
GEMEENTE DINKELLAND

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED PARTIELE HERZIENING FUNCTIEWIJZIGINGEN LANDGOED SINGRAVEN

Status: Vastgesteld
Datum: 9 september 2014



**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED PARTIELE
HERZIENING FUNCTIEWIJZIGINGEN LANDGOED
SINGRAVEN**

CODE 1199219 / 09-09-2014

GEMEENTE DINKELLAND 1199219 / 09-09-2014
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED PARTIELE HERZIENING
FUNCTIEWIJZIGINGEN LANDGOED SINGRAVEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	2
1. 3. Planologische regeling	3
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE WIJZIGINGEN	4
2. 1. Het Landgoed Singraven	4
2. 2. Planbeschrijving per locatie	4
2. 3. Kwaliteitsimpuls groene omgeving	16
3. BELEIDSKADER	20
3. 1. Rijksbeleid	20
3. 2. Provinciaal beleid	20
3. 3. Gemeentelijk beleid	23
3. 4. Overige plannen en studies	28
4. OMGEVINGSASPECTEN	29
4. 1. Ecologie	29
4. 2. Cultuurhistorie	32
4. 3. Geluid	33
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	34
4. 5. Luchtkwaliteit	34
4. 6. Externe veiligheid	35
4. 7. Bodem	35
4. 8. Water	35
5. JURIDISCHE TOELICHTING	37
5. 1. Algemeen	37
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	37
6. UITVOERBAARHEID	41
6. 1. Maatschappelijke haalbaarheid	41
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	42

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschapsplan Loman
Bijlage 2	Beplantingsplan Loman
Bijlage 3	Landschapsplan Erve De Horst
Bijlage 4	Quicksan natuurtoets
Bijlage 5	EHS toets
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek Ootmarsumsestraat 71
Bijlage 7	Toetsresultaten digitale watertoets

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten westen van Denekamp ligt het landgoed Singraven. Dit landgoed wordt gekenmerkt door hoge cultuurhistorische- en natuurlijke waarden. Centraal in het landgoed ligt het Huis Singraven, een monumentaal pand. Daarnaast behoren een aantal boerderijen en andere objecten tot het landgoed. Het landgoed is in het kader van de monumentenwet voor een groot deel aangemerkt als historische buitenplaats. Veel van de gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Op een natuurlijke wijze stroomt de rivier de Dinkel door het landgoed. Deze rivier en een groot deel van het landgoed zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Stichting Edwina van Heek is eigenaar en beheerder van landgoed Singraven. Om op lange termijn het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden is gestart met een toekomstvisie op het landgoed Singraven. Die visie gaat uit van twee peilers:

1. Rood voor groen op bestaande landgoederen.
Dit project gaat uit van versterking van de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van het landgoed. Om dit te financieren wordt 'nieuw rood' ontwikkeld;
2. Invulling van bestaande gebouwen op het landgoed die veelal leeg staan. Om de exploitatie van het landgoed dekkend te maken is het van belang dat de bestaande gebouwen met nieuwe economische functies worden ingevuld. Voor een zevental locaties is inmiddels een nieuwe functie gevonden.

De twee peilers zijn sterk met elkaar verbonden. Door middel van het instrument "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" biedt de provincie immers ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk. De uitwerking van het traject wat gemoeid is met de eerste peiler strekt zich echter uit over een langere tijd. Het tweede traject is relatief snel te realiseren, ook omdat voor zeven locaties al een nieuwe functie gevonden is. Om die reden is er voor gekozen om voor beide trajecten afzonderlijke een planologische procedure op te starten. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op het instrument "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving".

Omdat de gewenste nieuwe functies zich niet verdragen met het bestaande bestemmingsplan is voor de tweede peiler een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De Stichting heeft Buro Vijn/Rho Adviseurs verzocht om het hiervoor noodzakelijke planologisch traject te verzorgen. Een onderdeel hiervan is het opstellen van een bestemmingsplan, dat voorziet in een juridische regeling om de gewenste veranderingen in planologische zin mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de tweede peiler, dus het wijzigen van de functies van een aantal objecten. Daarnaast is een kleinschalige herinrichting van Erve De Horst en een foutief bestemde tuinderij in dit bestemmingsplan meegenomen.

