overijssel)

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Dit geldt ook voor het plangebied. De gronden waar de bedrijfswoning is gesitueerd hebben hun specifieke kenmerken als gevolg van het gebruik van de betreffende gronden verloren. Het landschapsplan dat opgesteld is om de bedrijfswoning mogelijk te maken heeft zoveel

mogelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Dit geldt ook voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Hierdoor kunnen specifieke kenmerken weer teruggebracht worden. Geconcludeerd wordt dat dit plan geen afbreuk doet aan de natuurlijke laag.

De 'Laag van het agrarisch cultuur landschap'

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



Figuur 3.4: Fragment van de gebiedskenmerkenkaart: laag van het agrarisch cultuur landschap (bron: Atlas van Overijssel)

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door bos. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidingslandschappen' met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Bij voorliggend plan is sprake van een uitbreiding van een bedrijfsperceel, waarbij in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ook wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het landschap. Er is geen sprake van afbreuk van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De 'stedelijke laag'

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

De 'lust- en leisurelaag'

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in

de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijkbeleid

3.3.1 Algemeen

Het ruimtelijke beleid voor de onderhavige locatie ligt vast in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Met de vaststelling van het gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' op basis van de door de provincie geformuleerde kaders, is ontwikkelingsruimte ontstaan voor bedrijven in het buitengebied. Van deze ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden, wanneer geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk. Dit maatwerk is beschreven in het KGO plan welke in paragraaf 3.3.6 nader wordt belicht. Voor hier kan worden gesteld dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente Dinkelland.

3.3.2 Geluidsbeleid

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Dinkelland is hiervoor opgedeeld in verschillende gebieden. Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken. De beleidsuitspraken geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's bedrijven en verkeer. Het gemeentelijk geluid bestaat uit drie nota's, een nota geluidsbeleid, een nota hogere grenswaarden en een nota geluid en evenementen. In de onderhavige situatie speelt de nota geluid en evenementen geen rol.

De locatie Loodijk 1 te Saasveld ligt volgens de geluidskaarten in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Het buitengebied van Dinkelland heeft in algemene zin als hoofdfunctie agrarische activiteiten, heeft een lage bebouwingsdichtheid en een lage gebruiksintensiteit. Kenmerkend voor dit gebied zijn de vele functies: wonen, recreatie, landschap, landbouw en economie. De algemene kwalificatie voor de geluidsambities in het buitengebied is 'rustig'.

3.3.3 Structuurvisie Dinkelland

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

Op de structuurvisiekaart voor het buitengebied ligt de Loodijk 1 binnen het deelgebied 'West'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

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

In de structuurvisie wordt ook een visie gegeven op de transformatie van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. In de visie wordt onderkend dat veel boeren ermee stoppen en het platteland verandert. Gemeentelijk beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers in het landelijk gebied. Eén van de mogelijkheden voor transformatie is het gebruik van voormalige agrarische erven voor woondoeleinden.

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning bij het bedrijf te bouwen, waardoor de bedrijfsvoering optimaal kan blijven plaatsvinden. Met de gekozen situering ontstaan er geen knelpunten met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten en blijft de verkeersveiligheid op de Loodijk 1 in stand. Geconcludeerd wordt dat voorliggend wijzigingsplan niet in strijd is met het beleid uit de structuurvisie.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is vastgesteld op 2 september 2008 en is een gemeentelijke uitwerking van het LOP Noordoost Twente en Twenterand.

Het LOP heeft geen juridische status en beschrijft alleen de mogelijkheden. Het stelt geen randvoorwaarden of beperkingen aan bestaande functies in het gebied. Het LOP kan gebruikt worden als toetsingsinstrument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het Landschapsontwikkelingsplan is één van de uitvoeringsplannen van het Reconstructieplan Noordoost Twente. De gemeentelijke uitwerking schetst het gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar.

De doelstelling van het plan is richtlijnen te formuleren voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

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

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie. Onderhavig plangebied ligt in het gebied: 'Bekken van Hengelo'.

Het 'Bekken van Hengelo' is een gebied waar herstel van de beken, de beekdalen en de beekdalranden speciale aandacht vragen vanwege de hoge hydro-ecologische potenties, zoals kwelrijke situaties, sterke gradiënten, aangrenzende natuurgebieden en kleinschalige afwisseling van kwelgebieden (beken) en infiltratiegebieden. Het toekomstbeeld is een landschap met houtwallen, singels en extensieve graslanden langs de beken. Dit vraagt om aangepast (agrarisch) gebruik van de gronden langs de beekdalen.

Op de hogere dekzandruggen tussen de oost-westgerichte beekdalen is ruimte voor ontwikkeling van grondgebonden landbouw. De verschillen tussen dekzandruggen en beekdalen zijn versterkt en de lengterichting in het landschap is benadrukt.

Bij het oude cultuurlandschap rond Saasveld-Gammelke en Weerselo staat behoud en herstel van de landschapswaarden voorop, zoals de ensembles van grote open essen en kampen, de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen en kampen.

Binnen het gebied 'Bekken van Hengelo' zijn diverse deelgebied beschreven. De onderhavige locatie ligt binnen het deelgebied 'Saasveld-Weerselo'. Voor dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.
- Aansluiten bij de uitwerkingsopgave rond 't Stift.
- Gebiedspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van kernen (o.a. Weerselo).

Met de realisatie van het KGO-plan wordt zo veel mogelijk invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten en de gebiedskenmerken. De gemeente heeft ingestemd met het KGO-plan.

3.3.5 Archeologie

De gemeente Dinkelland beschikt over archeologiebeleid. De locatie heeft een middelmatige verwachtingswaarde voor archeologische resten (zie figuur 3.5). De bouwlocatie is echter volgens de archeologische verwachtingswaardenkaart verstoord.



Figuur 3.5: Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Dinkelland

Ter plaatse van de aanduiding 'dekzandwelingen en -vlakten' bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van deze welingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendeek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld zijn kwetsbaar voor bodemingrepen en daardoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies voor gronden met de aanduiding 'dekzandwelingen en -vlakten' luidt als volgt: 'archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek'.

Gronden die zijn aangeduid als 'verstoord' hebben geen verwachtingswaarden.

Conclusie

Vanwege de verstoorde bodem is geen archeologisch onderzoek nodig.

3.3.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals reeds aan bod is gekomen in hoofdstuk 2 zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel op 3 juli 2013 vastgesteld. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt hier onderdeel van uit. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders vast te stellen. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving. Hiervoor vindt toetsing plaats aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingsplannen geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota is bepaald welk bedrag gehanteerd moet worden voor de waardebeoordeling en welk bedrag dus in de ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies is een KGO-plan opgesteld, waarin niet alleen de basisinspanning is opgenomen, maar waarin ook de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit is vertaald. Dit plan is op 3 november 2014 geaccordeerd en als Bijlage 1 aan deze toelichting gekoppeld. Conform het KGO-beleid is de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan om de uitvoering van de kwaliteitsimpuls te borgen.

3.3.7 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Dinkelland heeft in samenwerking met andere gemeente in Noordoost Twente de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Losser, Tubbergen en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap.

Aan de hand van de casco-kaart (figuur 3.6, situering bedrijfswoning is met een rode stip weergegeven) is het KGO-plan mede ingevuld.



Figuur 3.6: Fragment casco-kaart (bron: www.overijssel.nl/cascokaart)

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of een landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijke aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

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

Er is sprake van een afwijking van het casco als een aanvrager een verzoek doet tot het verwijderen van een casco element. Het is niet toegestaan om een casco element te verwijderen. Wanneer rekening wordt gehouden met de regels van compensatie kan het casco-element in de onderhavige situatie aangetast en gecompenseerd worden.

Het casco-beleid heeft alleen betrekking op lijnvormige elementen en niet op bijvoorbeeld bos groter dan 0,5 ha.

Op basis van figuur 3.6 kan geconstateerd worden dat de aanwezige casco-elementen betrokken worden bij de nieuwe ruimtelijke kwaliteit. In het KGO-plan (zie Bijlage 1 zijn de casco-elementen voor zover van toepassing verwerkt in de landschappelijke inpassing en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Samen met het nieuwe bosplantsoen die in het

KGO-plan is opgenomen, wordt de groene omgeving versterkt en worden eventueel verloren gegane waarden hersteld.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en levert bovendien een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Milieucategorie (bron: VNG 2007)	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Hesselink-Trucks is een bestaand bedrijf en ingevolge het geldende bestemmingsplan aangemerkt als een categorie 1/2 bedrijf, waarbij verwezen wordt naar bijlage 4 van het bestemmingsplan voor het buitengebied. In deze bijlage is Hesselink fouragehandel opgenomen. In hoofdstuk 2 is beschreven dat in de loop der tijd de werkzaamheden verschoven zijn naar de handel in trucks. Deze verschuiving heeft evenwel positieve effecten met zich meegebracht. De nadelige effecten die gepaard gingen met de fouragehandel zijn met de nieuwe werkzaamheden aanzienlijk verminderd. Bij de fouragehandel konden dag en nacht vrachtwagens komen en gaan. Bij de huidige werkzaamheden beperkt het aantal

voertuigen die het bedrijfsperceel op en afrijden tot 400 per jaar. Daarnaast vinden deze bewegingen in nagenoeg alle gevallen tussen 08.00 uur en 18.00 uur plaats. In de avond- en nachtelijke uren vinden geen (transport)activiteiten meer plaats. Hierdoor is het woon- en werkklimaat ten opzichte van de fouragehandel verbeterd.

Aansluitend op het bedrijfsperceel is de burgerwoning, Loodijk 1a, aanwezig (zie figuur 1.2). Deze woning wordt omringd door bedrijvigheid. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan toeziet op een functiewijziging en de realisatie van een bedrijfswoning aan de andere zijde van het bedrijfsperceel, waarbij de afstand tot de woning niet wordt verkleind, bestaan er geen milieutechnische belemmeringen.

4.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

In het plangebied is sprake van een functiewijziging van de werkzaamheden en de verplaatsing van een vergunde woning.

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is onder nummer 11.2 aangegeven dat bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer een onderzoek verricht dient te worden naar de gevolgen voor het milieu. Van een dergelijk grootschalige stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

Verder is in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op grote afstand (> 5 km) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten'. Door de grote afstand en de bestaande invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.3 Waterhuishouding/ watertoets

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

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

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

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

Watertoetsproces

Via de digitale watertoets is onderzocht welke waterbelangen bij dit bestemmingsplan spelen. Uit de op 8 januari 2015 verrichtte watertoets is gebleken dat bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen (zie Bijlage 2).

