



bestemmingsplan
Buitengebied, Grensovergang Rammelbeek



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.BUIBPGRENISOVERGANG-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, grensovergang Rammelbeek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Historie	9
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.2 Watertoets	27
4.3 Ecologie	28
4.4 Cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Karakter bestemmingsplan	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Regels	37
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 3 Bedrijf	45
Artikel 4 Gemengd	47
Artikel 5 Groen	48
Artikel 6 Verkeer	49
Artikel 7 Wonen	51
Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 9 Algemene bouwregels	56
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	57
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	59

Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 14	Overige regels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 15	Overgangsrecht	63
Artikel 16	Slotregel	64
Bijlagen bij regels		65
Bijlage 1	oppervlakte bedrijfsgebouwen	66

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

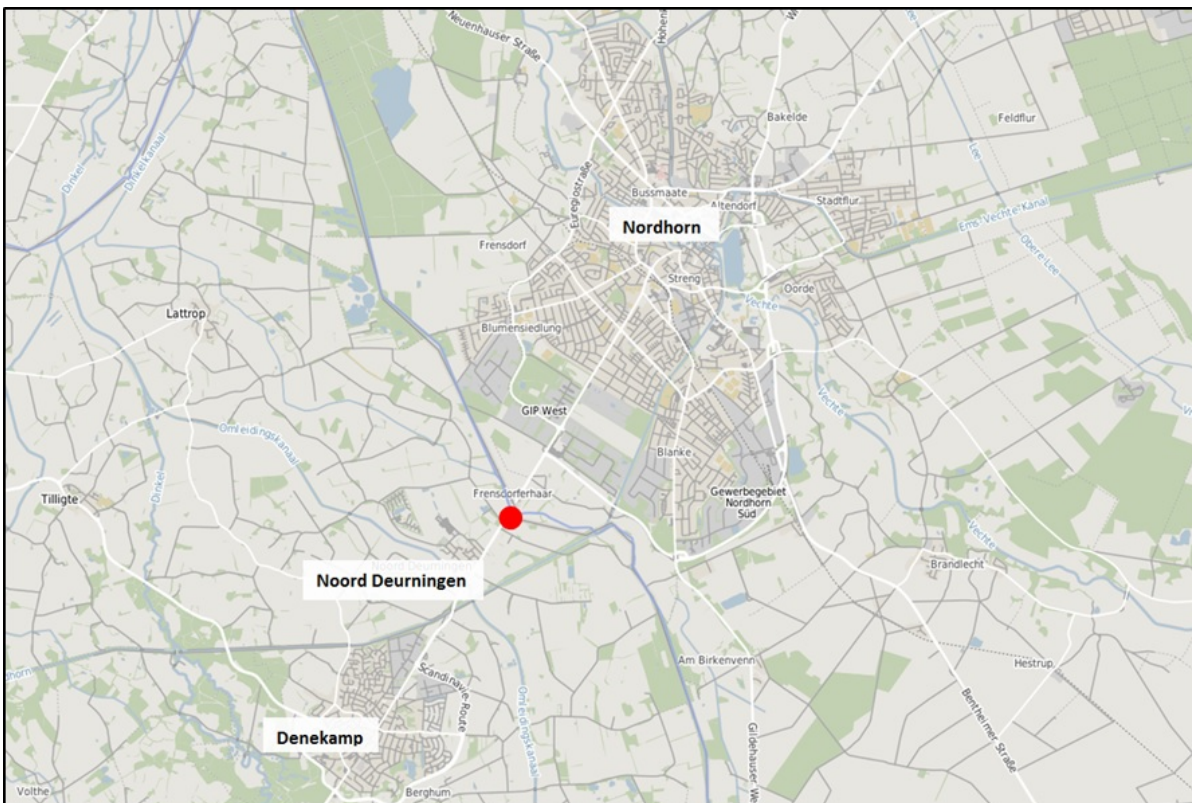
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de grensovergang langs de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) bij de Rammelbeek. De grensovergang Rammelbeek ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' welke op 18 februari 2010 is vastgesteld. Daarin is aan een tweetal percelen de bestemming 'Kantoor' toegekend, terwijl de panden daar al geruime tijd niet meer voor gebruikt worden. Voor deze panden zijn er verzoeken binnengekomen om binnen de bestaande gebouwen het gebruik voor detailhandel en/of lichte vormen van horeca toe te staan. Bovendien is er een verzoek binnengekomen om ook de functie van het pand aan de Nordhornsestraat 228 te wijzigen, eveneens voor een lichte vorm van horeca. Daarom is het wenselijk om de bestemming van de gronden bij de grensovergang Rammelbeek te actualiseren.

Voor het perceel Nordhornsestraat 234a en 236 is op 25 november 2015 een omgevingsvergunning verleend om vooruitlopend op deze herziening tijdelijk het beoogde gebruik al toe te staan. Ten aanzien van het perceel Nordhornsestraat 228 is op 28 januari 2016 een omgevingsvergunning verleend om vooruitlopend op deze herziening tijdelijk het beoogde gebruik al toe te staan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidig planologisch kader voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Binnen de bestaande bebouwing wordt voor enkele percelen wel de functie gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de bebouwde percelen bij de grensovergang Rammelbeek. Het gebied ligt aan de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) op ca. 500 meter ten noordoosten van het dorp Noord-Deurningen. Zie figuur 1.1 waar de ligging van het plangebied met een rode stip is weergegeven. Het gaat om de adressen, plaatselijk bekend Nordhornsestraat 231-241 en 226-236 in Denekamp. Op de verbeelding staat de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas Overijssel)

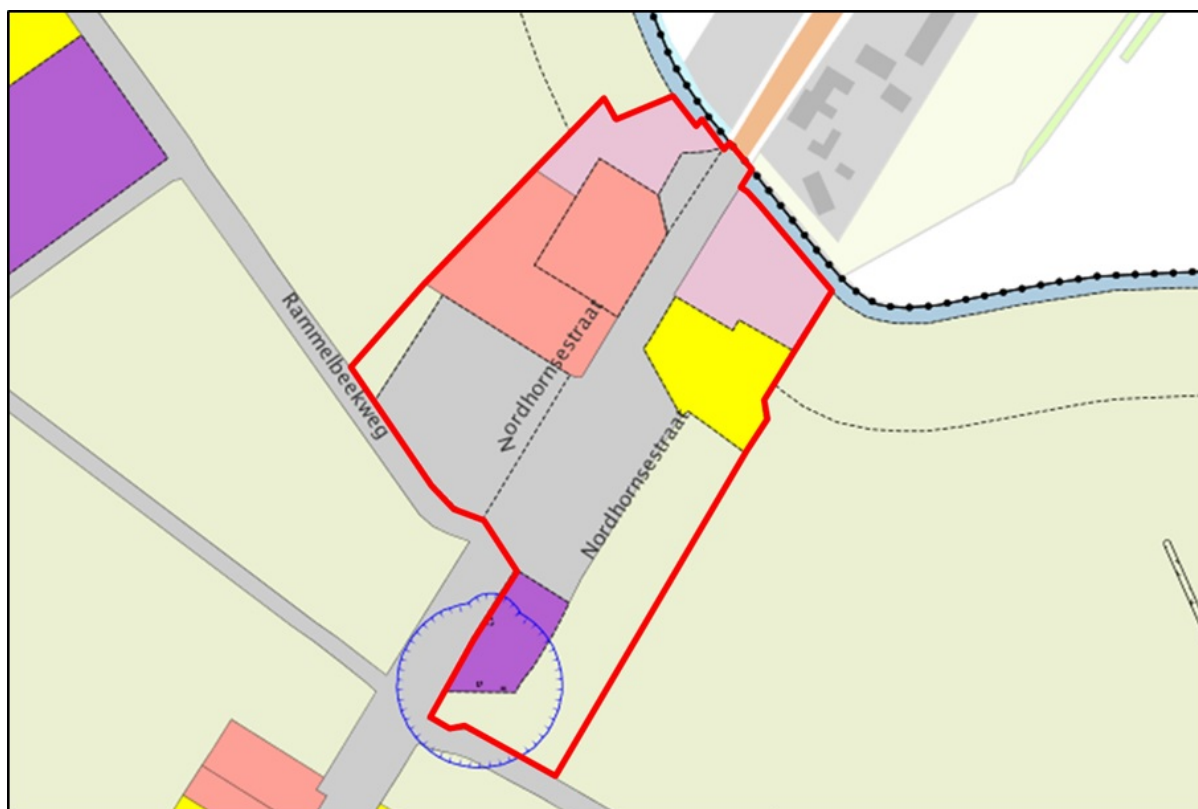
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de grensovergang bij Rammelbeek geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. 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 gebied zijn diverse bestemmingen en aanduidingen toegekend, zie figuur 1.2. Het gaat daarbij, op hoofdlijnen, om de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - 1
- Bedrijf
- Detailhandel
- Kantoor
- Verkeer
- Wonen

De bestemming op een deel van de percelen komt niet overeen met het feitelijke gebruik. Daarnaast zijn er verzoeken binnengekomen om bestaande bebouwing te herbestemmen, zodat nieuwe functies mogelijk worden. Daarom is het wenselijk het bestemmingsplan te actualiseren.