1. 2. Het plangebied

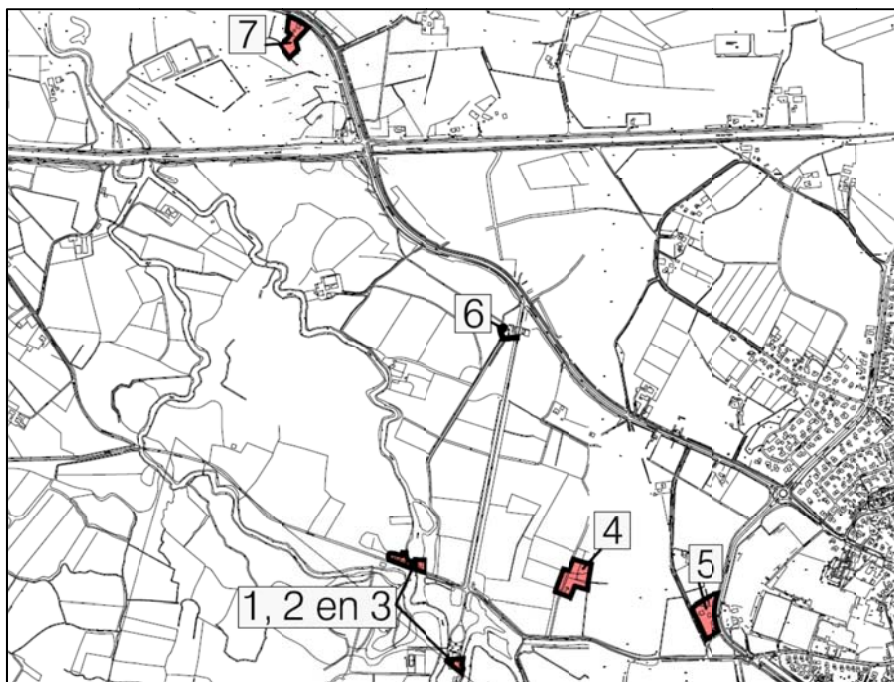
In dit bestemmingsplan worden alleen de voor functieverandering in aanmerking komende delen van het landgoed, alsmede de herinvulling van Erve De Horst en de tuinderij geregeld. Het overige deel van het landgoed is en blijft geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2010*.

De locaties die binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen zijn:

1. Restaurant De Watermolen en twee dienstwoningen daarbij;
2. De dorsloods die direct is verbonden met de watermolen;
3. Het koetshuis achter het Huis Singraven;
4. Erve Loman, aan de Molendijk;
5. Erve Elleboer en tuinderij; aan de Ellenweg;
6. Een saunahuisje nabij de twee poortwachtershuisjes;
7. Erve De Horst, perceel Ootmarsumsestraat 71 te Denekamp.

Ook voor de Kolkschuur, die schuin tegenover de voormalige dienstwoningen ligt, is een nieuwe functie gevonden, namelijk als landgoedwinkel met kaartverkoop. Dit is inmiddels geregeld in een separaat bestemmingsplan.

De ligging van de verschillende locaties is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het landgoed ligt op de grens van de gemeente Dinkelland en de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op delen van het landgoed die binnen de gemeente Dinkelland liggen. De locaties zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2010* (vastgesteld op 18 februari 2010). In paragraaf 2.3 wordt per locatie beschreven wat de huidige regeling is en op welke wijze deze wordt gewijzigd om de gewenste functies of situatie mogelijk te maken.

Het landgoed is voor een groot deel aangemerkt als historische buitenplaats. Veel van de gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Dat houdt in dat bij wijziging van gebruik en eventuele verbouwplannen een monumentenvergunning is vereist en goedkeuring van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) nodig is. De gemeente Dinkelland wil in principe meewerken aan de bestemmingsplanwijzigingen van de diverse gebouwen, onder voorbehoud van goedkeuring van de RCE en een positief advies van de monumentencommissie.

1. 4. Leeswijzer

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

2. HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE WIJZIGINGEN

2. 1. Het Landgoed Singraven

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

Het cultuurlandschap van het landgoed heeft zich ontwikkeld vanaf de 14^e eeuw, het moment waarop de naam 'Singraven' voor het eerst wordt vermeld. Sindsdien heeft Singraven diverse eigenaren gehad en mede daardoor hebben vele veranderingen plaats gevonden in het landschap. Iedere eigenaar heeft landgoed Singraven geëxploiteerd binnen omstandigheden van de tijd. Ondanks verschillende beheersfilosofieën heeft altijd één begrip onveranderlijk centraal gestaan: het landgoed, als een economische eenheid, dient zelfvoorzienend te zijn. De opbrengsten uit bosbouw, landbouw, veehouderij, tuinbouw en de jacht dienen de onderhoudskosten van het landgoed, park en huis te dekken.

Naast het Huis Singraven behoren een aantal andere opstallen tot het landgoed. Het landgoed is als geheel aangewezen als een historische buitenplaats. In totaal maken 17 opstallen deel uit van deze buitenplaats. De opstallen die voor functieverandering in aanmerking komen zijn de twee dienstwoningen bij restaurant De Watermolen, de dorsloods, het koetshuis, Erve Loman, Erve Elleboer en een saunahuisje. Daarnaast wordt de woning op Erve De Horst gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Deze wordt verder van de weg gebouwd. Behalve Erve Elleboer en Erve De Horst behoren alle locaties bij de historische buitenplaats.