Het vuile water wordt via het bestaande aanwezige rioolstelsel afgevoerd. Hemelwater wordt

geïnfiltreerd in de bodem. De ruimte rond de woning biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

Volgens de Atlas van Overijssel ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 60 en 80 cm. Eventuele overlast door hoge grondwaterstanden kunnen geminimaliseerd worden door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken. Bij de bouwplanontwikkeling zal hier rekening mee worden gehouden.

In en bij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig.

Conclusie

Mede gelet op de oppervlakte van de nieuwe verharding, worden de waterbelangen niet negatief beïnvloed.

4.4 Externe Veiligheid

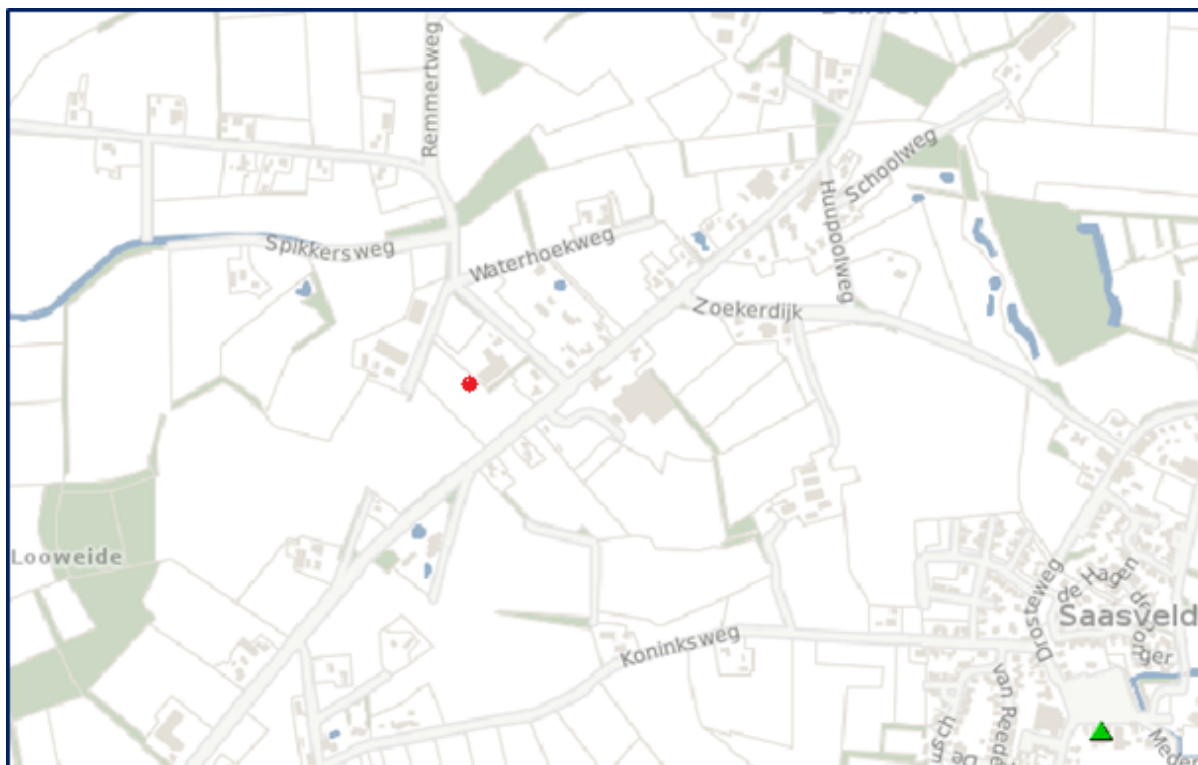
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich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

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

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

Het doel van 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. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart Overijssel (figuur 4.2) 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.



Figuur 4.2: Fragment risicokaart provincie Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Conclusie

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

4.5 Geluid

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

In paragraaf 3.3.2 is stilgestaan bij het geluidbeleid van de gemeente. Daarbij is gesteld dat sprake van is van een rustig woongebied/buitengebied en dat de geluidsambitie 'rustig' is. De werkzaamheden vinden hoofdzakelijk tussen 08.00 uur en 18.00 uur plaats. In de nachtelijke uren vinden geen werkzaamheden meer plaats. De verplaatsing van de vergunde bedrijfswoning heeft geen nadelig effect op de werkzaamheden op het bedrijfsperceel, waardoor er geen sprake is van een situatie die nadelige gevolgen heeft voor de dichtstbijgelegen burgerwoning.

De nieuwe locatie van de bedrijfswoning is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing getoetst aan de bij de gemeente Dinkelland bekend zijnde gegevens (zie hiervoor de brief van 23 december 2014, kenmerk: 14.219b1, bijgevoegd als Bijlage 3). De geplande vervangende woning ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bornsestraat (250 m).

Uit deze gegevens volgt dat het bouwvlak van de bedrijfswoning ruim binnen de 48 dB geluid contour van de Bornsestraat is gelegen. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is voor het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het niet nodig de geluidbelasting op de gevel te berekenen omdat deze ruim onder de 48 dB zal liggen.

Conclusie

Uit de rapportage volgt dat er geen akoestische knelpunten bestaan.

4.6 Archeologie

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.

In paragraaf 3.3.5 is ingegaan op het gemeentelijk archeologiebeleid. Daarbij is geconcludeerd dat voor het plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is omdat de ondergrens van 5000 m² niet wordt overschreden. De uitbreiding beslaat namelijk een oppervlakte van 900 m². Bovendien is geconstateerd dat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning de bodem is verstoord, waardoor er geen verwachtingswaarde geldt.

Mochten er bij de werkzaamheden toevallige vondsten worden gedaan dan dienen deze vondsten op grond van de artikelen 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aan het bevoegd gezag (gemeente Dinkelland) gemeld te worden.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.7 Flora en fauna

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL & I.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op basis van de grote afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemselermaten' (> 5 kilometer) kan, mede gelet op de aanleg van bosplantsoen, worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebieden niet aan de orde is. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied (bestaande natuur) ligt op een afstand circa 1,4 km. Ook hiervoor geldt dat er door de aard van de ontwikkeling, de grote afstand en het tussenliggende gebied het betreffende gebied niet negatief wordt beïnvloed.

Vanwege de uitbreiding in het agrarische gebied is door Natuurbank Overijssel een flora en faunaonderzoek gedaan. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 3 december 2014 (projectnummer 553, versie 1.0). Deze rapportage is als Bijlage 4 aan de toelichting gekoppeld. Hier wordt volstaan met de beschrijving van de conclusies.

De inrichting en het beheer van het plangebied maken het tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten. Mogelijk behoort het tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën-, zoogdieren- en vogelsoorten. De amfibieën- en zoogdiersoorten hebben geen vaste voortplantings- of verblijfplaatsen in het gebied. Zij komen in lage aantallen in het gebied voor en benutten het incidenteel als foerageergebied. In het kader van de algemene zorgplicht hoeven er geen nadere maatregelen genomen te worden.

Het is aannemelijk dat er vogels nestelen in de jonge beplanting en ruigte op de wal ten

noorden van de akker. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of nestplaats. Om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de Ff-wet, dan dienen deze uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode. De meest geschikte periode is augustus-maart.

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied en de EHS. Door de voorgenomen activiteit worden deze gebieden niet negatief beïnvloed. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Wetgeving m.b.t. beschermde soorten en gebieden vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

4.8 Verkeer en vervoer

De ontsluiting en het parkeren zullen in de nieuwe situatie niet veranderen. Het bedrijfsperceel wordt via een eigen oprit ontsloten op de Loodijk en de Looweideweg. De bedrijfswoning vindt zijn ontsluiting via de Looweideweg. Op het bedrijfsperceel is en blijft voldoende parkeerruimte voor de bezoekers van het bedrijf aanwezig. Het aantal verkeersbewegingen zal niet noemenswaardig toenemen.

Conclusie

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

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

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

Het aantal verkeersbewegingen zal vanwege de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse mogelijk iets toenemen. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn de gevolgen nihil.

Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case benadering (10 verkeersbewegingen per dag) dan zal dat extra aantal verkeersbewegingen geen nadelige effecten met betrekking tot de luchtkwaliteit met zich meebrengen. Het percentage vrachtverkeer is nihil. In figuur 4.3 is de worst-case berekening weergegeven met 50 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
- als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De woning wordt als een gevoelig object aangemerkt, waardoor onderzoek naar de kwaliteit van de bodem noodzakelijk is.

Door Lycens is onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in het rapport van 8 januari 2015 (projectnummer 2014.0302). Het volledige rapport is als Bijlage 5 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gekoppeld. Hierna wordt kort op het onderzoek ingegaan en wordt de uitkomst van het onderzoek beschreven.

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande bouwwerkzaamheden en de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op de eigen locatie

te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De gestelde hypothese dat de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van de chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde (licht) verhoogde concentratie aan koper, zink, barium en naftaleen in het grondwater. De gemeten concentraties vormen echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, juist gebleken. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in de bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het nieuwbouwplan, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (bedrijfswoning).

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Hiervoor is aangegeven dat voor wat betreft de regels aansluiting gezocht is bij de geldende regels voor de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'metaalbewerking'. De regels komen overeen met het Handboek van de gemeente Dinkelland voor wat betreft de regels voor het buitengebied en sluiten voor zover van toepassing aan op het geldende bestemmingsplan. De regels zullen verder voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

5.2 Opzet regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten, respectievelijk artikel 1 en 2), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels, hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4), zijn er drie bestemmingsregels. Deze bestemmingsregels betreffen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Bos - natuur'.

'Agrarisch' (artikel 3)

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie, een agrarisch bouwvlak is niet op de betreffende gronden aanwezig. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. De bescherming van het landschap is nevens geschikt aan het agrarisch gebruik. In het gebied zijn geen waardevolle landschapselementen, zoals de houtwallen en bosjes, die door middel van een dubbelbestemming moeten worden beschermd. De nieuwe natuur die in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in dit plan wordt vastgelegd, wordt bestemd als 'Bos - natuur', met uitzondering van solitaire bomen en kleine boomgroepen. Voor een aantal werkzaamheden is een vergunningstelsel opgenomen om structurele veranderingen op het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen. Landschappelijke elementen, die niet zijn aangeduid, kunnen worden verwijderd wanneer daar een landbouwkundige noodzaak voor is. Een criterium daarbij is wel dat de structuur van het landschap niet wordt aangetast. Dit kan betekenen dat het element elders gecompenseerd moet worden. Bovendien is aan de realisatie van het KGO-plan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld waaruit volgt dat het KGO-plan gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden.