Figuur 1.2: Ligging plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt na deze inleiding eerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt zowel ingegaan op de huidige situaties ter plaatse van de deelgebieden, als op de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het van toepassing zijnde nationale, provinciale en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de toets van het bestemmingsplan aan de omgevingsaspecten als bodem, geluid, luchtkwaliteit, etc. In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting gegeven op de wijze waarop de regels zijn vormgegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 informatie over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

In de moderne geschiedenis is het plangebied in gebruik als grensovergang. De eerste bebouwing bestond uit bebouwing ten behoeve van het grenskantoor. Op zowel de Topografische Militaire Kaart (TMK) uit 1840 als de Topografische kaart uit 1900 is het grenskantoor al duidelijk aanwezig, zie ook figuur 2.1. Op de kaart uit 1900 blijkt dat er destijds al twee gebouwen dienst deden als grenskantoor. De omliggende gronden bestonden nog uit onontgonnen gronden (bos, heide, natte weiden).



Figuur 2.1: Historische kaarten 1840 - 1900 (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel)

In de tweede helft van de 20ste eeuw heeft er zowel een uitbreiding van bebouwing als functies in het gebied plaatsgevonden. In aanvulling op het grenskantoor zijn in de loop der jaren een wisselkantoor, diverse winkeltjes, een supermarkt en een tankstation gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in een gebied met diverse functies. Op de historische kaart uit 1960 en de luchtfoto uit 2014 is dit terug te vinden, zie figuur 2.2. Het akkoord van Schengen in 1985 voor vrij verkeer van burgers tussen lidstaten van de Europese Gemeenschap betekende in 1993 het einde van Rammelbeek als grenspost. De overige functies zijn gebleven.



Figuur 2.2: Historische kaart 1960 - Luchtfoto 2014 (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel)

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de historische ontwikkeling van het gebied tot passantenplek nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Functioneel gezien vormt de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) het centrale element in het gebied. Deze weg vormt nog altijd een belangrijke verbindingsweg met Duitsland. De overige functies zijn allen op deze weg geïntegreerd. Het oude grenskantoor (Nordhornsestraat 232/234) staat langs deze weg en wordt gebruikt als woonhuis.

Ook de overige functies zijn allen op de Nordhornsestraat geïntegreerd. Het gaat daarbij onder andere om de volgende functies:

- tankstation (Avia), incl. parkeerplaats;
- supermarkt (Tensundern), incl. parkeerplaats;
- diverse winkels;
- enkele (lichte) horecavoorzieningen;
- leegstaande gebouwen (o.a. voormalig grenswisselkantoorjtje).



Figuur 2.3: Bestaande inrichting plangebied (bron: Bing Maps)

2.3 Toekomstige situatie

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidig planologisch kader voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter, waarbij de bestaande situatie het uitgangspunt is. Binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren de volgende verzoeken binnengekomen:

- Het voormalig grenswisselkantoor staat momenteel leeg. Voor dit gebouw is het verzoek binnengekomen om het pand te gebruiken ten behoeve van een ijsverkooppunt, munttentoonstelling en als oplaatpunt voor E-bikes. Ten aanzien van het perceel Nordhornsestraat 228 is op 28 januari 2016 een omgevingsvergunning verleend om vooruitlopend op deze herziening tijdelijk het beoogde gebruik (detailhandel en lichte vormen van horeca) al toe te staan.
- Voor het pand aan de Nordhornsestraat 234a en 236 is het verzoek binnengekomen om het perceel te gebruiken voor kleinschalige detailhandel met de mogelijkheid een lunchroom uit te oefenen. Voor het perceel Nordhornsestraat 234a en 236 is op 25 november 2015 een omgevingsvergunning verleend om

voortlopend op deze herziening tijdelijk het beoogde gebruik (detailhandel en lichte vormen van horeca) al toe te staan.

- Voor het perceel ten noorden van de Nordhornsestraat 241 is een verzoek binnengekomen om de bestaande bebouwing positief te bestemmen en gebruiken voor kleinschalige detailhandel.

Binnen de bestaande bebouwing wordt meer flexibiliteit gegeven voor het uitoefenen van verschillende functies. Dit gebeurt door het opnemen van een gemengde bestemming. Dit geldt niet voor het bestaande tankstation en de woning, waarvan de bestemming wel specifiek wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, waarmee het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid in werking is getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Naast de ambities met betrekking tot de ruimtelijke ordening wordt ook ingegaan op de bijbehorende bestuurlijke verantwoordelijkheden. Iedere bestuurslaag, het Rijk, de provincies en gemeenten, kent haar eigen verantwoordelijkheden. Vanuit nationaal perspectief betekent dit dat er een aantal belangen zijn benoemd die van nationaal belang worden geacht. Daarbij kan in algemene zin worden gedacht aan belangen met betrekking tot mainports, de rivieren of de kustbescherming. Voor Oost-Nederland (Overijssel, Gelderland) gaat het om de volgende nationale belangen:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het riviereengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking maakt onderdeel uit van het Bro.

Conclusie

De benoemde nationale belangen in de SVIR en het Barro zijn voor voorliggend plan niet relevant. De provinciale weg maakt op de kaart, behorende bij de SVIR, geen deel uit van het (inter)nationaal hoofdwegennet. De conclusie luidt dat er geen strijdigheid is met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het

licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied, bevat de toelichting aanvullend op de beschrijving van de behoefte, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt of kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Oude en nieuwe planologische situatie bestemmingsplan

In de oude planologische situatie, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', zijn de percelen in het betrokken gebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Kantoren' en 'Verkeer'. In het nieuwe planologische regime, het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek', zijn de percelen in het betrokken gebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd'.

Bouwmogelijkheden

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn bestaande niet agrarische bedrijven (waaronder detailhandel) bestemd en krijgen deze enige uitbreidingsruimte van 15%. Bestaand was daarbij gedefinieerd als "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: bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan". De toegelaten oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische bedrijven was opgenomen in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

In het nieuwe planologische regime, bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek', zijn wederom de bestaande bedrijven met de bestaande bouwmogelijkheden (bestaand conform definitie bestemmingsplan 'Buitengebied 2010') als uitgangspunt gehanteerd. Daarbij ontstaat op de volgende twee onderdelen een toevoeging aan bouwmogelijkheden ten opzichte van het oude planologische regime.

Ten eerste vindt een 'toevoeging' plaats doordat voor de percelen waaraan in 2010 de bestemming 'Kantoor' of 'Verkeer' was toegekend nu wel de bestaande oppervlakte in de bijlage bij de regels wordt opgenomen onder de bestemming 'Gemengd'. Het gaat dan om de leegstaande voormalige grensgebouwen, welke zijn gesitueerd op de percelen Nordhornsestraat 228, 236 en ongenummerd (noordelijk van nummer 241). Het zijn gebouwen die ook duidelijk waarneembaar zijn op de luchtfoto uit 1998. De totale bestaande oppervlakte van deze voormalige grenskantoren bedraagt 454 m². Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' werd als ambtshalve aanpassing (nummer 24) het volgende genoemd: "Aan bijlage 4 van de regels wordt de bestemming 'Kantoor' toegevoegd met bijbehorende oppervlakte ten behoeve van de bestemming 'Kantoor' aan de Nordhornsestraat bij de grensovergang Rammelbeek". Daarmee hadden de bestaande voormalige grenskantoren (nummer 236 en het grenskantoor noordelijk van nummer 241) met het aanwezige oppervlakte in bijlage 4 opgenomen moeten worden. Dat is echter niet verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010, zodat deze gebouwen per abuis onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Dat doet er niet aan af dat de gebouwen legaal zijn opgericht en in stand mogen worden gehouden. Op grond van het toepasselijke bouwovergangsrecht mochten de gebouwen 10% uitgebreid worden. Deze onder het oude bestemmingsplan bestaande uitbreidingsmogelijkheden worden geschrapt. De bestaande bebouwing wordt 'op de bestaande gevels' bestemd.

Voor zover de bestaande gebouwen niet onder het bouwovergangsrecht van het oude bestemmingsplan zijn gebracht, was het planologisch mogelijk een uitbreiding van maximaal 15% te realiseren. Het planologisch ruimtebeslag van het oude bestemmingsplan was inclusief bouwovergangsrecht aldus 501 m². Wanneer in overeenstemming met de systematiek van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ook een beperkte

uitbreidingsruimte van maximaal 15% wordt toegestaan, dan komt de totale 'toegevoegde' oppervlakte ter plaatse van de voormalige grenskantoren op 524 m². Dit betekent dat de bestaande voormalige grenskantoren in totaal 23 m² aan extra bouw mogelijkheden krijgen, ten opzichte van de bestaande situatie.

Ten tweede vindt een toevoeging plaats doordat is gebleken dat de bestaande vergunde oppervlakte aan bebouwing bij het perceel Nordhormsestraat 233 groter is dan in 2010 was opgenomen. De opgenomen bestaande oppervlakte was 2100 m² inclusief de uitbreidingsmogelijkheid van 15% is dat 2415 m², terwijl er ten tijde van vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2010 al 2340 m² aanwezig was. Daarom is die oppervlakte als bestaande oppervlakte meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek', hetgeen met de uitbreidingsmogelijkheid van 15% neerkomt op maximaal 2691 m². Dit is ten opzichte van de maximale bouw mogelijkheid uit 2010 een uitbreiding van bouw mogelijkheden met 276 m².

Voor de resterende bestaande gebouwen in het plangebied is uitgegaan van de bestaande oppervlakte zoals deze ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is berekend, waarbij wederom in overeenstemming met de systematiek van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', ook een beperkte uitbreidingsruimte van maximaal 15% wordt toegestaan. Voor de duidelijkheid zijn in onderstaande tabel de bij recht opgenomen bouw mogelijkheden en per perceel en bestemming in zowel het oude als het nieuwe planologische naast elkaar geplaatst. Ook zijn gebouwen opgenomen die onder het bouwovergangsrecht zijn gebracht. Omdat er sprake is van een functioneel samenhangend gebied, de grensovergang, mag dit alsnog als geheel worden beschouwd.