2. 2. Planbeschrijving per locatie

2.2.1. Restaurant De Watermolen en dienstwoningen

Huidige situatie

Schuin tegenover het Huis Singraven staan de watermolen en het molenaarshuis. Deze panden zijn aangewezen als rijksmonumenten. In het molenaarshuis is nu het restaurant 'De Watermolen' gevestigd. Naast het restaurant staan twee kleine dienstwoningen (Schiphorstdijk 6 en 8), die samen als rijksmonument zijn aangewezen. Deze zijn momenteel bestemd als burgerwoningen. Een foto van de dienstwoningen met op de achtergrond het restaurant is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Foto dienstwoningen

Gewenste wijziging en uitgangspunten

De dienstwoningen zijn klein en gedateerd en voldoen niet aan de eisen die in deze tijd aan het wonen worden gesteld. Het restaurant de Watermolen heeft interesse om de woningen bij het restaurant te trekken, waarbij deze een logiesfunctie kunnen krijgen. Gedacht wordt om aan de achterzijde van de woningen een aanbouw (bijvoorbeeld in de vorm van een serre) te realiseren.

Voor horecabedrijven in het buitengebied geldt dat deze een specifieke relatie met het landelijke gebied moeten hebben en in zekere zin bijdragen aan het toeristisch product van de gemeente. In het bestemmingsplan *Buitengebied* is aan horecabedrijven een groter uitbreidingspercentage toegekend dan aan overige bedrijvigheid. De woningen naast het restaurant hebben de woonfunctie verloren. De functie horeca is voor deze woningen een logische vervolgfunctie.

Voor een eventuele uitbreiding van de bebouwing achter de dienstwoningen dient een nadere uitwerking te worden opgesteld, inclusief een landschapsplan/beeldkwaliteitsplan. De uitbreiding wordt in dit bestemmingsplan niet direct, dus niet 'bij recht', mogelijk gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding dienstwoningen

Voor de gewenste aanbouw aan de achterzijde is de nadere uitwerking nog niet in gang gezet. Concrete plannen hiertoe kunnen nog wel enige tijd op zich laten wachten. Daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan besloten een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de mogelijke uitbreiding aan de achterzijde van de dienstwoningen. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het bestaande bouwvlak met ten hoogste 25% worden vergroot. Ook mag er geen substantiële uitbreiding van de terrasfunctie plaatsvinden. Uit de planuitwerking zal moeten blijken welke bouwmassa ter plekke ontstaat, hoe ter plekke gebouwd gaat worden, wat er precies met de buitenruimte en terrasfunctie gedaan wordt en hoe de buitenruimte wordt ingericht.

De uitbreiding van de dienstwoningen aan de achterzijde mag geen onevenredige afbreuk doen aan het monumentale ensemble van de bebouwing, de waarden van de historische buitenplaats en de landschappelijke en natuurlijke waarden. Als voorwaarde is daarom opgenomen dat het definitieve bouwplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan waaruit blijkt op welke wijze het ensemble van de bebouwing, de aangrenzende buitenruimte en de terrasfunctie wordt ingericht.

In het beeldkwaliteitsplan dienen meer specifiek de kwaliteiten te worden benoemd van het ensemble, de gebouwen en de buitenruimte. Uit de analyse en waardering kunnen vervolgens ruimtelijke voorwaarden worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dat in het kader van de wijzigingsprocedure wordt opgesteld, geldt als extra toetsingskader en dient afzonderlijk te worden vastgesteld.

Huidige en gewenste planologische regeling

De twee woningen hebben de bestemming 'Wonen'. Het restaurant valt onder de bestemming 'Horeca'. Het is de wens om de beide woningen als onderdeel van de horecafunctie te bestemmen, bijvoorbeeld voor logiesverstrekking. Daarvoor wordt de woonbestemming gewijzigd naar horeca. Het restaurant zelf wordt ook meegenomen. Voor het horecabedrijf worden onder voorwaarden en na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, uitbreidingsmogelijkheden geboden.

2.2.2. De dorsloods

Huidige situatie

De dorsloods is onderdeel van het watermolencomplex. Het gebouw staat reeds decennia leeg en een passende functie is gewenst. De dorsloods en de watermolen zijn eveneens als rijksmonumenten aangewezen. Een aanzicht op de dorsloods en de watermolen is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op de dorsloods en de watermolen

Gewenste wijziging en uitgangspunten

Inmiddels is Solexverhuur Dinkelland begonnen om de dorsloods als uitgiftepunt voor haar solexen te gebruiken. De aanwezigheid van de solexverhuur draagt bij aan de recreatieve en toeristische ontwikkeling van het landgoed. Uitgezonderd het aanbrengen van sanitaire voorzieningen zijn er geen bouwkundige aanpassingen nodig.