Indien gebouwd wordt binnen de bestemming met meer dan 500 m³ dan moet daarvoor een landschapsplan worden aangeleverd, waarin de landschappelijke inpassing wordt beschreven. Indien het bebouwd oppervlak meer dan 2000 m³ bedraagt moet een erfinrichtingsplan worden aangeleverd. Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente is hiervoor richtinggevend.

'Bedrijf' (artikel 4)

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. In beginsel is het bedrijf bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf, handel in trucks. De bestemming biedt bebouwingsmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.840 m². Via een wijzigingsbevoegdheid kan een uitbreiding mogelijk gemaakt worden tot maximaal 2000 m². De extra bedrijfsruimte is mogelijk omdat gelijktijdig in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De oppervlakte van de woning wordt echter niet meegerekend in de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Om de investering in de ruimtelijke kwaliteit veilig te stellen, is in de gebruiksbepalingen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Binnen de bestemming zijn de bedrijfsoorten toegestaan die passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals beschreven in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering. De bedrijven zijn onderling uitwisselbaar indien ze naar aard en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar zijn.

'Bos - natuur' (artikel 5)

De bestemming 'Bos - natuur' betreft in dit plan de nieuwe elementen zoals het bosplantsoen langs de Looweideweg en de houtwallen die versterkt, hersteld of aangelegd worden. Deze gebieden worden in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving specifiek bestemd.

Het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden van deze gebieden staan voorop.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

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

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Mits een uitbreiding van een bestaand en bestemd niet-agrarisch bedrijf als kleinschalig kan worden aangemerkt, is vooroverleg niet nodig. Omdat sprake is van een functiewijziging en de verplaatsing van een vergunde bedrijfswoning (meer dan 10 m) is vooroverleg in dit geval op zijn plaats. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom toegestuurd aan de provincie Overijssel. De provincie laat in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan weten dat

*****.

Rijksdiensten

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

Rijkswaterstaat

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

Defensie

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

Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

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

Waterschap Vechtstromen

Op 2 oktober 2014 is een digitale watertoets uitgevoerd. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

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

Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Bedrijf	13
Artikel 5	Bos - natuur	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Algemene procedureregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27
Bijlage		
Bijlage 1	KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Hesselink Trucks Loodijk 1 te Saasveld	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK1SAAS-0301 van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan- uit- en bijgebouwen

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

1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.8 archeologische waarden

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgrens

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

1.11 bed en breakfast

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

1.12 bedrijf

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

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar object

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

1.17 bestand

ten aanzien van de vóór 1998 aanwezige bouwwerken, de na 1998 bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand ten tijde van het inwerking treden van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bosbouw

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

1.22 bouwen

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurgrond

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

1.29 cultuurhistorischewaarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

1.30 detailhandel

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

1.31 extensief dagrecreatief medegebruik

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

1.32 gebouw

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

1.33 geomorfologischewaarden

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

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.36 landschappelijke waarden

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

1.37 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.38 permanente bewoning

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

1.39 seksinrichting

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

1.40 verbeelding

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

1.41 voorgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelsgrens

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

2.7 de afstand tot de weg

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

2.8 bedrijfsvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- d. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- e. cultuurgrond;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. 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 Bouwregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van zand, steen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen materialen, langer dan zes maanden per jaar;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- k. het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal veeplaatsen op een agrarisch bedrijf, voordat is aangetoond dat voor het bouwen geen Natuurbeschermingswetvergunning is vereist, dan wel dat is aangetoond dat voor het bouwen een Natuurbeschermingswetvergunning is verleend;
- l. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een waterbassin;
- m. het gebruik van gronden voor het ontsluiten van een (bedrijfs)woning.

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

3.4.1 Vergunningplicht

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

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

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. het eenmalig afgraven en/of ophogen van gronden met een diepte en/of hoogte van ten hoogste 30 cm betreffen, waarbij wordt gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

- a. De in lid 3.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden.
- b. De in lid 3.4.1 onder e, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunningen kunnen voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

3.5.1 Wijziging naar bos of natuur buiten EHS

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos - natuur', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 5 en 45 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' niet plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel noodzakelijk is ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone die dient ter realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' ter plaatse van de gronden waar de natuurontwikkeling niet plaats zal vinden, van de kaart wordt verwijderd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
- f. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte

- groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;
- g. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
 - h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Verplaatsen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Bedrijf'

de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming "Agrarisch";
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen ten behoeve van een bedrijf dat zich bezig houdt met de 'handel in trucks', niet zijnde een geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf;
- bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 1.840 m² bedragen;
- de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, de bedrijfswoning op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van een bedrijfswoning zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning geldt;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

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

bij gebouwen of overkappingen, die groter zijn dan:

- 500 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een landschappelijk inpassingsplan;
- 2.000 m³, dient het bouwplan vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan ten behoeve van

een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bestaande bebouwing;

+ tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de hoogte ten hoogste de bestaande hoogte zal bedragen;

* tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen;

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

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de in lid 4.1 onder a, genoemde bedrijf;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving door de uitvoering van werken of het oprichten van bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen KGO-plan teneinde te komen tot een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 4.3.1 onder d en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één

huishouden ten behoeve van inwoning, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 4.3.1 onder g en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de historische buitenplaatsen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, en die naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijven, mits:
 1. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
 2. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de ruimtelijke uitstraling, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak wordt vergroot tot ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte van 2000 m², mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het bedrijf en verplaatsing van het bedrijf niet mogelijk is;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Dinkelland is opgesteld;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de waarde van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van het bestemmingsplan 'Veegherziening Verbeelding Buitengebied 2010' en/of artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld van toepassing zijn;
 2. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de waarde van historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Bos - natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

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

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Voorwaarden vergunningverlening

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Bos - natuur';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, en toestaan dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 18° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:

- a. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
- b. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
- f. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

- a. een ontwerpbesluit tot afwijking of het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentekantoor ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen,

Artikel 12 Overige regels

12.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

12.2 Nadere eisen

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

12.3 Bebouwingsgrenzenwegverkeerslawaa

12.3.1 *Bouwregels*

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

12.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 12.3.1 in die zin dat de bestaande afstand van geluidsgevoelige bebouwing ten opzichte van de rand van de weg wordt verkleind, mits:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld.

Verbeelding



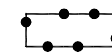
ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES



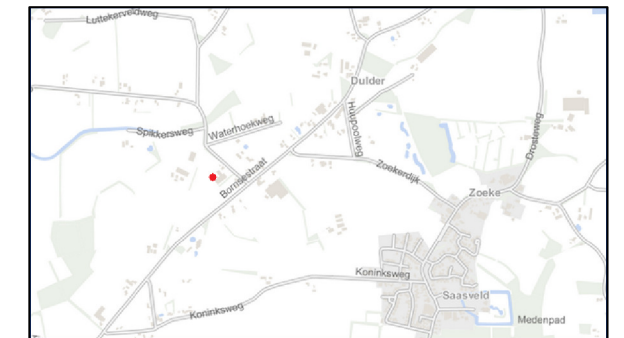
LEGENDA

Plangebied



Bestemmingsplan
"Buitengebied, Loodijk 1 te Saasveld"

Ligging plangebied



Bestemmingen

Bestemmingen



A Agrarisch



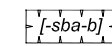
B Bedrijf



BO-N Bos - natuur

Aanduidingen

Bouwaanduidingen

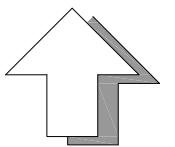


specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing

Verklaring



Topografische gegevens en
bestaande ondergrond



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan:
"Buitengebied, Loodijk 1 te Saasveld"

code: 14JA012 schaal 1:1000 formaat: A3 NL.IMRO.BUIBPLOODIJK1SAAS-0301

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp			
concept	27-01-2015		JK
kaart: —			



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

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

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

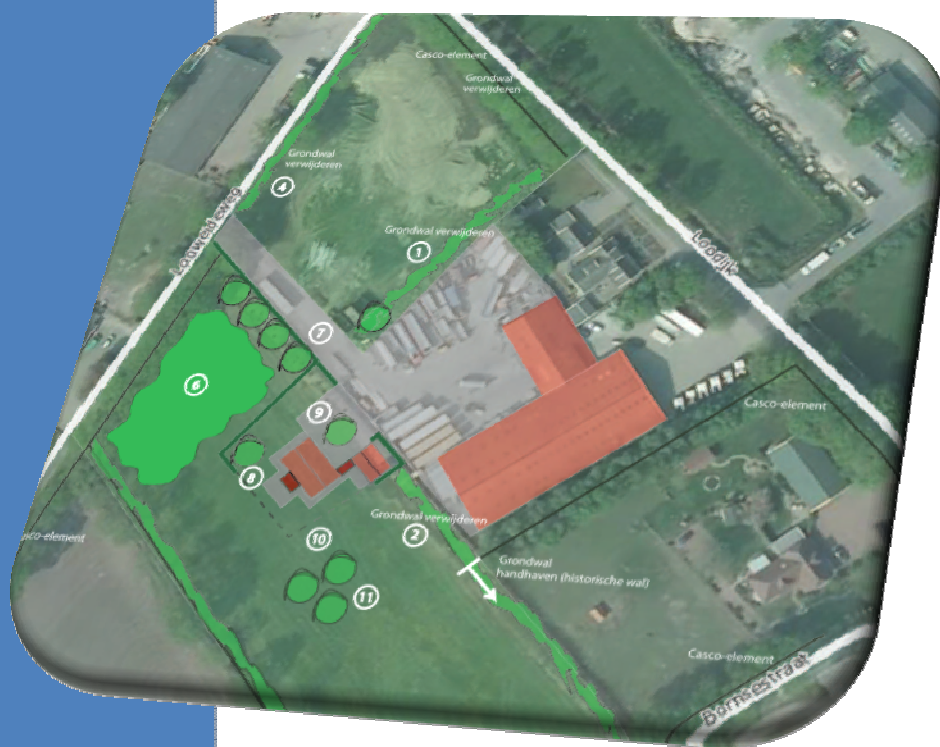
Inhoudsopgave

Bijlage

Bijlage 1 **KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Hesselink Trucks Loodijk 1 te Saasveld**

KGO-plan

Bedrijfsontwikkeling Hesselink Trucks Loodijk 1 te Saasveld



Datum: 29 oktober 2014
Status: Definitief



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: **KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Hesselink Trucks – Loodijk 1 te Saasveld**
Plantype: **KGO-plan**
Status: **Definitief**

Datum: 29 oktober 2014

Projectnummer: 14JA012

Opdrachtgever: Hesselink Trucks
Loodijk 1
7597 NV Saasveld

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557021
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: Dhr. J. Klompmaker



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES



Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	4
2. HET ONTWIKKELINGSPLAN.....	4
3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	4
GENERIEK BELEID	5
BASISINSPANNING EN KWALITEITSIMPULS	6
BEREKENING KGO-INVESTERING	7
4. LANDSCHAPSPLAN	8
5. CONCLUSIE	10
6. BIJLAGE	10
LANDSCHAPSPLAN DOOR BORGERINK GROENTECHNISCH ADVIESBURO	10

1. Aanleiding

In 2008 is bouwvergunning verleend voor de bouw van de bedrijfswoning. Bij nader inzien is de vergunde situering niet optimaal (de bedrijfsvoering ondervindt met de vergunde situering teveel hinder). Hierop is onderzocht of een andere situering van de bedrijfswoning mogelijk is. Hiervoor hebben diverse overleggen met de gemeente plaatsgevonden. Ook een bedrijfsbezoek heeft er toe bijgedragen dat er overeenstemming is bereikt over de situering van de bedrijfswoning. Met de door de gemeente Dinkelland geaccordeerde locatie wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd en sluit de bedrijfswoning naadloos aan op het bedrijfsperceel. Een en ander is vastgelegd in de brief van burgemeester en wethouders van 23 januari 2014 (zaaknummer 13.00360). Door de nieuwe situering van de bedrijfswoning dient het bedrijfsperceel verruimd te worden. Dit heeft tot gevolg dat beroep wordt gedaan op de groene omgeving. Mede daardoor dient invulling te worden gegeven aan het gemeentelijk Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid.