Perceel	BP Buitengebied 2010 (oud)					Buitengebied, grensovergang Rammelbeek (nieuw)	
	Oppervlakte incl. 15%				Incl. 10%		
	Bedrijf	Detailh.	Kantoor	Verkeer	Overgangs recht	Bedrijf	Gemengd
Nordhormsestraat 226	260 m ²					260 m ²	
Nordhormsestraat 228					70 m ²		73 m ²
Nordhormsestraat 233		2415 m ²					2691 m ²
Nordhormsestraat 236					377 m ²		394 m ²
Nordhormsestraat 237		1265 m ²					1265 m ²
Nordhormsestraat ong.					54 m ²		57 m ²
Oppervlakte per bestemmingen	260 m ²	3680 m ²			501 m ²	260 m ²	4480 m ²
Totale oppervlakte	4441 m ²					4740 m ²	

Gebruiksmogelijkheden

In het voorgaande bestemmingsplan was voor het perceel Nordhormsestraat 226 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen waar door middel van een aanduiding op het perceel een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg mogelijk was. In het voorliggende bestemmingsplan is eveneens sprake van de bestemming 'bedrijf' waar middels de aanduiding ook een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg mogelijk is gemaakt. Hier vindt dus geen functiewijziging plaats.

In het voorgaande bestemmingsplan was aan de percelen Nordhornstraat 233 en 237 de bestemming 'detailhandel' toegekend. Ter plaatse van de aanduiding was ook de uitoefening van een restaurant mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan geldt voor deze percelen de bestemming 'gemengd' en mogen deze worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening, een supermarkt ter plaatse van de aanduiding en horecacategorie 1, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-restaurant' eveneens een restaurant in horecacategorie 2 is toegestaan. De functiewijziging bestaat eruit dat ten opzichte van detailhandel nu ook dienstverlening is toegestaan.

In het voorgaande bestemmingsplan was aan de percelen Nordhormsestraat 236 en Nordhormsestraat ong. de bestemming 'kantoren' toegekend. In het voorliggende bestemmingsplan is deze functie gewijzigd doordat hieraan de bestemming 'gemengd' toegekend. Dit betekent een verruiming in die zin dat nu detailhandel, dienstverlening en horeca in horecacategorie 1 zijn toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan was aan het perceel Nordhormsestraat 228 de bestemming 'verkeer' toegekend. In het voorliggende bestemmingsplan is daar de bestemming 'verkeer' aan toegekend en zijn er geen wijzigingen. Dit betekent een verruiming in die zin

dat nu detailhandel, dienstverlening en horeca in horecacategorie 1 zijn toegestaan. De drie voormalige grensgebouwen, welke zijn gesitueerd op de percelen Nordhornsestraat 228, 236 en ongenummerd (noordelijk van nummer 241), waarin nu detailhandel, dienstverlening en horeca in categorie 1 wordt toegestaan hebben een maximum bebouwd oppervlakte van 524 m² (inclusief 15% uitbreidingsruimte).

Tussenconclusie nieuwe stedelijke ontwikkeling

Qua bouwmogelijkheden gaat het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' uit van bestaande bebouwing met maximaal 15% uitbreidingsruimte. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (inclusief overgangsrecht) is er sprake van een toename van 299 m² aan bouwmogelijkheden. Dit extra ruimtebeslag is beperkt en wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Functioneel gezien is er sprake van een functiewijziging. De toevoeging aan detailhandel in de voormalige leegstaande grenskantoren bedraagt in totaal (incl. 15% uitbreidingsruimte) 524 m². De bestaande detailhandel in het gebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' een maximum oppervlakte van 3680 m². Er is sprake van een toename van 14% van het oppervlakte aan detailhandel binnen het plangebied. Om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt, dient deze voldoende substantieel te zijn. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden). Bij voorliggend plan is zowel in absolute zin (524 m²) als relatief (uitbreiding detailhandel in plangebied met 14%) sprake van een beperkte uitbreiding van gebruiksmogelijkheden welke niet substantieel is.

Samengevat luidt de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve zullen hierna toch de treden van de Ladder worden doorlopen.

Behoeft

In de detailhandelsstructuurvisie is de detailhandelsstructuur binnen Dinkelland en de positie van Dinkelland in de regio Twente in beeld gebracht. Het gebied heeft tot aan de opheffing van de grenscontroles in het teken gestaan van de grenscontroles met daarbij behorende voorzieningen zoals kantoren, detailhandel en een verkooppunt van brandstoffen. De grensovergang is zowel historisch als functioneel een op zichzelf staand gebied binnen de detailhandelsstructuur van Dinkelland. De winkels en winkelformules bij de grensovergang kiezen specifiek voor de locatie bij de grensovergang en sluiten hier qua aanbod ook op aan.

In de zienswijze wordt aangegeven dat in voorliggend geval bij 'de betrokken regio' in ogenschouw genomen moet worden dat de Rammelbeek een grensstreek/-overgang is en als zodanig als een op zichzelf staand gebied beschouwd moet worden. Dit wordt bevestigd door de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie waarin wordt benoemd dat de supermarkt aan de grens een bijzondere positie inneemt en vooral gericht is op Duitse consumenten. Dit geldt overigens voor de gehele grensovergang.

Gelet op de winkelformules ziet het verzorgingsgebied specifiek op de grensovergang. Er is geen sprake van structurele leegstand binnen de bestaande detailhandelspanden bij de grensovergang. Bovendien biedt juist de opgenomen flexibiliteit in het bestemmingsplan met zowel detailhandel, dienstverlening als horeca in horecacategorie 1 de ondernemers de mogelijkheid om in te spelen op de actuele vraag uit de markt. Een tweetal voormalige leegstaande grenskantoren (nummers 228 en 236) hebben inmiddels met toepassing van een tijdelijke omgevingsvergunning op dit moment al een nieuwe invulling als kapsalon, cafetaria en kaaswinkel, hetgeen tot op heden niet tot leegstand elders heeft geleid. Daarmee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een concrete behoefte aan het gebruik van de betreffende panden voor detailhandel en/of dienstverlening en/of horeca in horecacategorie 1.

Het plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)).

Zoals we hiervoor hebben aangegeven betreft het gebied van oudsher een grensovergang met daarbij behorend bebouwing. Bij het bestemmingsplan is uitgegaan van het hergebruik van leegstaande voormalige grenskantoren en vindt er geen extra ruimtebeslag plaats. Gelet op de specifieke functie van het gebied en de daarbij gesitueerde bebouwing, is er sprake van een zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel dat het voorliggende plan ziet op een gebied dat als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro kan worden aangemerkt.

Conclusie

De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie & -verordening Overijssel (2013)

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. In deze beleidsnota presenteert de provincie het provinciale beleid, de provinciale belangen en de wijze waarop uitvoering wordt nagestreefd. De provinciale verordening wordt daarbij ingezet om provinciale belangen juridisch te borgen. De verordening bevat daarom dan ook geen nieuwe beleidskaders. Op 3 juli 2013 hebben Provinciale Staten de actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen:

1. Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur (EHS/Natura2000/PAS);
2. Streefbeeld Wegencategorisering;
3. Windenergie (rol provincie);
4. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
5. Kantorenbeleid;
6. Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
7. Ruimtelijke reserverings gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.;
8. Aanpassing verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

De beleidsnota bevat de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel tot 2030. Daarbij wordt aangegeven welke ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en op welke wijze deze gerealiseerd zullen worden. De provincie heeft daarbij een uitvoeringsmodel vastgesteld, waarmee kan worden bekeken of een plan in lijn is met het provinciale beleid. Daarvoor wordt het plan getoetst aan de generieke beleidskeuzes, het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de lokale gebiedskenmerken. Zie onderstaande afbeelding.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes

Bij de generieke beleidskeuzes gaat het om keuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor het wel of niet toelaten van ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook aan reserveringen voor waterveiligheid, waterkwaliteit,

natuurontwikkeling, externe veiligheid, etc.

Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering moet worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als ze het gevolg zijn van provinciale keuzes staan ze in de Omgevingsverordening Overijssel. Bij voorliggend bestemmingsplan spelen de volgende generieke beleidskeuzes.