Toetsing VAB beleid

In het VAB beleid van de gemeente Dinkelland is aangegeven dat deze ook van toepassing is op functie gebouwen die vrijkomen uit andere dan agrarische functies. De verhuur van solexen en scooters kan worden beschouwd als een activiteit gelieerd aan de dagrecreatie. Ter plekke staan maximaal 80 solexen en scooters. Er wordt niet meer dan 100 voertuigbewegingen per dag verwacht door de komst van de solex en scooterverhuur. De activiteit vindt plaats binnen de schuren en er vindt geen detailhandel plaats. Er worden ter plaatse onderhoudswerkzaamheden aan de solexen uitgevoerd. Voor deze activiteit is een milieumelding noodzakelijk. Kleine onderhoudswerkzaamheden zijn niet strijdig binnen het VAB beleid, maar zullen wel moeten voldoen aan de geldende milieuregeling. Tevens is het van belang dat ook de brandveiligheid ter plekke gewaarborgd is. Er zullen voorzieningen gerealiseerd moeten om de veiligheid te waarborgen.

Milieutoets

Ten behoeve van de toetsing op de milieutechnische aanvaardbaarheid heeft een milieumelding plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat de activiteit niet vergunningsplichtig is en niet meldingsplichtig. Ten aanzien van milieu hoeven geen verdere acties te worden ondernomen.

Huidige en gewenste planologische regeling

De dorsloods is nu bestemd als 'Bedrijf', waarin op dit adres een houtbewerkingsbedrijf is toegestaan. Binnen deze bestemming is solex- en scooterverhuur niet mogelijk. De dorsloods krijgt een bedrijfsbestemming waarbinnen het bestaande gebruik en de solex en scooterverhuur mogelijk wordt gemaakt.

2.2.3. Het koetshuis**Huidige situatie**

Aan de achterzijde van het Huis Singraven bevindt zich het voormalige koetshuis met bijbehorende schuur. Een deel van het koetshuis wordt bewoond. De rest wordt door de stichting voor horeca-activiteiten gebruikt. Een vogelvluktopname van het Huis en daarachter het koetshuis is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Foto Huis Singraven en koetshuis

Gewenste wijziging en uitgangspunten

De stichting heeft besloten niet langer zelf horeca-activiteiten uit te voeren en wil het koetshuis verhuren als buitenlocatie aan Restaurant de Watermolen. Restaurant de Watermolen wil de locatie op extensieve en passende wijze gebruiken voor besloten partijen, recepties en huwelijksfeesten. Er zijn geen bouwkundige aanpassingen nodig. De bestemming dient zodanig te worden gewijzigd dat het pand kan worden gebruikt voor besloten partijen, recepties en huwelijksfeesten. In feite gaat het hier om het legaliseren van de bestaande horeca-activiteiten op het koetshuis, waarbij de exploitatie in handen komt van restaurant de Watermolen. Het restaurant breidt hiermee de huidige activiteiten uit. Het Koetshuis zal als een soort buitenlocatie gebruikt worden. Belangrijke randvoorwaarde is dat er geen sprake zal zijn van zelfstandige horeca-activiteiten buiten het restaurant om. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

Toetsing bouwbesluit

Voor het Koetshuis heeft een toets aan het bouwbesluit plaatsgevonden. In het toetsingsrapport wordt geconcludeerd dat, om het Koetshuis te laten voldoen aan het bouwbesluit voor de gebruiksfunctie, een tweetal wijzigingen noodzakelijk is:

- de vluchtweg moet worden voorzien van een knopcilinder, zodat deze van binnenuit zonder sleutel kan worden geopend;
- er moet een ventilatievoorziening worden aangebracht.

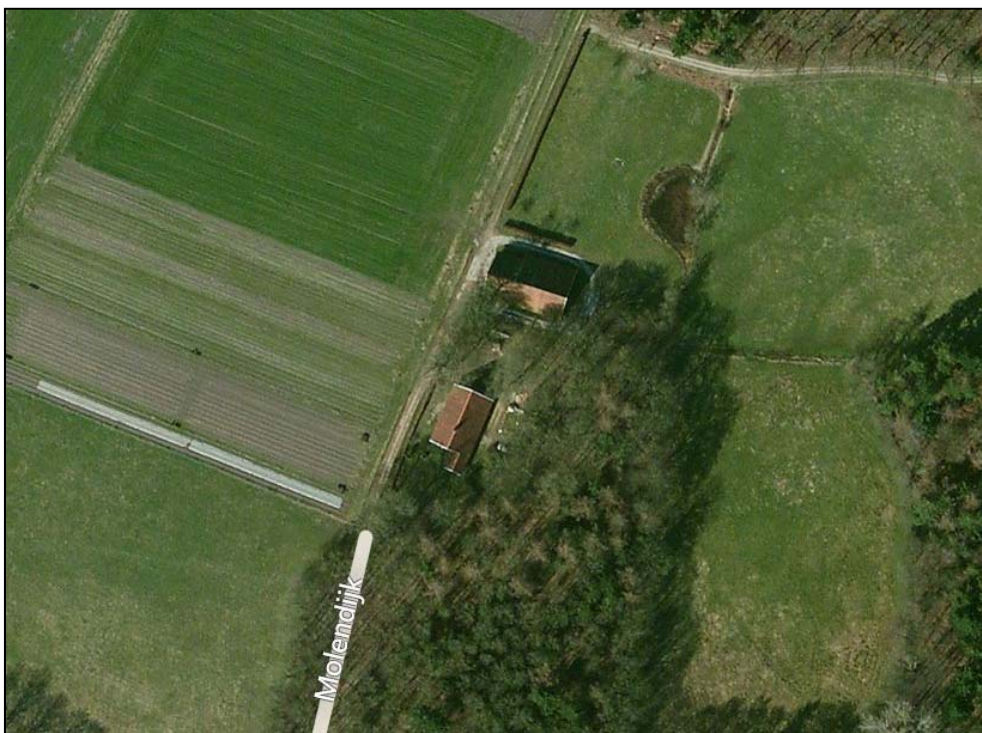
Deze voorzieningen kunnen niet in het bestemmingsplan worden geborgd. In het kader van de vergunningverlening wordt getoetst aan het bouwbesluit. Om hieraan te kunnen voldoen, moeten deze maatregelen worden uitgevoerd. Hiermee is de veiligheid gewaarborgd. De exploitant draagt zorg voor het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Huidige en gewenste planologische regeling