In onderhavig KGO-plan wordt invulling gegeven aan dat beleid. De doelstelling van dit plan is om te komen tot een landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning en het erf en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. In dit document wordt achtereenvolgens ingegaan op het ontwikkelingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het landschapsplan. Het KGO-plan dient te leiden tot een KGO-overeenkomst. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart.

2. Het ontwikkelingsplan

Het bedrijf Hesselink Trucks is voornemens op het perceel aan de Loodijk 1 te Saasveld een bedrijfswoning met kantoor te realiseren. De woning is ten zuidwesten van het huidige bedrijfsperceel gesitueerd waarbij de niet alleen de bedrijfswoning tot zijn recht komt, maar ook de bedrijfsvoering optimaal uitgevoerd kan blijven worden. Daarnaast bestaat vanuit de bedrijfswoning toezicht op het bedrijfsperceel en kan er bij eventuele calamiteiten snel opgetreden worden.

De ontsluiting van de bedrijfswoning vindt plaats op de Looweideweg. Deze weg is ook belangrijk voor de (verkeers)veiligheid op de Loodijk en op het bedrijfsperceel. De Looweideweg blijft daarom ook in gebruik bij het bedrijf. Zowel de bedrijfswoning als het gehele bedrijfsperceel worden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt er niet alleen een positieve impuls aan de herkenbaarheid van het bedrijf gegeven, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de landschappelijke inrichting.

Zoals eerder aangegeven past de realisatie van de bedrijfswoning niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van de bedrijfswoning mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming te worden verruimd. Voor het vergroten van het bedrijfsperceel wordt KGO toegepast. Daar wordt hieronder verder op ingegaan.

3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument, welke op basis van provinciaal beleid is opgesteld. Met dit instrument wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinspanning). Bij grootschalige ontwikkelingen (waarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) moet er náást de basisinpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Hierbij geldt dat er tussen de

geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van het bedrijf in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden. Middels KGO kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid. Als hoofdregel dient de waardeverhoging van de grond die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebepaling en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Hieronder wordt eerst op het generieke beleid ingegaan, waarna het plan van Hesselink Trucks wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls. Vervolgens wordt aan de hand van een KGO-berekening aangegeven welk bedrag minimaal geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, dan wel gestort dient te worden in een groenfonds.

Generiek beleid

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat nieuwbouw plaatsvindt. De locatie van de bedrijfswoning sluit direct aan op het bestaande bedrijfsperceel. Met een andere situering van de vergunde bedrijfswoning, neemt het aantal (bedrijfs)woningen niet toe. Ruimtelijk gezien is sprake van een kwalitatieve verbetering. De plannen van Hesselink Trucks voor de bouw van de bedrijfswoning op het perceel aan de Loodijk 1 te Saasveld doen geen afbreuk aan het gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Hesselink Trucks aan de Loodijk 1 gelegen in een gebied met de aanduiding 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn gebieden waarbinnen gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus naast elkaar kunnen en die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De plannen van Hesselink Trucks doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. De gronden van Hesselink Trucks zijn niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

Gebiedskenmerken

De gronden van Hesselink Trucks zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'heideontginningslandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Ter bescherming van het bestaande landschap heeft de gemeente Dinkelland het casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de paragraaf

'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de percelen van Hesselink Trucks in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke beleidsnota KGO wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing". Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KiGO en het landschapsontwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Loodijk 1 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Hesselink Trucks en de te realiseren bedrijfswoning. Als richtlijn wordt hierbij aangehouden alle inpassingen binnen 10 meter rondom het bedrijfsperceel. In het geval van de ontwikkelingsplannen van Hesselink Trucks vinden zowel inspanningen plaats op het erf, binnen deze 10 meter als daarbuiten. Ten opzichte van de Looweideweg vindt landschappelijke inpassing plaats middels de aanleg van een massief bosperceel van circa 3.100 m². Vanaf de Loodijk en Bornsestraat vindt o.a. inpassing plaats middels houtsingels, bomenrijen en een beukenhaag. Zie voor de volledige landschappelijke inpassing en een uitgebreide onderbouwing hiervan de paragraaf 'Landschapsplan'.

Kwaliteitsimpuls

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Hesselink Trucks geldt dat aantoonbaar sprake is van een tweetal omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, namelijk ruimtegebrek/veiligheid en logistiek. De bedrijfsvoering van Hesselink Trucks brengt met zich mee dat het volledige bedrijfsperceel gebruikt moet kunnen worden. Voor het manoeuvreren van de (vracht)wagens is ruimte nodig. Mede gelet op het veilig gebruik van het bedrijfsperceel kan de bedrijfswoning niet binnen de huidige grenzen van het bedrijfsperceel gerealiseerd worden. Met de verplaatsing van de bedrijfswoning aangrenzend op het bedrijfsperceel zoals in het landschapsplan is weergegeven, treedt er geen knelpunt op in het ruimtegebruik van het bedrijfsperceel. De logistieke inrichting ondervindt evenmin hinder omdat de ontsluiting naar de Looweideweg niet belemmerd wordt door de bedrijfswoning. Deze inrichting van het bedrijfsperceel brengt tevens duidelijkheid in het gebruik met zich mee, waar de veiligheid mee is gediend. Hierdoor is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 90% gerechtvaardigd.

Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Hesselink Trucks in een bedrag van € 50,00 per m². Het bouwblok van Hesselink Trucks wordt met 900 m² uitgebreid. Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Hesselink Trucks van € 50,00 x 900 m² = € 45.000,00.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt er 3.000 m² agrarische grond omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Hesselink Trucks van € 4,00 x 3.000 m² = € 12.000,00 met zich meebrengt.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Hesselink Trucks als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 45.000,00 minus € 12.000,00 = € 33.000,00. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Hesselink Trucks en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de bruto KGO-investering zijn er een aantal aftrekposten van toepassing. Zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 10% kan worden verlaagd. Daarbij mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Hesselink Trucks op een bedrag van **€ 25.580,-**.

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

Waardestijging wegens uitbreiding bedrijfsbestemming (Agrarisch naar bedrijf)	900 m ²	€ 50,-	€ 45.000,-
Afwaardering wegens omzetting gronden (Agrarisch naar natuur)	3.000 m ²	€ 4,-	€ 12.000,-
			-
	Bruto waardestijging percelen Hesselink Trucks		€ 33.000,-

De netto waardestijging is gelijk aan de Bruto-KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten ruimtegebruik/veiligheid en logistiek een rol.

Van toepassing zijnde KGO=-percentage: 100%

Bruto KGO-investering: € 33.000,00

Toepassing maatwerkclausule Ruimtegebruik/veiligheid en logistiek (Per aspect 5% van de KGO-investering)	-/- 10%	€ 3.300,00
		-
	KGO-investering	€ 29.700,00

Van het laatst genoemde bedrag mogen nog kosten in mindering worden gebracht. Het gaat hierbij om kosten die betrekking hebben op de inzet van het Kwaliteitsteam en advieskosten. Aftrek van deze posten resulteert in de netto KGO-investering.

Aftrekposten:

1. Advieskosten (10% v. bruto KGO-investering) =	€ 2.970,00
2. Kosten kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a € 250,00) =	€ 500,00
	-
Netto KGO-investering	€ 26.230,00

4. Landschapsplan

Door Borgerink Groentechnisch Adviesburo is een landschapsplan (zie figuur 3) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het perceel van Hesselink Trucks landschappelijk fraai wordt ingepast. In de bijlage is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. De inrichting van het landschap is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie.

Rekening houdende met de eerder gemaakte opmerkingen vanuit het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland is op 23 oktober 2014 het aangepaste plan besproken. Het aangepaste plan heeft nog tot een aantal opmerkingen geleid. Rekening houdend met deze opmerkingen is het landschapsplan van Borgerink Groentechnisch Adviesburo aangepast. Deze definitieve versie is als bijlage aan dit KGO-plan gekoppeld.



Figuur 3 – Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Borgerink Groentechnisch adviesburo)

Uit het landschapsplan blijkt dat de kosten voor het uitvoeren van het inrichtingsplan ruim € 30.000,00 bedragen. Wanneer de te verrichten KGO-investering niet volledig behaald kan worden met de aanleg c.q. uitvoering van dit landschapsplan, dient het verschil tussen de netto KGO-investering en de daadwerkelijke kosten gestort te worden in het KGO Groenfonds. In dit geval is een storting in het Groenfonds niet nodig.

Te verrichten KGO-investering
Daadwerkelijke KGO-investering

€ 26.230,00
€ 32.347,25

Te storten in KGO fonds

€ 0,00

5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Hesselink Trucks op haar perceel aan de Loodijk 1 te Saasveld kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Dinkelland. Het ontwikkelingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Loodijk 1. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

6. Bijlage

Landschapsplan door Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

'Hesselink Trucks - Loodijk 1 te Saasveld'



KGO-plan laatst gewijzigd op 29 oktober 2014

Opdrachtgever:

Building Design

Adres:
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Contact:

T: 074-2659966
E: dinant@buildingdesign.nl
W: www.buildingdesign.nl

Opdrachtnemer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Adres:
Ootmarsumsestraat 189
7634 PP Tilligte

Contact:

T: +31 (0)6 53 19 88 54
E: info@borgerinkadviesburo.nl
W: www.borgerinkadviesburo.nl

Colofon

Titel:

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
'Hesselink Trucks - Loodijk 1 te Saasveld'

Uitgave:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Planvorming:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

Fotografie/auteur/vormgeving:

N.H.J. Borgerink

Oplage:

1e druk - 2 exemplaren - oktober 2014

Borgerink Groentechnisch Adviesburo

N.H.J. Borgerink

Ootmarsumsestraat 189

7634PP Tilligte

T: +31 (0)6 53 19 88 54

E: info@borgerinkadviesburo.nl

W: www.borgerinkadviesburo.nl

Disclaimer:

Borgerink Groentechnisch Adviesburo heeft dit rapport met de grootst mogelijk zorgvuldigheid samengesteld, doch aanvaardt het geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijk fouten en/of onjuistheden.