Nationaal Landschap Noordoost-Twente

Het plangebied maakt deel uit van het programma voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Nationale Landschappen worden in de provinciale verordening gedefinieerd als de "*door het Rijk aangewezen en globaal begrensde gebieden met (inter)-nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken*". De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

Conform de verordening mogen bestemmingsplannen binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. Het plangebied bestaat uit een grensovergang naar Duitsland. In het gebied zijn in de loop der jaren diverse gebouwen gebouwd, o.a. grenskantoor, grenswisselkantoor, diverse grenswinkels, tankstation. Ten behoeve van deze functies is ook de nodige verharding (parkeerplaatsen) aangelegd. In het plangebied zijn de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente niet meer herkenbaar aanwezig. Voorliggend plan gaat uit van de bebouwingmogelijkheden uit de bestaande situatie en doet geen afbreuk aan het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

SER-ladder voor de stedelijke omgeving

De SER-ladder voor de stedelijke omgeving houdt in dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt binnen bestaande bebouwing bij de grensovergang Rammelbeek detailhandel toegestaan. De grensovergang Rammelbeek bestaat uit bestaand bebouwd gebied met een mix van functies die de afgelopen eeuw zijn ontwikkeld, zie hoofdstuk 2. In dit bestemmingsplan wordt geen extra ruimtebeslag mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing (oppervlakte) vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan, waarbij slechts een beperkte uitbreiding (15%) bij recht is toegestaan. Het toegestane oppervlakte aan bebouwing wordt vastgelegd in de regels. Door hergebruik van de bestaande gebouwen is het plan in lijn met de SER-ladder voor de stedelijke omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de gemaakte generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven

Met de ontwikkelingsperspectieven geeft de provincie richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daartoe is in de omgevingsvisie een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en de stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

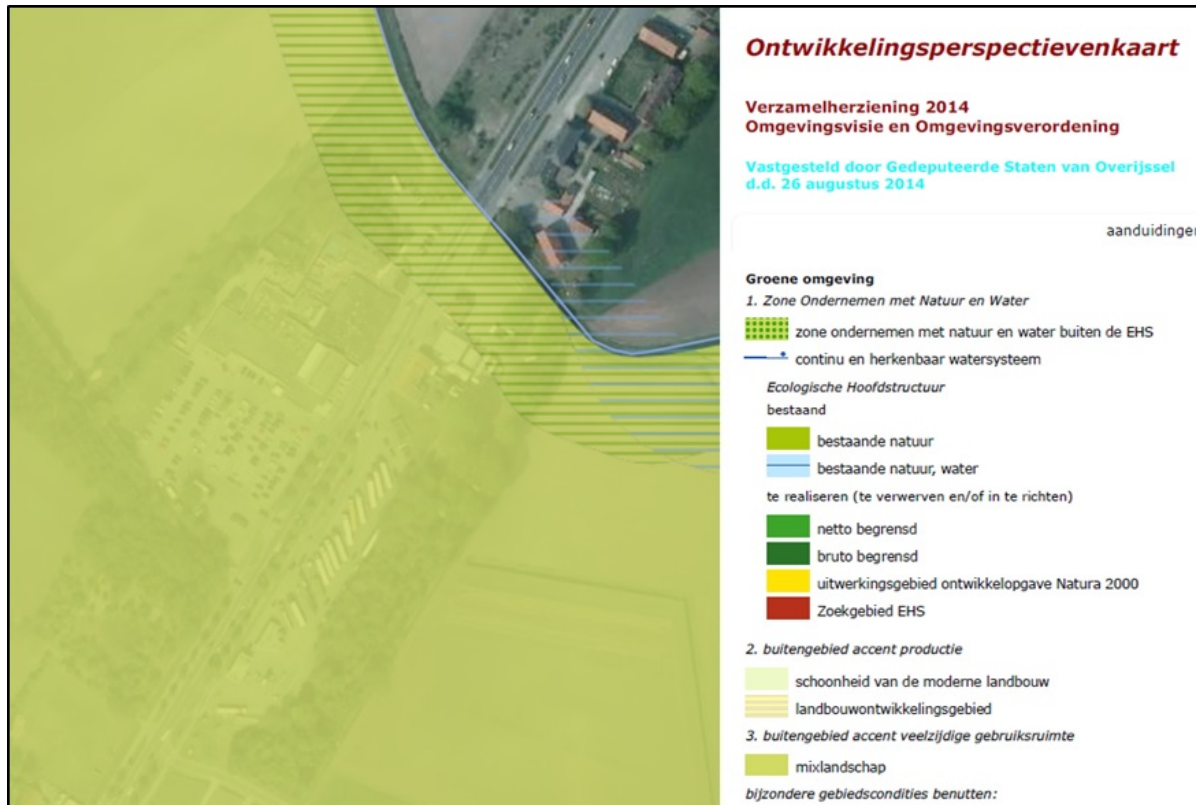
Het plangebied ligt in de groene omgeving. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief '*buitengebied accent veelzijdige gebruiksruiimte: mixlandschap*'. Zie ook figuur 3.2. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Daarnaast ligt een strook grond rondom de Rammelbeek in de '*Zone Ondernemen met Natuur en Water*'. In deze zone liggen er kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van

verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) toegankelijk maken.

Conclusie

De grensovergang Rammelbeek bestaat uit bestaand bebouwd gebied met een mix van functies. Met voorliggend plan wordt een nieuwe invulling van enkele voormalige grenskantoorpanden mogelijk gemaakt met detailhandel en lichte vormen van horeca. Dit sluit aan bij de functies welke reeds in het gebied aanwezig zijn. Het bestemmingsplan voorziet in bestemmingen die passen binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief, waar een mix van functies wordt voorgestaan.



Figuur 3.2: Ligging deelgebieden t.o.v. ontwikkelingsperspectieven (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. Voor het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Natuurlijke laag: dekzandvlakten en ruggen/ beekdalen en natte laagtes
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap
- Stedelijke laag: infrastructuur - autoweg
- Lust- en leisurelaag: donkerte

Conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwde situatie voorzien van een nieuw planologisch kader. Daarmee is geen sprake van nieuwe bebouwing of een wijziging van de inrichting van het gebied. Het plan doet geen afbreuk aan de aanwezige gebiedskenmerken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dinkelland (2013)

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 10 september 2013 de structuurvisie Dinkelland gewijzigd vastgesteld. Een kennisgeving hiervan is geplaatst in de Staatscourant van dinsdag 17 september 2013. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijk beleid. De nota vormt daarmee een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. In algemene zin wil de gemeente zich profileren als een toeristisch agrarische gemeente. De daarbij behorende kenmerken zijn:

- Kleinschaligheid;
- Twents landschap;
- Ruimte voor de boer;
- Versterken toeristische sector;
- Wonen en (be)leven.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie staat het plangebied aangegeven als 'herontwikkeling Eurozone'. Bij de visie voor het nabij gelegen Noord-Deurningen wordt het volgende geconstateerd: "*de nabijheid van de landsgrens maakt de Nordhornsestraat een aantrekkelijke vestigingslocatie voor specifieke ondernemingen (zoals bijvoorbeeld tabakzaken). De beeldkwaliteit bij de grenszone is rommelig en ongestructureerd*". Voor de grensovergang wordt dan ook een ontwikkeling nagestreefd. Dit blijkt eveneens uit de visie voor het buitengebied, waar het plangebied onderdeel uitmaakt van 'Deelgebied 2 Oost'. Daar wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar een doorontwikkeling van de grensovergang naar Duitsland. Het beleid is daarbij gericht op het toestaan van functies die niet concurrerend zijn met de kernen Denekamp en Noord-Deurningen.

Conclusie

De conclusie luidt dat dit bestemmingsplan op een positieve wijze uitvoering geeft aan het beleid uit de structuurvisie Dinkelland.

3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie Dinkelland-Tubbergen (2015)

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 3 november 2015 de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Dinkelland vastgesteld. In de detailhandelssector speelt landelijk een aantal trends en ontwikkelingen, die leiden tot een afname en wijziging van de behoefte aan winkels. Te denken valt aan de economische recessie, schaalvergroting, branchevervaging, internetwinkelen en vergrijzing. De gemeente Dinkelland wil een optimale detailhandelsstructuur realiseren, behouden en daar waar mogelijk versterken. Daarom heeft Dinkelland een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. De visie geeft inzicht in de toekomstige functie en positie per kern, uitgewerkt in een plan van aanpak. Met deze visie kan Dinkelland inspelen op lokale en regionale ontwikkelingen en initiatieven van marktpartijen beoordelen.

Conclusie

In de detailhandelsstructuurvisie is het hergebruik van de drie leegstaande voormalige grensgebouwen ten behoeve van detailhandel als uitgangspunt meegenomen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de detailhandelsstructuurvisie.

3.3.3 Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (2016)