De huidige bestemming van het Huis Singraven en het Koetshuis is 'Wonen - Landgoed'. Op basis van deze bestemming zijn horeca-activiteiten niet toegestaan. Het Koetshuis krijgt een aanduiding voor horeca, gericht op besloten partijen, recepties en huwelijksfeesten.

2.2.4. Erve Loman**Huidige situatie**

Aan de Molendijk 26 ligt de boerderij Erve Loman. Dit erf bestaat uit een voormalige boerderij en een schuur ten noorden hiervan. De voormalige boerderij is verbouwd tot woonboerderij. De schuur is niet in gebruik. Hoewel, visueel gezien, de twee gebouwen één eenheid vormen, staat de woning op een eigen perceel. De schuur betreft een fors pand dat als rijksmonument is aangemerkt. Een luchtfoto van het huidige erfensemble is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Luchtfoto Erve Loman en directe omgeving

Gewenste wijziging en uitgangspunten

Om het rijksmonument voor de toekomst toe te behouden zijn stabiele inkomsten noodzakelijk. Het plan is om de grote schuur tot een dubbele woning te verbouwen. Tussen de boerderij en de nieuwe woningen zijn enkele bijgebouwen geprojecteerd. Deze zijn zowel ten dienste van de boerderij als van de nieuwe woningen. In totaal kan hier een oppervlakte van 150 m² (3x 50 m²) aan bijgebouwen worden gebouwd. Voor de gewenste inrichting van het erf is een landschapsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 1.

Nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied voor leegstaande schuren zijn op voorhand in strijd met het gemeentelijk beleid. Het gaat hier echter om een rijksmonumentaal pand, waarbij het voor het behoud van het rijksmonument noodzakelijk is dat er een nieuwe functie aan het pand wordt toegekend. Het gehele pand gebruiken voor opslag van een agrarisch bedrijf is niet langer reëel. Nu er naast het restaurant een tweetal woonbestemmingen wordt opgeheven, wordt voorgesteld deze te verplaatsen naar de schuur. Op deze wijze neemt het aantal woningen in het buitengebied niet toe en wordt de instandhouding van de monumentale schuur mogelijk gemaakt.

Bij de plannen voor schuur Loman is als voorwaarde gesteld dat de woonbestemming naast het restaurant gelijktijdig verdwijnt en dat bij het uitwerken van de plannen nadrukkelijk ook de inrichting van de buitenruimte wordt betrokken. De aanpassing van het pand dient goedgekeurd worden door de rijksdienst voor het Cultuurhistorisch erfgoed.

In het bestemmingsplan buitengebied is de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw ten hoogste 750 m³. Deze maximale maatvoering voor wat betreft de inhoud van een woning is niet van toepassing op de twee te realiseren woningen in schuur Loman, dit gezien de reeds bestaande maatvoering van de schuur.