Voor de juistheid en volledigheid van deze informatie (feiten, gegevens, meningen, verwachtingen en uitkomsten daarvan) noch van andere informatie kan Borgerink Groentechnisch Adviesburo niet instaan.

Borgerink Groentechnisch Adviesburo geeft geen garantie, verklaring of toezegging omtrent genoemde juistheid en volledigheid, noch uitdrukkelijk noch stilzwijgend.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdracht	
2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	7
2.1	Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan	7
2.1.1	Stap 1 - 'Waarde'	9
2.1.2	Stap 2 - 'Casco'	9
2.1.3	Stap 3 - 'ONW'	11
2.1.4	Stap 4 - 'KGO'	11
2.1.5	Stap 5a - 'Analyse'	13
	Stap 5b - Schematische weergave landschapskenmerken - heideontginningslandschap	
2.1.6	Stap 6 - 'Streefbeeld'	15
2.1.7	Stap 7 - 'Bouwsteen'	17 + 18
	Begroting aanleg + onderhoud	19 t/m 21





Figuur 1. Situering plangebied KGO locatie

1. Inleiding

1.1. Opdracht

Wij zijn benaderd door Building Design te Zenderen om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-plan) rapportage op te stellen voor de familie Hesselink in Saasveld. Het KGO-plan is van toepassing omdat de familie Hesselink voornemens is om een dienstwoning te plaatsen buiten het bestemmingsvlak. In verband met de situering buiten het bouwblok is de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving van toepassing.

Onze taak: een groene kwaliteitsslag maken middels het ontwikkelen van een plan waarbij er wordt geïnvesteerd in het groen.

In dit rapport zal het KGO-plan in stappen worden uitgewerkt. Het plan wordt ondersteund met een beplantingsplan incl. bestellijst en de kosten voor aanleg én onderhoud.



Figuur 2. Situering plangebied KGO locatie

2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan op basis van de omgevingsverordening ruimte bieden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen. Een aantal vertrekpunten is daarbij van belang:

1. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
2. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
3. Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied.
4. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

2.1 Stappenplan opstellen landschapskwaliteitsplan

Wanneer de gemeente bepaald heeft dat er een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is bij de aangevraagde voorgenomen ontwikkeling moet er een landschapskwaliteitsplan worden opgesteld. Het KGO-plan vormt de leidraad voor het op te stellen landschapskwaliteitsplan.

Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?'

Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

Stap 5 - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

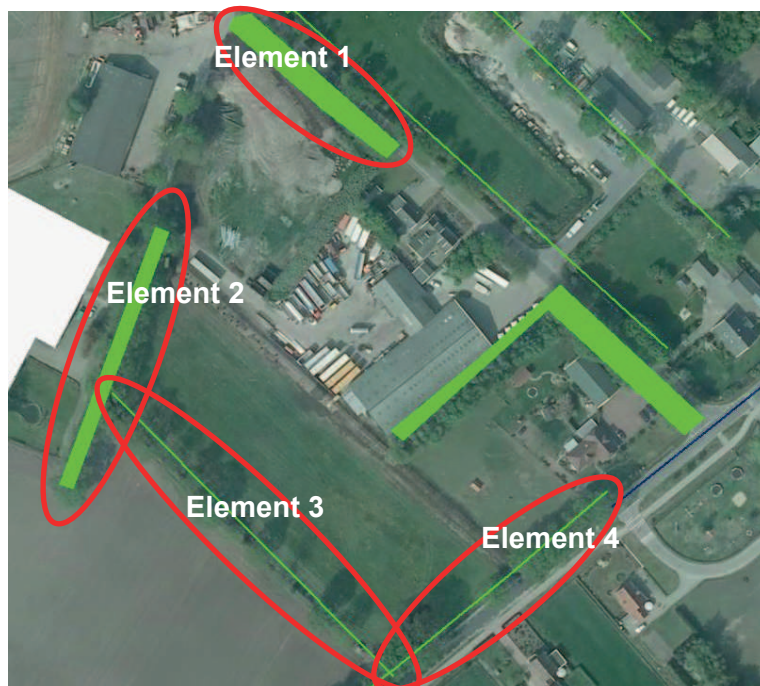
Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?





Figuur 3. Perceel waarop de investering plaats kan vinden



Figuur 4. De landschappelijke elementen - onderdeel van de Cascocaart



2.1.1 Stap 1 - 'Waarde'

'Wat is de 'omvang' van de kwaliteitsimpuls en welke gronden kunnen worden ingezet voor de kwaliteitsimpuls?

De familie Hesselink heeft de mogelijkheden om op het perceel - rondom de te bouwen woning - de groene kwaliteitsinvestering plaats te laten vinden. Figuur 3 geeft het perceel weer.

Financiële investering:

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal worden genomen. Er wordt uitgegaan van basisbedragen.

In deze situatie wordt er gerekend met € 50,00 per m². Het bedrijfsperceel is uitgebreid met 900 m². De investering zal zijn: 900 x € 50,00 = € 45.000,00.

Vanuit de gemeente Dinkelland is er aangegeven dat er 100% geïnvesteerd moet worden in het landschap. Er zijn geen aspecten die in mindering kunnen worden gebracht op de investering.

Als onderdeel van de totale investering zal de waardedaling van de grond - agrarische grond naar natuur - in mindering worden gebracht op de investering.

De totale investering komt uit op € 45.000,00 minus totale kosten voor het opstellen van het KGO-plan (€ 4.460,00) minus waardedaling (€ 5.400,00) = **€ 35.140,00**

2.1.2. Stap 2 - 'Casco'

Waar is de locatie gelegen in het 'casco' en welke nieuwe landschapselementen worden voorgesteld?

De cascokaart toont een viertal elementen op het desbetreffende perceel welke onderdeel zijn van de cascokaart en dus behouden moeten blijven.

Element 1: zomereiken met onderbeplanting bestaande uit vlier en lijsterbes

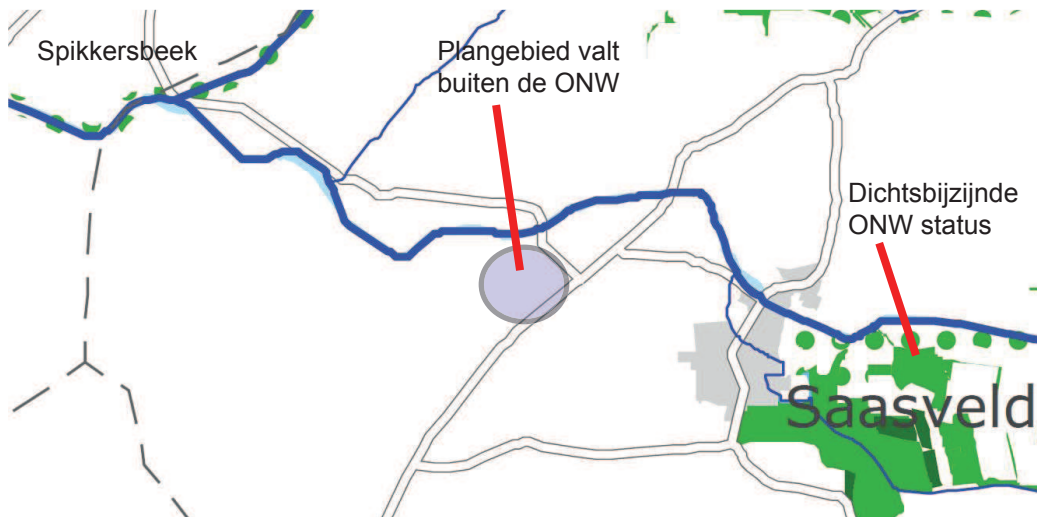
Element 2: zomereiken met onderbeplanting bestaande uit vlier

Element 3: zomereiken met onderbeplanting bestaande uit vlier

Element 4: zomereiken met onderbeplanting bestaande uit rhododendrons en ruwe berk

Het casco-element grenzende aan de achterzijde van de schuur bestaat grotendeels uit berken.





Figuur 5. ONW overzichtskaart



Figuur 6. Overzicht landschapstypen - casco kaart



2.1.3 Stap 3 - 'ONW'

Zijn er gronden gelegen in de zone ONW en welke natuurdoelstellingen zijn van toepassing?

De afkorting ONW staat voor 'Ondernemen met Natuur en Water' en voor deze gebieden buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) wordt een "Ja, mits" beleid gehanteerd. Binnen de EHS blijft het 'Nee, tenzij' beleid gelden. Dit betekent dat daar alleen ruimte is voor ruimtelijke ontwikkelingen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de natuur.

Anders dan de EHS, die op perceelsniveau wordt begrensd, is de zone Ondernemen met Natuur en Water globaal begrensd. Met de zone ONW - niet zijnde EHS - wordt vastgehouden aan de ambities om te komen tot een toekomstbestendig netwerk.

Het is belangrijk om te vermelden dat agrarische ondernemers geen schade leiden door deze nieuwe zonering. Dit omdat omdat landbouw de ondernemer, eigenaar en beheerder is van deze gebieden. Ondernemen en economische ontwikkeling gaan in de zone samen met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, landschap en water. Ondernemers en initiatiefnemers worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden als deze gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. Een kwaliteitsimpuls die gericht is op de natuur, landschap en water opgave. In de praktijk is hier sprake van maatwerk. De reguliere agrarische bedrijfsuitoefening ondervindt van deze zone geen beperking.

Zoals illustratie 5 laat zien valt het plangebied buiten de ONW zonering. De dichtstbijzijnde ONW zonering is ten noorden van het dorp Saasveld en rondom de Spikkersbeek.

2.1.4 Stap 4 - 'KGO'

Welk landschapstype is van toepassing?