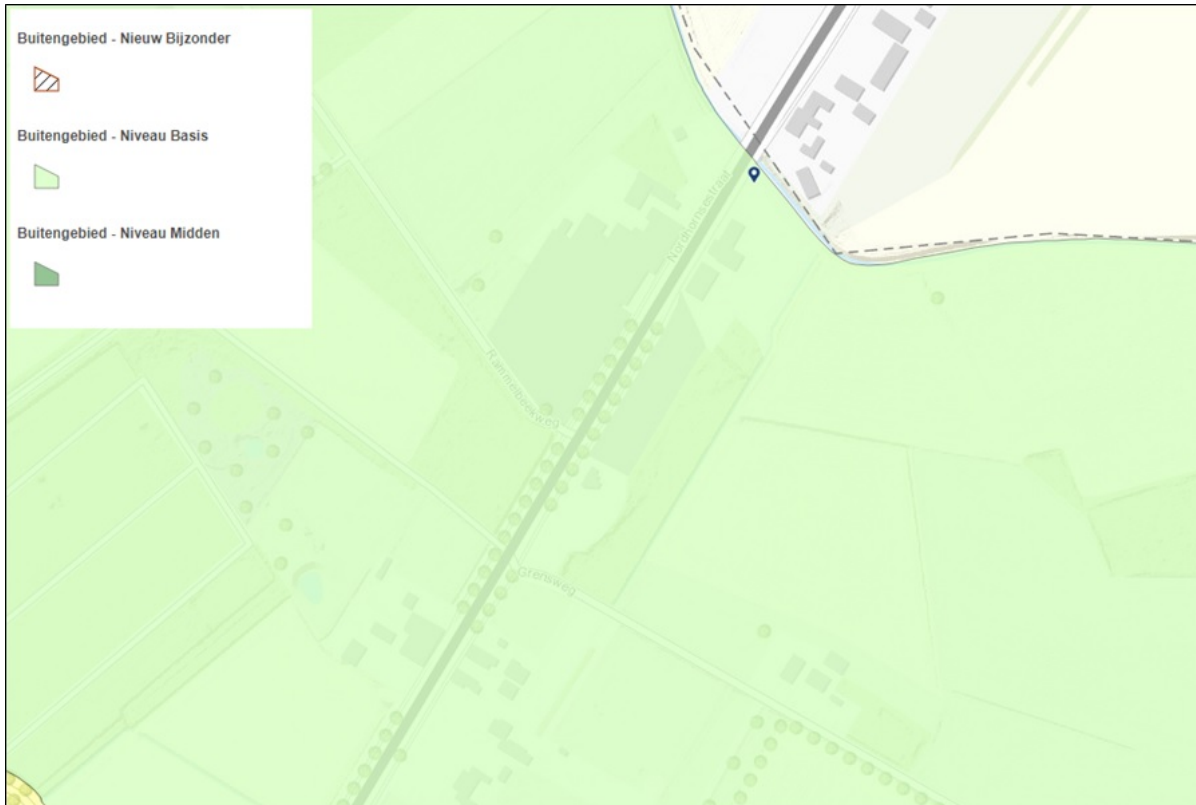
Op 24 mei 2016 is de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen vastgesteld als nieuwe welstandsnota. Op grond van deze nota is de omgeving van het plangebied gekwalificeerd als 'niveau basis'. De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het handhaven van basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan de omgeving niet verstoort. Het beleid is gericht op vrijlaten wat kan en sturing waar het er toe doet. Detaillering (en materialisering) wordt alleen op hoofdlijnen bekeken. Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Toetsvrij': bouwwerken zijn toetsvrij. Op een bouwplan in deze categorie zijn geen welstandscriteria van toepassing. Het bouwplan voldoet dan automatisch aan redelijke eisen van welstand. Wanneer achteraf geconcludeerd wordt dat het gerealiseerde bouwwerk een exces betreft, kan wel handhavend worden opgetreden.
- 'Ambtelijk, tenzij': uitgangspunt is om plannen ambtelijk te toetsen, tenzij de ambtenaar besluit om op te

schalen naar de stadsbouwmeester. Daarvoor kan gekozen worden ingeval van:

1. bouwen bij of aan een monument;
 2. politiek gevoelige plannen (ingeschat door ambtenaar);
 3. bouwplannen waarop de specifiek opgestelde ambtelijke criteria niet toepasbaar zijn of daaraan niet voldoen, o.a. nieuwbouwplannen;
 4. door aanvrager zelf (vooraf).
- 'Stadsbouwmeester, tenzij': plannen worden in principe door de stadsbouwmeester getoetst, tenzij de stadsbouwmeester uit eigen inzicht kiest om op te schalen het Q-team.

Toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning, dan wel vergunningsvrije bouwwerken zullen na het in werking treden van de Ontwerpnota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen aan de daarin gestelde criteria moeten voldoen.



Figuur 3.3: Uitsnede welstandsbeleidskaart (2016)

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.2 Bodem

Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij ontwikkelingsgerichte plannen wordt daarvoor doorgaans een verkennend bodemonderzoek (conform richtlijnen NEN 5740) uitgevoerd. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Onderzoekresultaten bodem

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter, waarbij is uitgegaan van de reeds bestaande bebouwing in het plangebied. Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe gebouwen die het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Indien er in de toekomst sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen dan wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.3 Milieuzonering

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 daarvoor algemeen aanvaarde 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 dichtst daarbij gelegen 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. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

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

Onderzoekresultaten milieuzonering

Het plangebied bestaat uit diverse bedrijven, een woonperceel en parkeerterrein langs de Nordhornsestraat. Gezien de diversiteit aan functies in het gebied en de ligging langs de provinciale weg is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Aan de Nordhornsestraat 226 ligt het tankstation AVIA Scandinavian. De vergunde doorzet van het tankstation is > 1.000 m³ per jaar. Binnen de zones van het vulpunt (40 meter), de opslagtank (25 meter) en de afleverzuil (15 meter) zijn zowel binnen als buiten het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd, die niet tot de inrichting behoren (de bedrijfsgebouwen en -woning behoren wel tot de inrichting en worden niet meegerekend). In de toekomstige situatie zal evenmin sprake zijn van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de contouren. Het plaatsgebonden risico van het LPG-station is dus acceptabel.

Benzineservicestations met een vergunde doorzet van > 1.000 m³ per jaar (SBI-2008: 473-1) vallen binnen de milieucategorie 4.1. De grootste richtafstand geldt daarbij voor gevaar (=200 meter) met kortere richtafstanden voor geur en geluid (=30 meter).

De overige bedrijfslocaties in het plangebied worden voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn o.a. detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Voor detailhandel (uitgezonderd volumineuze detailhandel) geldt milieucategorie 1. Voor de toegestane vormen van horeca geldt eveneens milieucategorie 1.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering is er sprake van voldoende scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het aspect vormt geen belemmering voor het plan.

4.1.4 Geluid

Algemeen

In een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met het aspect 'geluid'. Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Deze onderscheidt drie vormen van geluidhinder: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. De wet geeft (voorkeurs) grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige functies zoals woningen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze grenswaarden in acht te worden genomen. Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant.

Binnen het gebiedsgerichte geluidsbeleid van de gemeente Dinkelland (2008) ligt het plangebied binnen de gebiedstypering 'Gemengd'. Daarom geldt voor weg- en railverkeer de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (max. 48 dB) en de bovengrens 'lawaaiig' (max. 63 dB). Deze bovengrens geldt alleen voor de grensovergang Rammelbeek.

Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wgh hebben de wegen een geluidzone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. De breedte van de geluidzone van wegen is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De Nordhornsestraat is een provinciale weg (N342), hier geldt een maximum snelheid van 80 km per uur. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van deze weg.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin bestaande geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en bestaande wegen slechts opnieuw worden bestemd. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan het plangebied toegevoegd. Ten aanzien van dergelijke bestaande situaties stelt de wet dat deze niet hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. Nader onderzoek en de eventuele vaststelling van een hogere grenswaarde, is voor deze gevallen dan ook niet noodzakelijk.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De belangrijkste stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen die in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn aangewezen. Het is daarom niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, welke niet zal leiden tot een toename van verkeersstromen. Daarom zal dit bestemmingsplan per saldo niet tot een verslechtering van de

luchtkwaliteit leiden. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

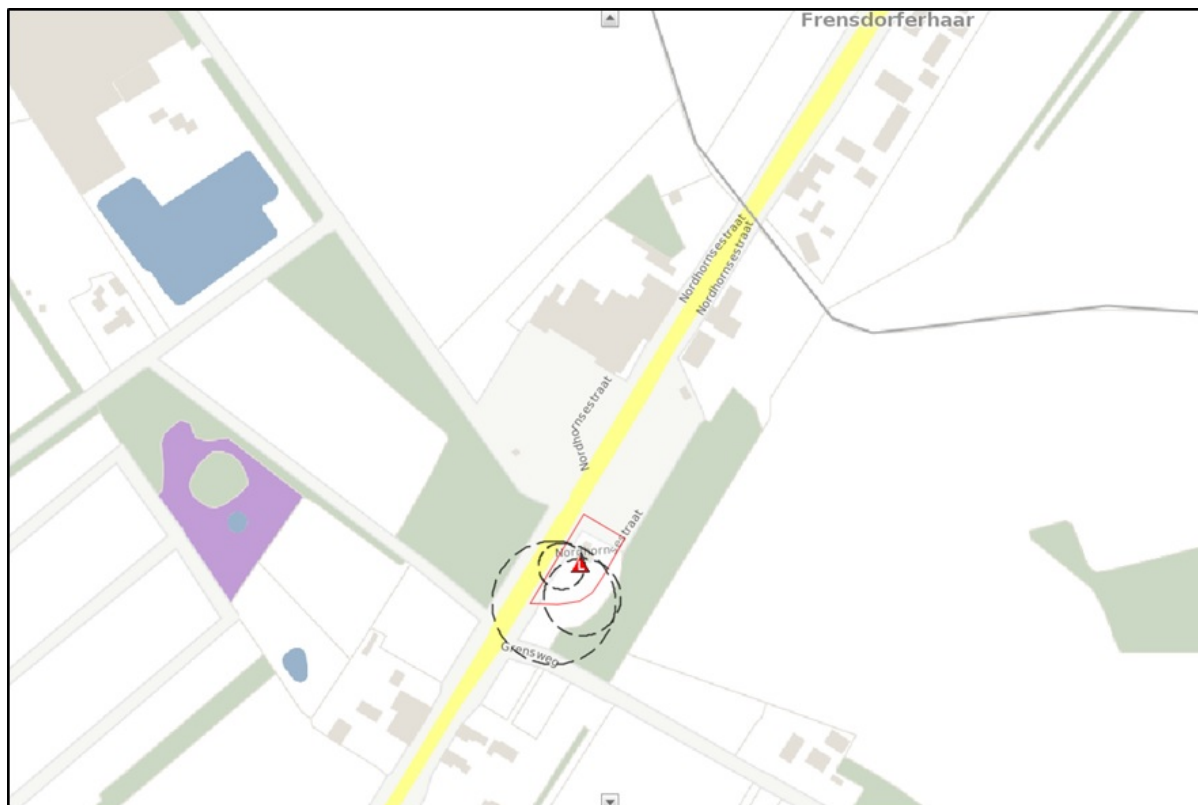
Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoekresultaten plaatsgebonden risico

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

Volgens deze kaart is er in het plangebied een risicovolle inrichtingen gelegen. Het gaat om het benzineservicestation Gustaaf Scandinavian de Poppe b.v. (AVIA Denekamp) aan de Nordhornsstraat 226. Op

het terrein zijn ook een LPG-afleverinstallatie, een LPG-reservoir en een LPG-vulpunt aanwezig. Voor deze inrichting en installaties gelden de volgende plaatsgebonden risicon contouren 10^{-6} :

- LPG-afleverinstallatie: 15 meter
- LPG-reservoir: 25 meter
- LPG-vulpunt: 40 meter

Binnen de zones van de afleverinstallatie, het reservoir en het vulpunt zijn zowel binnen als buiten het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd, die niet tot de inrichting behoren (de bedrijfsgebouwen behoren wel tot de inrichting en worden niet meegerekend). In de toekomstige situatie zal evenmin sprake zijn van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de contouren. Het plaatsgebonden risico van het LPG-station is dus acceptabel. De contouren worden bovendien, voor zover gelegen binnen het plangebied, opnieuw voorzien van een aanduiding waarmee dit ook planologisch is geborgd.