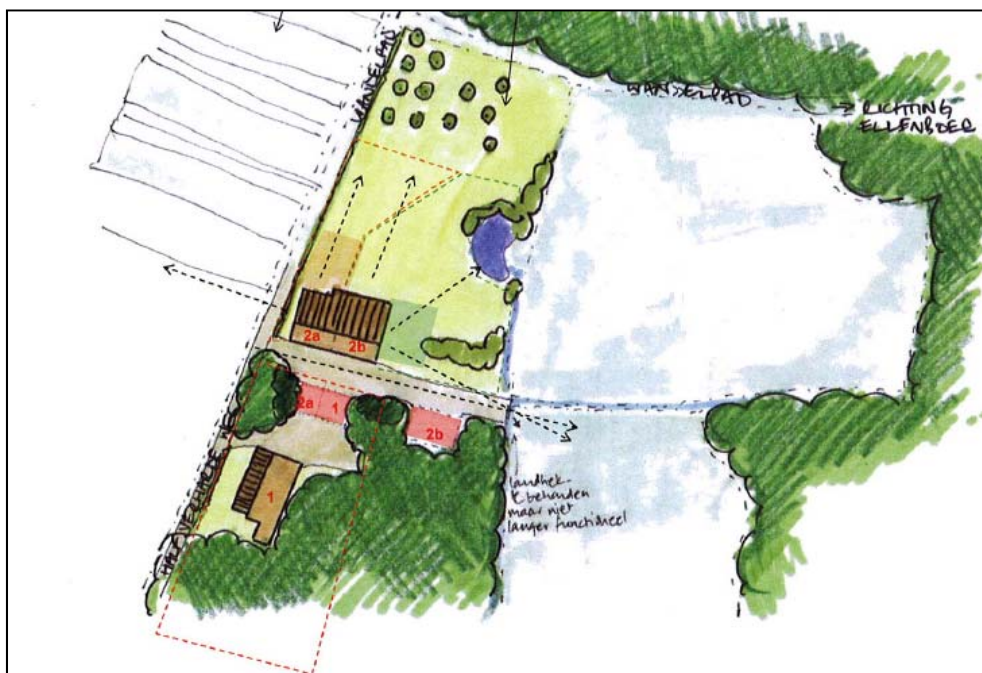
Inrichtingsschets Erve Loman

Voor de inrichting van de buitenruimte is een inrichtingsschets opgesteld. Hierin is ook de locatie van de nieuwe bijgebouwen aangegeven. Deze worden zo gebouwd dat er zo weinig mogelijk bomen behoeve te worden gekapt. Verder vormt de nieuwe schuur de scheiding tussen de te verbouwen schuur en de boerderij. Uitgangspunten voor de schets zijn verder:

- de nieuwe schuur dient het bescheiden karakter van het erf te respecteren;
- het nieuwe erf dient besloten te zijn zodat auto's enz. niet opvallen in het landschap;
- privacy voor de bewoners creëren.

Het ensemble van de karakteristieke gebouwen, de bomen, het bos en de hoogteverschillen zorgen voor een fraaie, bescheiden compositie die typerend is voor een Twents erf. De nieuwe bijgebouwen doen op deze wijze geen afbreuk aan het monumentale karakter van het erf.

De inrichtingsschets is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Gewenste inrichting Erve Loman

Huidige en gewenste planologische regeling

De voormalige boerderij is al bestemd als 'Wonen'. De schuur is bestemd als 'Agrarisch'. De schuur krijgt een woonbestemming, zodat deze kan worden verbouwd tot dubbele woning.

Het landschapsplan is verder uitgewerkt tot een beplantingsplan, waarin de nieuw aan te planten beplantingselementen zijn weergegeven. Het landschapsplan is opgenomen in bijlage 2. De aanleg en instandhouding van dit beplantingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.

2.2.5. Erve Elleboer en tuinderij

Huidige situatie

In de voormalige boerderij 'Erve Elleboer' was een bezoekerscentrum gevestigd. Erve Elleboer is gelegen aan de nieuwe wijkontsluitingsweg en is daardoor sterk beeldbepalend voor de omgeving. In de boerderij is een dierenartsenpraktijk gevestigd. Ten noorden van Erve Elleboer is een kleinschalige tuinderij gevestigd.

Gewenste wijziging en uitgangspunten

In 2012 is een ruimtelijke procedure doorlopen waarin de vestiging van een dierenartsenpraktijk mogelijk is gemaakt. Ten noorden van Erve Elleboer ligt een tuinderij. Deze is in het geldende bestemmingsplan foutief bestemd. Op basis van de uitgangspunten van het bestemmingsplan *Buitengebied 2010* krijgt de tuinderij een agrarische bestemming met een bouwvlak. Dit bestemmingsplan legt de vergunde situatie planologisch vast. Het stellen van randvoorwaarden wordt niet noodzakelijk geacht.

Huidige en gewenste planologische regeling

Deze boerderij is destijds gerestaureerd en ingericht als landgoedinformatiecentrum. De huidige bestemming is 'Cultuur en ontspanning - ontvangstcentrum'. In 2012 is een omgevingsvergunning, onderdeel planologisch strijdig gebruik, voor het gebruik als dierenartsenpraktijk verleend. Ook de tuinderij naast het bezoekerscentrum is onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gebracht. De bestemming wordt gewijzigd zodat het huidige gebruik van de tuinderij en de dierenarts wordt vastgelegd.

2.2.6. Het saunahuisje

Huidige situatie

Aan het begin van de Kasteellaan staan twee poortwachtershuisjes aan weerszijde van deze weg. Achter het westelijk gelegen huisje staat een saunahuisje (ook bekend als 'het theekoepeltje'). Het betreft een klein monumentaal gebouwtje. Onlangs is het dak vervangen. Een foto van het saunahuisje is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Foto saunahuisje

Gewenste wijziging en uitgangspunten

Al lange tijd bestaat de wens om het saunahuisje te verhuren als zomerhuisje/recreatiewoning. Omdat het saunahuisje is aangewezen als rijksmonument is de bescherming van de uiterlijke verschijningsvorm geregeld via de *Monumentenwet*. Dit bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsruimte voor het huisje. Het geldende bestemmingsplan biedt in rondom het saunahuisje geen directe mogelijkheden voor het aanleggen van wegen en paden, waarmee de ontsluiting van de recreatiewoning op de Kasteellaan gerealiseerd kan worden. Daarom is de ontsluiting van de recreatiewoning ook in dit bestemmingsplan geregeld.