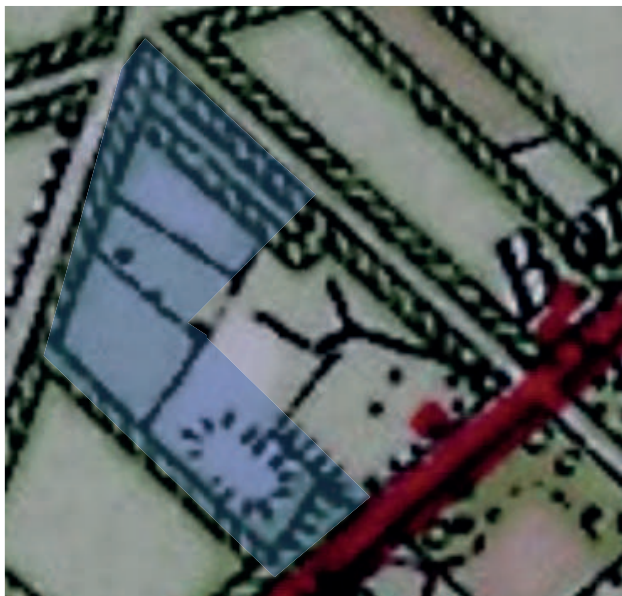
In figuur 6 staan de landschapstypen weergegeven. Het plangebied valt in het landschapstype 'heideontginningslandschap'.

Een omschrijving van dit landschapstype: De jonge heideontginningen liggen op de hogere delen van de voormalige heidevelden en hebben een open, grootschaliger en rationeel karakter met verspreid langs de wegen gelegen boerderijen. Oorspronkelijk lag de bebouwing alleen langs de randen van de heidevelden langs de hoofdwegen. De primaire functie van de gronden is landbouw, ook in de toekomst. Soms zijn er nog enkele heiderestanten te vinden met een ven en omzoomd door bos. Het gebied behoudt zijn agrarisch karakter maar biedt ook ruimte aan fiets- en wandelroutes, dagrecreatie en natuurbeleving in de randen. Gestreefd wordt naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren die het rationele en grootschalige karakter van dit landschapstype ondersteunen en versterken.





Figuur 7. Overzicht landschapstypen - casco kaart



Figuur 8. Historische kaart 1934



2.1.5 Stap 5a - 'Analyse'

Wat zijn de kenmerkende bouwstenen van het landschapstype en welke waarden zijn aanwezig?

Het landschapstype 'heideontginningslandschap' heeft een aantal landschappelijke kenmerken, zoals ook al in paragraaf 2.1.4. is besproken. In het schema hieronder wordt schematisch weergegeven welke landschappelijke kenmerken aanwezig zijn, welke waarden ontbreken en kenmerken/elementen niet thuis horen in het huidige landschapstype.

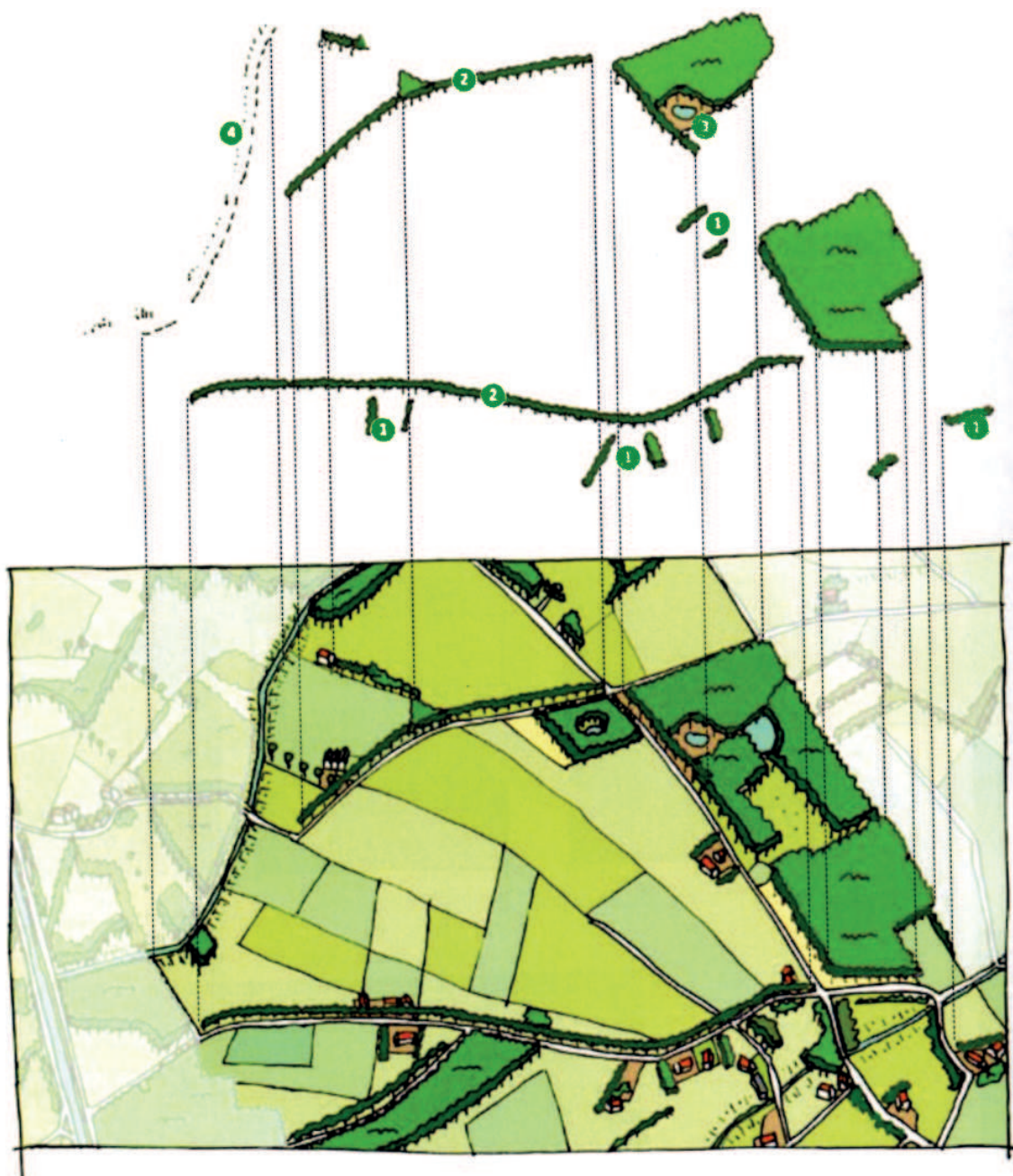
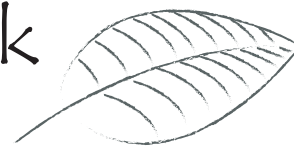
2.1.5 Stap 5b - Schematische weergave landschapkenmerken - heideontginningslandschap

Een korte toelichting van het onderstaand schema. In het kort staan hieronder de aanwezige, de niet-wenselijke én de ontbrekende landschappelijke kenmerken behorende bij het heideontginningslandschap. Kolom 1 geeft de wenselijke kenmerken weer, kolom 2 de aanwezige én niet-wenselijke kenmerken en kolom 3 geeft een korte opsomming van de verbeterpunten die gedaan kunnen worden om het huidige landschapstype kunnen versterken. Kolom 4 geeft de verwijzingen weer naar de Casco uitwerking.

Schematische weergave landschapkenmerken - heideontginningslandschap			
KENMERKEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP	KENMERKEN IN DE HUIDIGE SITUATIE AANWEZIG ?	VERBETERPUNTEN VERSTERKEN LANDSCHAPSTYPE	VERWIJZING NAAR UITWERKING CASCO - FIGUUR 11
- GROOTSCHALIG LANDSCHAP	JA / PERCEEL DEELS OMZOOMD MIDDELS EEN HOUTSINGEL	1. VERSTERKEN HOUTSINGELS 2. AANPLANT NIEUWE HOUTSINGELS - VERBINDEN CASCO ELEMENTEN	2 + 3 1 + 4
- VLAKHEID VAN HET LANDSCHAP	NEE / VEEL GRONDWALLEN AANWEZIG	1. HISTORISCHE GRONDWALLEN BEHOUDEN 2. CULTUURLIJKE GRONDWALLEN VERWIJDEREN	3 1 + 2 (DEELS) + 4
- REGELMATIGE BLOKVERKAVELING	JA / GEKEKEN NAAR DE CONTEXT MAAKT HET PERCEEL UIT VAN EEN REGELMATIGE VERKAVELING	1. MIDDELS VERSTERKEN / AANPLANT HOUTSINGELS VERKAVELINGEN ACCENTUEREN	1 + 2 + 3 + 4 + 5
- AARDEN WALLEN NIET GEWENST	JA / VEEL GRONDWALLEN AANWEZIG	1. HISTORISCHE GRONDWALLEN BEHOUDEN 2. CULTUURLIJKE GRONDWALLEN VERWIJDEREN	3 1 + 2 (DEELS) + 4
- ENKELE BOS/HEIDE RESTANTEN	NEE / GEEN BOS- OF HEIDERESTANT	1. BOSPERCEEL AANPLANTEN	6
- WANDEL- EN FIETSRUTES	NEE / NIET AANWEZIG	1. AANWEZIGE WANDELROUTES WAAR WENSELIJK UITBREIDEN / VERSTERKEN	-
- BEPLANTING IN SINGELS OP PERCEELSRANDEN	JA / PERCEEL DEELS OMZOOMD MIDDELS EEN HOUTSINGEL	1. VERSTERKEN AANWEZIGE HOUTSINGELS 2. AANPLANTEN HOUTSINGELS - VERBINDEN CASCO ELEMENTEN	3 1 + 2 + 4
- MOERASSIG / VENNEN	NEE / GEEN VEN AANWEZIG	1. WAAR WENSELIJK VERNATTING REALISEREN	-
- WEGENPATROON OP HOGERE RUG	NEE / NIET DUIDELIJK AANWEZIG		-

Figuur 9. Schematische weergave landschapkenmerken - heideontginningslandschap





Figuur 10. Streefbeeld en ambitie 'heideontginningslandschap'



2.1.6 Stap 6 - 'Streefbeeld'

Welke ambities en streefbeeld worden nagestreefd?

Het jonge heideontginningslandschap zal een continue kwaliteit moeten zijn voor het Twentse landschap.

- Versterken hoofdstructuren door beplanting langs hoofdwegen en waterlopen
- Behouden en versterken grote open ruimte en lange zichtlijnen
- Versterken en accentueren rechtlijnige blokverkaveling
- Stimuleren weidevogelbeheer
- Accentueren van landschappelijke hoogteverschillen

In figuur 10 staat het streefbeeld van het jonge heideontginningslandschap. De nummering correspondeert met de onderstaande cijfers.