Onderzoekresultaten groepsrisico

Met voorliggend plan wordt er niets gewijzigd ten opzichte van het benzineservicestation aan de Nordhornsestraat 226. Ook voorziet het bestemmingsplan niet in het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het benzineservicestation. Derhalve is de berekening behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' nog steeds actueel:

Het invloedsgebied bedraagt in principe een strook van 150 meter vanaf de locatie waar het vulpunt is gesitueerd. Omdat echter binnen de 25 meter contour geen bebouwing aanwezig is, die niet tot de inrichting behoort, wordt het invloedsgebied vermindert met een cirkel van 25 meter. De feitelijke oppervlakte van het invloedsgebied is 7,07 ha (oppervlakte cirkel) - 1.96 ha (oppervlakte cirkel met straal 25 m) is 5.11 ha. Bij een normatieve dichtheid van 17 personen per ha bedraagt de oriëntatiewaarde in het gebied $17 \times 5.11 = 87$ personen. Bij deze dichtheid is uitgegaan van een min of meer gelijkmatige spreiding van de personen binnen het invloedsgebied.

Binnen het invloedsgebied liggen 6 woningen. Op basis van de kengetallen uit de handreiking moet rekening worden gehouden met $6 \times 2,4 = 14,4$ personen in de woningen. Dit blijft onder de oriëntatiewaarde van 87 personen. Op basis van bovenstaande berekening kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit LPG-station ook het groepsrisico binnen aanvaardbare grenzen zal blijven.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Watertoets

Algemeen

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 wettelijke 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).

Watertoets

Voor dit bestemmingsplan is op 7 november 2014 de digitale watertoets ingevuld (www.dewatertoets.nl). Daaruit volgt dat er bij dit plan geen sprake is van een waterschapsbelang. Het plan voorziet in een actuele regeling voor de bestaande bebouwing in het plangebied. Voor de bestaande bebouwing wordt wel enige flexibiliteit geboden met betrekking tot het toegestane gebruik. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening). De resultaten zijn in de volgende paragrafen opgenomen.

Beschermde gebieden & Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt op circa 2,5 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. Het plangebied ligt eveneens op meer dan 2 kilometer afstand van de Ecologische Hoofdstructuur, zie onderstaande figuur. Gezien de strekking van voorliggend bestemmingsplan, de afstand tussen het plangebied en de beschermde gebieden en de reeds aanwezige versturende elementen tussen het plangebied en de beschermde gebieden in de vorm van bebouwing en wegen wordt geen toename van versturende effecten met betrekking tot het beschermde gebied verwacht.



Figuur 4.2: Ligging plangebied t.o.v. EHS (Synbiosys)

Beschermde soorten

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Binnen de soortenbescherming bestaan drie soortcategorieën:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode;
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Naast de bescherming van soorten via de Flora- en faunawet, geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving de 'zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode, voor de meeste volgens van 15 maart tot 15 juli, niet is

toegestaan werkzaamheden in een gebied te starten die verstorend zijn voor broedvogels.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling om de bestaande gebouwen in het plangebied te kunnen gebruiken voor diverse doeleinden. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die mogelijk verstorend zijn voor beschermde soorten (zoals nieuwbouw of sloop van gebouwen). Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten voor eventuele aanwezige beschermde soorten.

Conclusie

Het aspect ecologie leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

Conform het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting op een bestemmingsplan ook een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Uit de toetst aan de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in het plangebied de volgende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Monumentenwet 1998 en de Erfgoedverordening gemeente Dinkelland 2012 bevatten voorschriften gericht op het behoud van deze monumenten.

- **Grenspaal uit 1890 (Rijksmonument: nummer: 508952)**

De grenspaal ligt aan de Nordhornsestraat en markeerde de rijksgrens Nederland - Hannover. "*Tijdens het Weens congres in 1815 werden nieuwe landsgrenzen vastgesteld, waarbij Nederland aan de oostzijde in het noorden aan Hannover grensde. Vervolgens bepaalde een traktaat in 1889 dat de grens afgebakend moest worden door grenspalen met een afmeting van 2 meter 17. Daarbij werd er onderscheid gemaakt tussen hoofdpalen, waarop Hannover en Nederland voluit geschreven werden en tussenstenen met daarop de letters H en N. Deze grenspaal is een hoofdpaal*" (Bron: RCE, monumentenregister). De grenspaal is van cultuurhistorisch belang als imposant exemplaar van rijksgrenspalen, die een bestuurlijke ontwikkeling kenmerken.

- **Grenspaal uit 1824 (Gemeentelijk monument)**

Rechthoekige grenspaal van Bentheimer zandsteen met aan de Nederlandse kant de letter N (Nederland) en no. 32 en aan de Duitse zijde H (Hannover) en het jaartal 1824. De grenspaal heeft cultuurhistorische waarde als markering van de landgrens tussen Nederland en Duitsland. Dergelijke grenspalen zijn karakteristiek voor grensgemeentes zoals Denekamp (Bron: Provincie Overijssel, Cultuurhistorische waardenkaart).

- **Voormalig douanekantoor, Nordhornsestraat 236 (Gemeentelijk monument)**

Dit object betreft het voormalig douanekantoor op de grensovergang Rammelbeek, waar het inklaringskantoor was ondergebracht. Het is een pand van één bouwlaag, opgetrokken in bruine baksteen, onder een schilddak met tuile du Nordpannen gedekt. Aan de achterzijde een lagere aanbouw onder lessenaardak. In het midden van de voorgevel de oorspronkelijke ingang met links daarvan twee zesruits venster. Boven de recht gesloten deuren en vensters getoogde strekken. Tegen de westelijke zijgevel is een gedeelte aangebouwd met daarin een nieuwe entree. Links daarvan in de voorgevel een groot venster met roedenverdeling. Het pand heeft cultuurhistorische waarde vanwege de oorspronkelijke functie van douanekantoor, karakteristiek voor een grensgemeente als Denekamp. Het pand is beeldbepalend gesitueerd op de grensovergang Rammelbeek naast het douanekantoor (Bron: Provincie Overijssel, Cultuurhistorische waardenkaart).

- **Voormalig douanekantoor, Nordhornsestraat 232-234 (Gemeentelijk monument)**

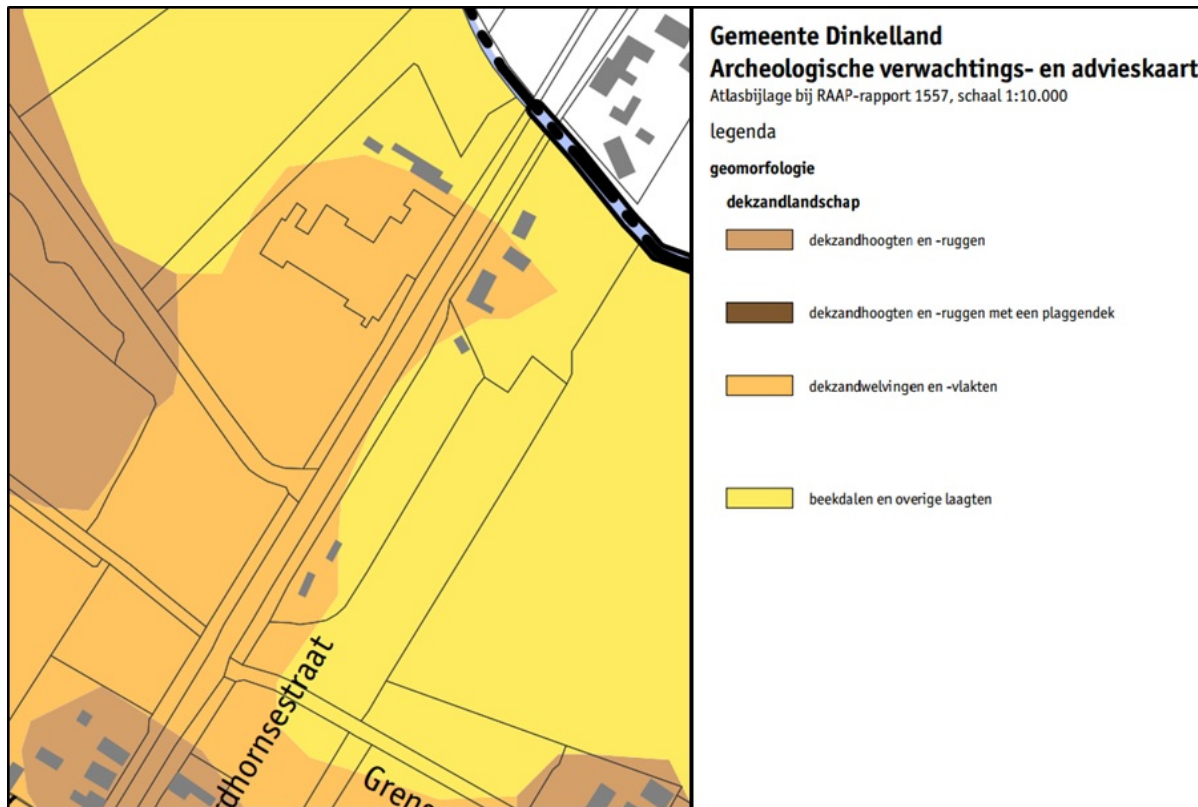
Dit object betreft een voormalig douanekantoor uit 1886 aan de Nordhornsestraat bij grensovergang Rammelbeek. Het pand van één bouwlaag is opgetrokken in bruine baksteen vanuit een rechthoekige plattegrond. De plint is iets uitgemetseld. De voorgevel heeft acht vensterassen met in de vierde van links de ingang die bestaat uit een deur onder zesruits bovenlicht. De schuifvensters hebben een 15-ruits roedenverdeling, links naast de ingang een dubbel 10-ruits venster. In het dakschild aan de voorzijde drie dakkapellen onder lessenaardak. De zijgevels bevatten vergelijkbare venster- en deurpartijen, en aan de rechterzijde een beschoten top. Tegen de achtergevel een latere aanbouw onder plat dak. Het pand heeft cultuurhistorische waarde vanwege de oorspronkelijke functie van douanekantoor, karakteristiek voor een grensgemeente als Denekamp. Het pand is redelijk geef en beeldbepalend gesitueerd op de grensovergang Rammelbeek naast het douanekantoor (Bron: Provincie Overijssel, Cultuurhistorische waardenkaart).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor enkele percelen in het plangebied in gewijzigde functies binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Het plan doet geen afbreuk aan de in het plangebied gelegen cultuurhistorisch