Nieuwe solitair staande recreatiewoningen zijn in strijd met het gemeentelijk beleid, omdat deze onvoldoende bijdragen aan het recreatief product en bovendien permanente bewoning in de hand werken. Om de instandhouding van het monument te waarborgen is een hergebruiksfunctie gewenst. Gelet op de ligging bin-

nen de grenzen van de historische buitenplaats Singraven en de recreatieve waarde van Singraven is het gewenst van dit algemene kader af te wijken. Gelet hierop is besloten mee te werken aan het omvormen van het saunahuisje tot recreatiewoning.

Huidige en gewenste planologische regeling

Het saunahuis valt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Bos en natuur'. De bestemming wordt gewijzigd zodat het gebouw kan worden gebruikt als recreatiewoning. Op de ontsluitingsroute is de aanduiding 'ontsluiting' op de bestemming 'Bos - Natuur' gelegd.

2.2.7. Erve De Horst

Huidige situatie

Erve De Horst ligt aan de Ootmarsumsestraat 71, in het noordelijk gedeelte van het landgoed. Dit erf betreft een langwerpig perceel (Ootmarsumsestraat 71) tussen de Ootmarsumsestraat en een weiland in het bosgebied. De woning staat dicht op de relatief drukke weg. De woning is recentelijk leeg komen te staan en verkeerd in slechte staat. Een aanzicht op de woning is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Aanzichten woning (links: voorzijde, rechts: weggekeerde zijde)

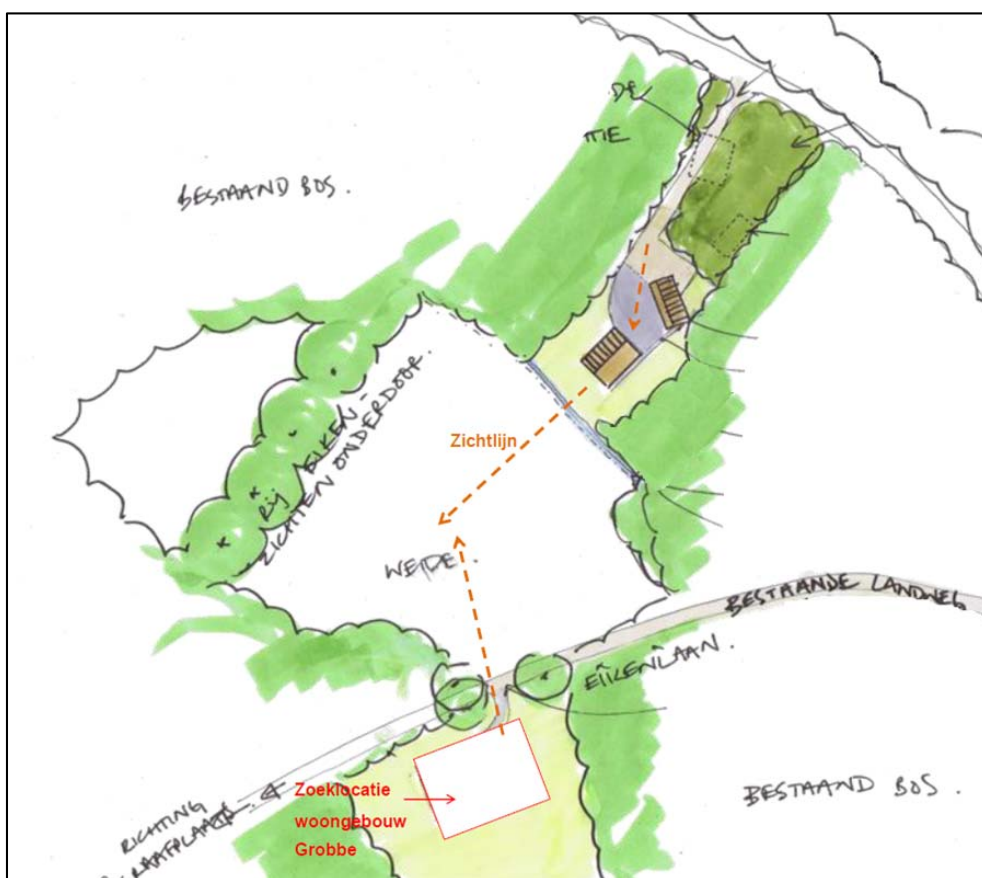
Gewenste wijziging en uitgangspunten

Het is wenselijk om de woning te vervangen door een nieuwe woning die op grotere afstand van de weg staat. Voor de toekomstige inrichting van het woonperceel is een landschapsplan opgesteld. Hierin is op basis van de historische ontwikkeling van het gebied een inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt de oorspronkelijke relatie van het erf met het cultuurlandschap hersteld, doordat de woning aan de rand van het hoger gelegen weiland wordt gesitueerd. Het landschapsplan is opgenomen in bijlage 3.