- 1: Realiseren van groene robuust omzoomde compacte erven die aansluiten op de orthogonale, rationele en grootschalige structuur van het landschap
- 2: Versterken van een ruim en robuust landschappelijk raamwerk, vooral het raster, de randen, de openheid en grote maat van de velden als contrast tussen de dichtere, kleinschaligere randen langs escomplexen en beekdalen
- 3: Realiseren van natuurgerichte waterhuishouding door vasthouden van water in het gebied, waterretentie en vertraagd afvoeren van water door het landschap
- 4: Realiseren van recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden

Voor het plangebied is het belangrijk dat de rationele regelmatige blokverkaveling wordt hersteld, danwel versterkt. Door aanplant van beplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen - eveneens gekeken naar de historische kaart figuur 8 - kan het kleinschalige karakter worden hersteld.



Beplantingslijst KGO-plan - Hesselink Trucks Saasveld



1	* Houtsingel Soortkeuze/ hoeveelheid: 280 st.	70 x 5 meter Zomereik - (Quercus robur) Ruwe berk - (Betula pendula) Zwarte els - (Alnus glutinosa) Vuilboom - (Frangula alnus) Lijsterbes - (Sorbus aucuparia)	20% > 56 st. 20% > 56 st. 15% > 42 st. 20% > 56 st. 25% > 70 st.
	Plantafstand/	1,0 m1, driehoeksverband, 4-rijige aanplant, maat 100/120	
2	* Houtsingel Soortkeuze/ hoeveelheid: 400 st.	100 x 5 meter Zomereik - (Quercus robur) Ruwe berk - (Betula pendula) Zwarte els - (Alnus glutinosa) Vuilboom - (Frangula alnus) Lijsterbes - (Sorbus aucuparia)	20% > 80 st. 20% > 80 st. 15% > 60 st. 20% > 80 st. 25% > 100 st.
	Plantafstand:	1,0 m1, driehoeksverband, 4-rijige aanplant, maat 100/120	
3	* Houtsingel Soortkeuze/ hoeveelheid: 390 st.	130 x 4 meter Vuilboom - (Frangula alnus) Lijsterbes - (Sorbus aucuparia)	50% > 195 st. 50% > 195 st.
	Plantafstand:	1,0 m1, driehoeksverband, 3-rijige aanplant, maat 100/120	
4	* Houtsingel Soortkeuze/ hoeveelheid: 209 st.	70 x 4 meter Zomereik - (Quercus robur) Ruwe berk - (Betula pendula) Hazelaar - (Corylus avellana) Vuilboom - (Frangula alnus) Lijsterbes - (Sorbus aucuparia)	10% > 21 st. 20% > 42 st. 25% > 52 st. 20% > 42 st. 25% > 52 st.
	Plantafstand	1,0 m1, driehoeksverband, 3-rijige aanplant, maat 100/120	
5	* Bomenrij Soortkeuze/ Plantafstand:	Zomereik - (Quercus robur) 5,0 m1, maat 16/18	4 st.
6	* Bosperceel Soortkeuze/ hoeveelheid: 1300 st.	45 x 30 meter Zomereik - (Quercus robur) Ruwe berk - (Betula pendula) Zwarte els - (Alnus glutinosa) Hazelaar - (Corylus avellana) Vuilboom - (Frangula alnus) Lijsterbes - (Sorbus aucuparia)	10% > 130 st. 10% > 130 st. 10% > 130 st. 25% > 325 st. 20% > 260 st. 25% > 325 st.
	Plantafstand:	1,0 m1, driehoeksverband, 1 st/m2, maat 100/120	
7	* Bomenrij + 1 solitair Soortkeuze: Plantafstand:	Zomereik - (Quercus robur) 5,0 m1, maat 16/18	5 st.
8	* Solitaire boom Soortkeuze: Plantmaat:	Juglans regia 14-16 hoogstam	1 st.
9	* Solitaire boom Soortkeuze: Plantmaat:	Ruwe berk - (Betula pendula) maat 16/18 - meerstammige boom	1 st.
10	* Beukenhaag Soortkeuze: Plantafstand: Plantmaat:	110 m1 Beuk - (Fagus sylvatica) 5 stuks per m1 haag - enkele rij haag: 100/120	100% > 550 st.
11	* Bomengroep Soortkeuze: Plantafstand:	Zomereik - (Quercus robur) 6,0 m1, maat 16/18	3 st.

Figuur 11. Uitwerking KGO-plan Hesselink Trucks Saasveld

2.1.7 Stap 7 - 'Bouwsteen'

Waar en hoe worden de bouwstenen ingezet?

De uitwerking van het KGO-plan voor Hesselink Trucks staat weergegeven in figuur 11 en toont een landschappelijke verbetering passende in het heideontginningslandschap. Het perceel ligt op de overgang naar het maten en flierenlandschap, waardoor er beplantingssoorten worden toegepast die deze overgang benadrukken. De basisinspanning en de extra kwaliteitsimpuls wordt hieronder stap voor stap toegelicht. Alle elementen binnen een straal van 10 meter rondom het bouwblok is gerekend onder de basisinspanning.

REALISATIEKOSTEN - BEHEERKOSTEN OVERZICHT PER ELEMENT	
1: HOOTSINGEL	€ 10.673,81
2: HOOTSINGEL	€ 5.033,60
3: HOOTSINGEL	€ 2.882,35
4: HOOTSINGEL	€ 3.219,51
5: BOMENRIJ	€ 868,9
6: BOSPERCEEL	€ 10.368,10
7: BOMENRIJ + SOLITAIR	€ 1.107,30
8: SOLITAIRE BOOM	€ 185,4
9: SOLITAIRE BOOM	€ 291,40
10: BEUKENHAAG	€ 1.741,58
11: BOMENGROEP	€ 672,85
ALGEMENE ONDERHOUDSKOSTEN	€ 1.125,30

Figuur 12. Realisatie - beheerkosten overzicht per element

Op het terrein van de fam. Hesselink kan er onderscheid worden gemaakt in de grondwallen, namelijk tussen cultureelrijke en historische grondwallen. Aangezien grondwallen in dit landschapstype niet wenselijk zijn is ons advies om de historische grondwal - element 3 - te behouden en de overige cultureelrijke wallen - elementen 1 + 2 + 4 - grotendeels te verwijderen danwel visueel minder aanwezig te laten zijn. Voor element 2 geldt dat het zuidelijke deel van de grondwal (75 meter) blijft behouden aangezien deze geen storende werking heeft op het landschap. Deze historische houtwal is eveneens te zien op de historische kaart in fig. 8 ten noordoosten van de dekzandkop.

Basisinspanning.

Element 1: De grondwal - met een hoogte van 2.00 meter en een voetbreedte van 4.00 meter - inclusief laurier begroeiing verwijderen en een houtsingel terug planten met inheemse beplanting. In de toekomst zullen enkele overstaanders van eiken en berken bespaard worden van de reguliere uitdunning van de singel. De singel zal niet direct grenzen aan de verharding i.v.m. mogelijke schade



aan de singel door de gestalde vrachtoertuigen. Afstand tot de verharding bedraagt minstens 4 meter.

Element 2 bestaande uit een aangebrachte grondwal zal grotendeels worden verwijderd, met uitzondering van het zuidelijke deel - 75 meter (historische wal zie fig. 8). Element 6 zal worden ingevuld met een bosperceel. Een deel van dit bosperceel valt binnen de kaderlijnen van de basisinspanning. Het merendeel behoort echter tot de extra kwaliteitsimpuls. Visueel zal element 2 door lijken te lopen tot aan de Looweideweg, mede door de aanplant van een viertal zomereiken (element 7), inclusief één zomereik staande in element 1. Twee bomen vallen binnen de kaders van de basisinspanning.

De solitaire boom in de tuin (element 8) tezamen met een solitaire boom (element 9) op het erf zullen het erf accentueren. Ten noorden van de woning wordt een beukenhaag (element 10) aangeplant. Om openheid te geven richting het erf en het landschap zal ten zuiden van de woning de haag ontbreken. Deze elementen behoren tot de basisinspanning

Extra kwaliteitsimpuls.

Het casco-element nr. 3 zal over de gehele lengte worden aangevuld met bosplantsoen zodat er een robuust element wordt gecreëerd. De historische grondwal zal worden behouden.

Element 4: Het verbinden van een tweetal casco-elementen zal geschieden middels aanplant van een houtsingel op locatie nr. 4. De huidige grondwal wordt verwijderd en de aanwezige zomereiken worden in de houtsingel geïntegreerd.

Element 5: Langs de Bornsestraat worden een viertal eiken aangeplant om de cascolijn te versterken (tegelijkertijd wordt het 'gat' opgevuld) en de laanstructuur van eikenbomen verder te versterken. De rhododendrons onder de bomen worden verwijderd.

De bouw van de woning gaat gepaard met een landschappelijke ingreep ten noordwesten van de woning. Op locatie 6 zal een landschappelijk bos worden gerealiseerd, om rugdekking te geven aan de woning. Het bosperceel wordt niet tot aan de tweede ontsluitingsweg gesitueerd aangezien op deze wijze de toegang minder duidelijk visueel aanwezig zal zijn. De ontsluitingsweg wordt geaccentueerd door de vier bomen (element 7) waardoor de elementen 2 en 7 visueel met elkaar worden 'verbonden'. Een klein deel van dit bosperceel valt onder de basisinspanning, evenals voor een aantal bomen van element 7. Een bomengroep (nr. 11) zal nabij de woning worden aangeplant om de zuidelijke open ruimte - ten zuiden van de boomgroep - te accentueren.

In figuur 13a t/m 13c staan de kosten uitgewerkt, bestaande uit de realisatie en onderhoud voor de 1e 5 jaar na aanleg.