waardevolle elementen.

4.4.2 Archeologische waarden

Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Dinkelland de 'Archeologische verwachtings- en advieskaart' laten opstellen. Om de gevolgen van voorliggend plan met betrekking tot eventuele archeologische waarden in beeld te brengen is voorliggend plan hieraan getoetst. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op de archeologische verwachtings- en advieskaart weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging plangebied t.o.v. Archeologische verwachtings- en advieskaart

Het plangebied ligt geomorfologisch gezien deels binnen het dekzandlandschap: dekzandwelingen en -vlakten. Voor deze gebieden geldt een middelmatige archeologische verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden. Daarbij geldt een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten liggen doorgaans vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Conform het gemeentelijke beleid is 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.

Daarnaast ligt het plangebied deels binnen het dekzandlandschap: beekdalen en overige laagten. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden. Het gaat in dergelijke gebieden hoofdzakelijk om archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder kan er sprake zijn van diverse categorieën losse vondsten. Conform het gemeentelijke beleid geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Bij voorliggend bestemmingsplan worden geen bodemingrepen voorzien. Ook is niet te verwachten dat er binnen het plangebied bodemingrepen, groter dan 5000 m² en dieper dan 40 cm gaan plaatsvinden op 'onverstoorde' gronden. Derhalve wordt geconcludeerd dat er voor het aspect 'archeologie' sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Onderdelen bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hieronder opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingerbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

3. Algemene regels.

In het derde hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Deze zijn vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Karakter bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter, waarbij de oppervlakte aan bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Bij de vormgeving van de verbeelding en regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Wel is er sprake van een (beperkte) uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden, voor zover het gaat om de bestemming 'Gemengd'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet echter niet in een bouwplan, zoals bedoeld artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit bestemmingsplan richt zich primair op het actualiseren van de geldende planologische regeling, met de bestaande bebouwing als uitgangspunt. Binnen de regels van het plan zijn perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk. Dergelijke particuliere plannen komen echter geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 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. Het onderhavige plan valt niet binnen de in de lijst genoemde categorieën, waardoor vooroverleg nodig is. Het bestemmingsplan is op 10 maart 2015 in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel toegezonden. In reactie daarop heeft de provincie positief gereageerd.

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 coördinatierol 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 belangen wordt uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

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

Waterschap Vechtstromen

Op 7 november 2014 is een digitale watertoets uitgevoerd. De conclusie van die digitale toets is dat het plan

geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal, conform artikel 3.4 Awb, gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen heeft dan de mogelijkheid zijn of haar zienswijze in te dienen. Er zijn vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Na voorafgaande publicatie op in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Een kennisgeving van de ter inzage legging is eveneens verzonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. Binnen de termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, grensovergang Rammelbeek

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan Buitengebied, grensovergang Rammelbeek met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPGRENDOVERGANG-VG01 van de gemeente Dinkelland;

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 *aan-huis-verbonden beroep*:

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

1.4 *aan- en uitbouw*:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw);

1.5 *aanduiding*:

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

1.6 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *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 Dinkelland als toetsingskader dienen;

1.8 *bebouwing*:

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

1.9 *bedrijf*:

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

1.10 *bedrijfsgebouw*:

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

1.11 *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;

1.12 *bedrijfswoning*:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is en waarin eveneens familieleden tot de 2e graad woonachtig mogen zijn, die niet werkzaam zijn op het bijbehorende bedrijf;

1.13 *bestaand:*

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.14 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 *bijgebouw:*

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.17 *bouwen:*

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

1.18 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.19 *bouwperceel:*

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

1.20 *bouwperceelgrens:*

een grens van een bouwperceel;

1.21 *bouwvlak:*

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

1.22 *bouwwerk:*

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

1.23 *dak:*

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 *detailhandel:*

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

1.25 *detailhandel in volumineuze goederen*

detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, ruwe bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen;

1.26 *dienstverlening:*

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 *erf*:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.28 *erotisch getinte vermaaksfunctie*:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomaat;

1.29 *evenement*:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals beschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening; Hieronder wordt mede verstaan: een herdenkingsplechtigheid;

1.30 *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;

1.31 *gebouw*:

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

1.32 *hoofdgebouw*:

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

1.33 *horeca*:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie; de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petitrestaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
- b. horecacategorie 2: een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekken of een zalencentrum;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: dancings, discotheken en nachtclubs;

1.34 *huishouden*

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

1.35 *inwoning*:

wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand;

1.36 *kampeermiddel*:

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

1.37 *kap*:

een dak met een zekere helling;

1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.39 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden;

1.40 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, culturele, sociaal-maatschappelijke, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.41 mantelzorg:

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

1.42 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.43 overkapping:

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

1.44 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.45 productiegebonden detailhandel:

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

1.46 prostitutie:

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

1.47 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaarttuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.48 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.49 risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare object;

1.50 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seks theater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.51 standplaats voor ambulante handel:

de voor publiek toegankelijke en in de open lucht gelegen plaatsen waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel bedrijfsmatig goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend;

1.52 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.53 winkel:

een gebouw dat een ruimte omvat welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.54 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.4 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.6 *afstand tot de (bouw)perceelgrens:*

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

2.7 *de afstand tot de weg:*

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

2.8 *bedrijfsvloeroppervlakte:*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van bedrijven, welke per adres zijn genoemd in Bijlage 1, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - b. een verkooppunt van motorbrandstoffen, al dan niet met lpg, indien de gronden zijn voorzien van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 - c. detailhandel in de bij een verkooppunt van motorbrandstoffen behorende accessoires en benodigdheden voor motorvoertuigen, alsmede de bij een verkooppunt gebruikelijke voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften, snijbloemen, en dergelijke, indien de gronden zijn voorzien van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 - d. een afleverzuil voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg";
 - e. de opslag van lpg, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";
 - f. een vulpunt voor lpg, ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- en mede bestemd voor:
- g. het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-installatie, ter plaatse van de algemene aanduidingregel "Veiligheidszone - lpg";
met daarbij behorende:
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. wegen en paden;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste het aantal bedragen, zoals weergegeven in Bijlage 1;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte bedragen, zoals die is weergegeven in kolom 4 in Bijlage 1;
- d. de maximale goothoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouw 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 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.

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 bedrijven anders dan bedoeld in lid 3.1 onder a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woondoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan:
 1. een verkooppunt van motorbrandstoffen;
 2. detailhandel in de bij een verkooppunt behorende accessoires en benodigdheden voor motorvoertuigen, alsmede de bij een verkooppunt gebruikelijke voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften, snijbloemen, en dergelijke;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een afleverzuil voor LPG, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg";
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van LPG, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor LPG, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "vulpunt lpg".

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - supermarkt';
 4. horeca in horecacategorie 1, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant' eveneens een restaurant in horecategorïe 2 is toegestaan;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste het aantal bedragen, zoals weergegeven in Bijlage 1;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste de gezamenlijke oppervlakte bedragen, zoals die is weergegeven in kolom 4 in Bijlage 1;
- d. de maximale goothoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouw 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 bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.3 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 bedrijven anders dan bedoeld in lid 4.1 onder a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woondoelēinden, anders dan bedoeld in artikel 4.2.1 onder b;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca in categorie 2 en/of categorie 3, anders dan toegestaan in lid 4.1.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorziening met dien verstande dat speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. evenementen;
- j. verkeersvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte bouwwerk geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder c ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat er nieuwe fiets- en voetpaden mogen worden aangelegd;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen;
 - b. paden;
 - c. bruggen, dammen en/of duikers;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van onverharde wegen;
- met de daarbijbehorende:
- g. nutsvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- b. de hoogte van een reclame-/zendmast zal ten hoogste 30,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 in die zin dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, de landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 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 een afleverzuil voor lpg, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg";
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van lpg, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een vulpunt voor lpg, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "vulpunt lpg".