BESTEKS POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEEELHEIDS RESULTAATS VERPLICHTING	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAAL BEDRAG IN EURO	B T W
0	REALISATIE KGO PLAN					
Element 1	LAURIER + GRONDWAL					
1_1	Laurier + stobben verwijderen * Laurier afzagen * Takken versnipperen - tractor * Stobben verwijderen met kraan * Stobben afvoeren * Vrijgekomen houtsnippers afvoeren	uur uur uur uur uur	32,0 V 16,0 V 16,0 V	€ 35,00 € 50,00 € 70,00	€ 1.120,00 € 800,00 € 1.120,00 € 500,00 € 250,00	1 1 1 1 1
1_2	Grondwal verwijderen * Kraan met dumpers * 7m3 per m1 > totaal 490m3 * Vrijgekomen grond verwerken in terrein	uur	32,0 V	€ 100,00	€ 3.200,00	1
1_3	Bosplantsoen leveren * Zie soort + hoeveelheid op beplantingslijst Handmatig aanplanten 1e jaar: Inboeten bosplantsoen+arbeid	transport st st st			€ 75,00 € 392,00 € 280,00 € 49,00	1 2 1 2
1_4	Onkruid verwijderen mechanisch * frequentie: 2x 1e jaar	m2	700,0 V	€ 0,85	€ 595,00	1
1_5	Onkruid verwijderen bosmaaier * frequentie: 1x 2e en 3e jaar	m2	500,0 V	€ 0,75	€ 375,00	1
1_6	Selectief verwijderen onkruid + snoeien * frequentie: 1x 4e en 5e jaar	m2	200,0 V	€ 0,60	€ 120,00	1
Element 2	BEPLANTING + GRONDWAL					
2_1	Beplanting verwijderen * Beplanting voor hergebruik inkuilen * Overige beplanting verwijderen	uur uur	16,0 V 8,0 V	€ 35,00 € 50,00	€ 560,00 € 400,00	1 1
2_2	Grondwal verwijderen * Kraan met dumpers * 4m3 per m1 > totaal 500m3 * Vrijgekomen grond verwerken in terrein	uur	32,0 V	€ 100,00	€ 3.200,00	1
Element 3	BEPLANTING + GRONDWAL					
3_1	Bosplantsoen leveren * Zie soort + hoeveelheid op beplantingslijst Handmatig aanplanten 1e jaar: Inboeten bosplantsoen+arbeid	st st st	390,0 V 390,0 V 39,0 V	€ 1,40 € 1,00 € 1,75	€ 546,00 € 390,00 € 68,25	2 1 2

Figuur 13a. Investering realisatie KGO-plan

3_2	Onkruid verwijderen mechanisch * frequentie: 2x 1e jaar	m2	1040,0	V	€ 0,85	€ 884,00	1
3_3	Onkruid verwijderen bosmaaier * frequentie: 1x 2e en 3e jaar	m2	600,0	V	€ 0,75	€ 450,00	1
3_4	Selectief verwijderen onkruid + snoeien * frequentie: 1x 4e en 5e jaar	m2	200,0	V	€ 0,60	€ 120,00	1
Element 4	GRONDWAL + BEPLANTING						
4_1	Grondwal egaliseren in terrein * Kraan met dumpers * 2m3 per m1 > totaal 100m3	uur	14,0	V	€ 100,00	€ 1.400,00	1
4_2	Bosplantsoen leveren * Zie soort + hoeveelheid op beplantingslijst	st	210,0	V	€ 1,40	€ 294,00	2
	Handmatig aanplanten	st	210,0	V	€ 1,00	€ 210,00	1
	1e jaar: Inboeten bosplantsoen+arbeid	st	21,0	V	€ 1,75	€ 36,75	2
4_3	Onkruid verwijderen mechanisch * frequentie: 2x 1e jaar	m2	560,0	V	€ 0,85	€ 476,00	1
4_4	Onkruid verwijderen bosmaaier * frequentie: 1x 2e en 3e jaar	m2	300,0	V	€ 0,75	€ 225,00	1
4_5	Selectief verwijderen onkruid + snoeien * frequentie: 1x 4e en 5e jaar	m2	100,0	V	€ 0,60	€ 60,00	1
Element 5	BOMEN AANPLANTEN						
5_1	Bomen aanplanten incl. boompalen * Quercus robur - maat 16/18	uur	6,0	V	€ 35,00	€ 210,00	1
		st	4,0	V	€ 145,00	€ 580,00	2
Element 6	BOS AANPLANTEN						
6_1	Zode spitten	m2	1350,0	V	€ 1,10	€ 1.485,00	1
6_2	Bosplantsoen leveren * Zie soort + hoeveelheid op beplantingslijst	st	1300,0	V	€ 1,40	€ 1.820,00	2
	Handmatig aanplanten	st	1300,0	V	€ 1,00	€ 1.300,00	1
	1e jaar: Inboeten bosplantsoen+arbeid	st	130,0	V	€ 1,75	€ 227,50	2
6_3	Onkruid verwijderen mechanisch * frequentie: 2x 1e jaar	m2	2700,0	V	€ 0,85	€ 2.295,00	1
6_4	Onkruid verwijderen bosmaaier * frequentie: 1x 2e en 3e jaar	m2	1700,0	V	€ 0,75	€ 1.275,00	1
6_5	Selectief verwijderen onkruid + snoeien * frequentie: 1x 4e en 5e jaar	m2	700,0	V	€ 0,60	€ 420,00	1
Element 7	BOMEN AANPLANTEN						
7_1	Bomen aanplanten incl. boompalen * Quercus robur - maat 16/18	uur	8,0	V	€ 35,00	€ 280,00	1
		st	5,0	V	€ 145,00	€ 725,00	2

Figuur 13b. Investering realisatie KGO-plan

Element	omschrijving	eenheid	hoeveelheid	type	€	€	€	hoeveelheid
Element 8 SOLITAIRE BOOM AANPLANTEN								
8_1	Boom aanplanten incl. boompalen	uur	2,0	V	€ 35,00	€	70,00	1
	* Juglans regia - maat 16/18	st	1,0	V	€ 95,00	€	95,00	2
Element 9 SOLITAIRE BOOM AANPLANTEN								
9_1	Boom aanplanten incl. boompalen	uur	2,0	V	€ 35,00	€	70,00	1
	* Betula pendula meerstammig - maat 16/18	st	1,0	V	€ 195,00	€	195,00	2
Element 10 BEUKENHAAG AANPLANTEN								
10_1	Beukenhaag aanplanten + graven sleuven	uur	16,0	V	€ 35,00	€	560,00	1
	* Beukenhaag 100/120	st	550,0	V	€ 1,65	€	907,50	2
	1e jaar: Inboeten bosplantsoen+arbeid	st	55,0	V	€ 1,75	€	96,25	2
Element 11 BOMEN AANPLANTEN								
11_1	Bomen aanplanten incl. boompalen	uur	5,0	V	€ 35,00	€	175,00	1
	* Quercus robur - maat 16/18	st	3,0	V	€ 145,00	€	435,00	2
12	Onderhoud bestaande bomen							
	Snoeien en opkronen bomen	uur	16,0	V	€ 42,50	€	680,00	1
	* Betreft bomen/opstand casco-elementen					€	250,00	1
	* Snoeihout versnipperen/afvoeren							
	SUBTOTAAL						€ 32.347,25	
	TOTAAL							
	BTW code 1		21%				5434,80	
	BTW code 2		6%				388,04	
	BTW code 3		0%				0,00	
	TOTAAL						€ 38.170,09	

Figuur 13c. Onderhoudskosten nazorg KGO-plan



Beplantingslijst KGO-plan - Hesselink Trucks Saasveld

- 1** * Houtsingel
 Soortkeuze/
 hoeveelheid:
 280 st.

70 x 5 meter
 Zomereik - (Quercus robur) 20 % > 56 st.
 Ruwe berk - (Betula pendula) 20 % > 56 st.
 Zwarte els - (Alnus glutinosa) 15 % > 42 st.
 Vuilboom - (Frangula alnus) 20 % > 56 st.
 Lijsterbes - (Sorbus aucuparia) 25 % > 70 st.

Plantafstand/
 1,0 m1, driehoeksverband, 4-rijige aanplant, maat 100/120
- 2** * Houtsingel
 Soortkeuze/
 hoeveelheid:
 400 st.

100 x 5 meter
 Zomereik - (Quercus robur) 20 % > 80 st.
 Ruwe berk - (Betula pendula) 20 % > 80 st.
 Zwarte els - (Alnus glutinosa) 15 % > 60 st.
 Vuilboom - (Frangula alnus) 20 % > 80 st.
 Lijsterbes - (Sorbus aucuparia) 25 % > 100 st.

Plantafstand:
 1,0 m1, driehoeksverband, 4-rijige aanplant, maat 100/120
- 3** * Houtsingel
 Soortkeuze/
 hoeveelheid:
 390 st.

130 x 4 meter
 Vuilboom - (Frangula alnus) 50 % > 195 st.
 Lijsterbes - (Sorbus aucuparia) 50 % > 195 st.

Plantafstand:
 1,0 m1, driehoeksverband, 3-rijige aanplant, maat 100/120
- 4** * Houtsingel
 Soortkeuze/
 hoeveelheid:
 209 st.

70 x 4 meter
 Zomereik - (Quercus robur) 10 % > 21 st.
 Ruwe berk - (Betula pendula) 20 % > 42 st.
 Hazelaar - (Corylus avellana) 25 % > 52 st.
 Vuilboom - (Frangula alnus) 20 % > 42 st.
 Lijsterbes - (Sorbus aucuparia) 25 % > 52 st.

Plantafstand
 1,0 m1, driehoeksverband, 3-rijige aanplant, maat 100/120
- 5** * Bomenrij
 Soortkeuze/
 Plantafstand:

Zomereik - (Quercus robur) 4 st.
 5,0 m1, maat 16/18
- 6** * Bosperceel
 Soortkeuze/
 hoeveelheid:
 1300 st.

45 x 30 meter
 Zomereik - (Quercus robur) 10 % > 130 st.
 Ruwe berk - (Betula pendula) 10 % > 130 st.
 Zwarte els - (Alnus glutinosa) 10 % > 130 st.
 Hazelaar - (Corylus avellana) 25 % > 325 st.
 Vuilboom - (Frangula alnus) 20 % > 260 st.
 Lijsterbes - (Sorbus aucuparia) 25 % > 325 st.

Plantafstand:
 1,0 m1, driehoeksverband, 1 st/m2, maat 100/120
- 7** * Bomenrij + 1 solitair
 Soortkeuze:
 Plantafstand:

Zomereik - (Quercus robur) 5 st.
 5,0 m1, maat 16/18
- 8** * Solitaire boom
 Soortkeuze:
 Plantmaat:

Juglans regia 1 st.
 14-16 hoogstam
- 9** * Solitaire boom
 Soortkeuze:
 Plantmaat:

Ruwe berk - (Betula pendula) 1 st.
 maat 16/18 - meerstammige boom
- 10** * Beukenhaag
 Soortkeuze:
 Plantafstand:
 Plantmaat:

110 m1
 Beuk - (Fagus sylvatica) 100% > 550 st.
 5 stuks per m1 haag - enkele rij
 haag: 100/120
- 11** * Bomengroep
 Soortkeuze:
 Plantafstand:

Zomereik - (Quercus robur) 3 st.
 6,0 m1, maat 16/18

Borgerink
 Groentechnisch Adviesburo
 Ootmarsumsestraat 189
 7634 PP Tilligte
 T: 06 53 19 88 54
 W: www.borgerinkadviesburo.nl

Uitwerking KGO
 Hesselink Trucks - Loodijk - Saasveld
 Tek.nr.: 1/1



Get:	Niels Borgerink	Datum:	28-10-2014
Schaal:	Zie schaalbalk	Formaat:	A3