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

6.5.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharren van onverharde wegen;
- b. het verbreden van wegen.

6.5.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

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

6.5.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. mantelzorg;

met de daarbijbehorende:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis met één woning worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "twee-aaneen", in welk geval per bestemmingsvlak twee woonhuizen aangegebouwd zullen worden;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande inhoud bedragen;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, het hoofdgebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, dan wel de gebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gebouwd, in welk geval de bestaande afstand dan wel de bestaande situering ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw geldt;
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen ten hoogste op een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een aan-, uit- of bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

7.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:
 1. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 onder d in die zin dat, in geval van gehele sloop van het hoofdgebouw met een bestaande inhoud groter dan 750 m³, een nieuw hoofdgebouw wordt gebouwd met een inhoud gelijk aan de bestaande inhoud met een maximum van 2.000 m³, mits:
 1. het nieuwe hoofdgebouw wordt gebouwd overeenkomstig de bestaande karakteristieke hoofdvorm;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een woning wordt vergroot, mits:
 1. de inhoud van de woning ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden dan wel in situaties waar al 100 m² aan stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel aanwezig is;
 2. er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m²;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 350 m², mits:
 1. bij vervanging boven de in lid 7.2.2 onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
 2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 7.2.2 onder g in die zin dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een caravanstalling;
- b. het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één

- andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 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 gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.4 onder e in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of een derde (huishouden van een) persoon;
 - 2. de bestaande bouwmassa ten minste 750 m³ bedraagt en niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen
 - 3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
 - 4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 7.4 onder e in die zin dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:
 - 1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
 - 2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
 - 3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
 - 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 7.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
 - 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 - 2. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden en er maximaal 5 personen aanwezig mogen zijn;
 - 3. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
 - 4. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 - 5. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 - 6. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 - 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 7.4 onder k in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
2. er vanwege de paardrijbak 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 paardrijbak 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - lpg

11.1.1 Aanduidingsregel

De voor 'Veiligheidszone - lpg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van risicogevoelige bouwwerken en objecten.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.2 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

11.1.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

11.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.4 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbare object, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

11.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de algemene aanduidingsregel "Veiligheidszone - lpg" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de algemene aanduidingsregel "Veiligheidszone - lpg" voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
 3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 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.

14.2 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.

14.3 Bebouwingsgrenzen wegverkeerslawaaï

14.3.1 *Bouwregel*

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.

14.3.2 *Afwijking van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 14.3.1 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Buitengebied, grensovergang Rammelbeek van de gemeente Dinkelland

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 oppervlakte bedrijfsgebouwen

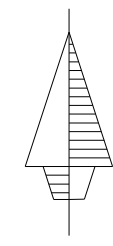
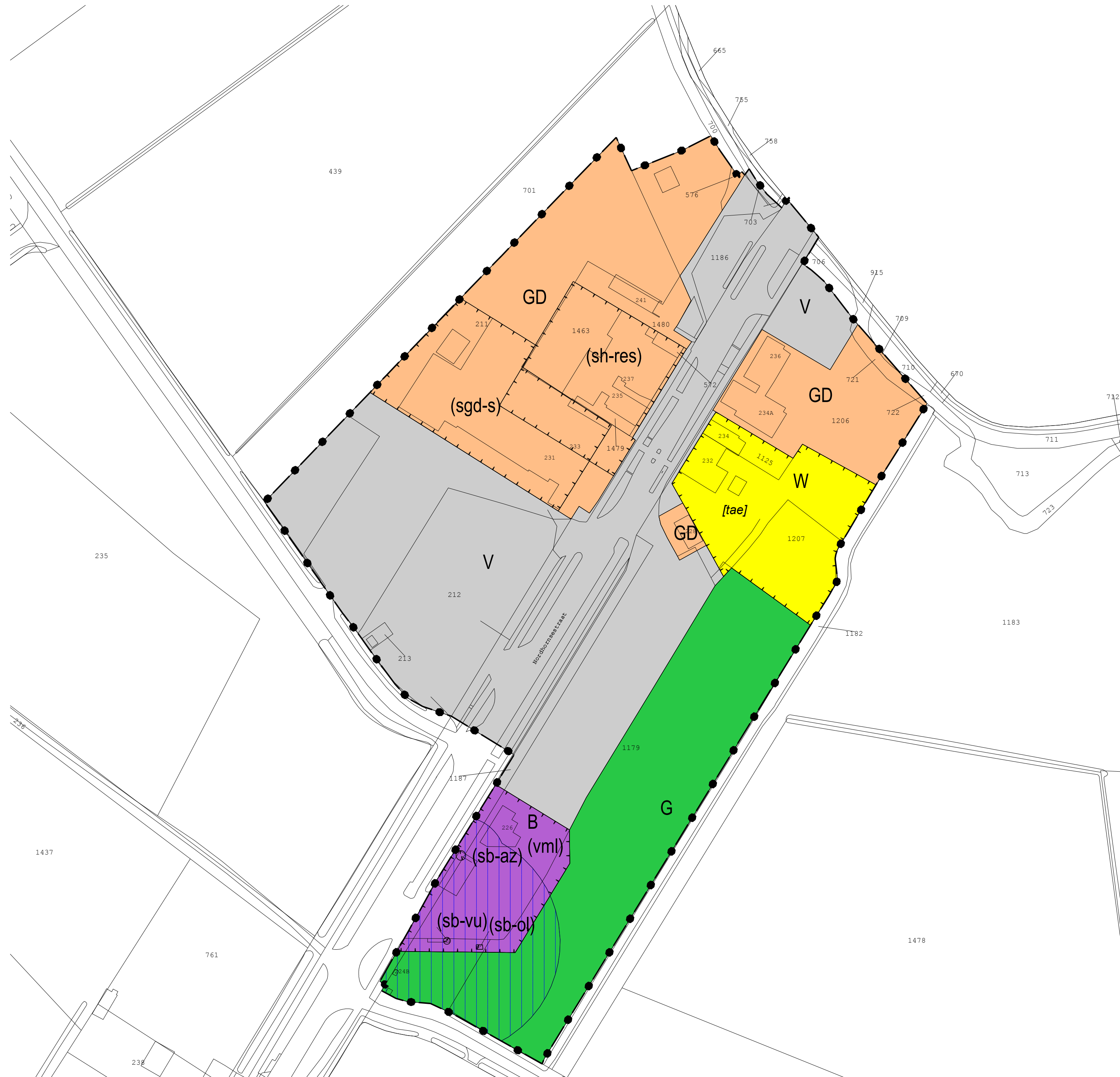
Bijlage 1

Maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen

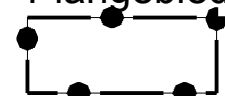
UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN NIET AGRARISCHE BEDRIJVEN					
KOLOM 1	KOLOM 2	KOLOM 3	KOLOM 4	KOLOM 5	KOLOM 6
BESTEMMING	ADRES	HUIDIG OPP. BEDRIJFS GEBOUWEN IN M² (EXCL. BEDRIJFSWONING EN)	115% (EXCLUSIEF BEDRIJFSWONING)	-	AANTAL BEDRIJFS WONINGEN
			BIJ RECHT		
(B) Bedrijf					
Verkooppunt van motorbrandstoffen	Nordhornsestraat 226	226	260		0
(G) Gemengd					
Gemengd	Nordhornsestraat 228	63	73		0
Gemengd	Nordhornsestraat 233	2340	2691		1
Gemengd	Nordhornsestraat 236	342	394		0
Gemengd	Nordhornsestraat 237	1100	1265		0
Gemengd	Nordhornsestraat (ong. ten noorden van 241)	49	57		0

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl





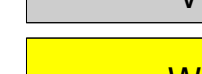




LEGENDA

Plangebied
 NL.IMRO.1774.BUIBPGRENSOVERGANG-VG01

Bestemmingen

-  **B** Bedrijf
-  **GD** Gemengd
-  **G** Groen
-  **V** Verkeer
-  **W** Wonen

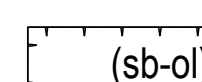
Aanduidingen gebiedsaanduiding

 veiligheidszone - lpg

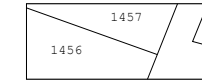
bouwaanduiding

 [tae] twee- aaneen

functieaanduidingen

-  (sb-az) specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg
-  (sb-ol) specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg
-  (sb-vu) specifieke vorm van bedrijf - vulpunt lpg
-  (sgd-s) specifieke vorm van gemengd - supermarkt
-  (sh-res) specifieke vorm van horeca - restaurant
-  (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Verklaring

 Kadastrale gegevens

Bestemmingsplan Buitengebied, grensovergang Rammelbeek			Noaberkracht Dinkelland Tubbergen Postbus 11 7590 AA Denekamp www.noaberkracht.nl
Tek nr: NL.IMRO.1774.BUIBPGRENSOVERGANG-VG01			
Kadastraal: DNK. Sectie N Perceel diversen			
Status: vastgesteld	Gemeente Dinkelland		
Schaal: 1: 1000	Tekenaar: C.K.		
Formaat: A2	Datum: 19-12-2017		