Door aan de oostkant van de woning een stuk van het bos te kappen ontstaat er een open ruimte. Deze is uiteraard noodzakelijk voor voldoende bezonning maar creëert ook een perceel dat, qua vorm, aan de organische patronen van het kampenlandschap doet denken. Het gedeelte bos dat gekapt wordt, wordt gecompenseerd door tussen het nieuwe erf en de Ootmarsumsestraat nieuw bos in te planten. Deze nieuwe strook bos sluit zich aan bij het bestaande bos en vormt bovendien een buffer tussen het erf en de weg.

In relatie tot de ontwikkeling op het Erve De Horst is de locatie van het verdwenen erf Grobbe van belang. Het perceel van Grobbe is een mogelijke locatie voor nieuwbouw in het kader van Rood voor Groen. Hoewel deze potentiële ontwikkeling nog in bespreking is, wordt er in de nieuwe inrichting van De Horst wel al rekening mee gehouden.

Het inrichtingsplan is weergegeven in figuur 9. Dit inrichtingsplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. De begrenzing van de bestemming 'Wonen', het bouwvlak voor de woning en de mogelijkheden voor bijgebouwen zijn hierop afgestemd.



Figuur 9. Inrichtingsplan Erve De Horst

Ecologische Hoofdstructuur

Het perceel ligt gedeeltelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en gedeeltelijk buiten de EHS maar binnen de zone *Ondernemen met natuur en water*. De woning wordt niet binnen de huidige begrenzing van de EHS gebouwd. Wel ligt het te kappen deel van het bos ten oosten van de woning hierbinnen.

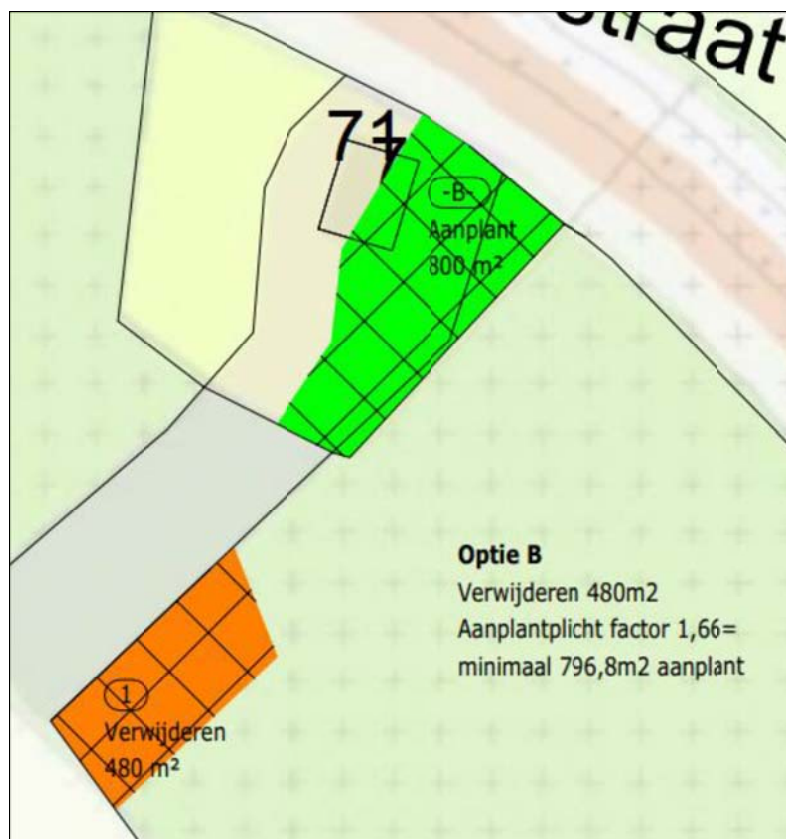
Voor erve de Horst moet ten behoeve van de EHS de afwijkingsbevoegdheid uit de Omgevingsverordening worden toegepast. Voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS kan worden afgeweken van het beschermingsregime onder voorwaarde dat:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
- b. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, of een vergroting van de oppervlakte van de EHS,
- c. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Het te kappen bos binnen de EHS wordt geheel gecompenseerd door de aanleg van nieuw bos. Hierbij geldt een aanplantplicht met een factor 1,66. Dit houdt in dat er 480m² bos wordt verwijderd en er 800 m² bos wordt aangeplant. Aanplant van nieuw bos is voorzien buiten de EHS op de plek van de huidige woning en schuur. Daarmee voldoet de locatie voor compensatie.

De wezenlijke kenmerken en waarden worden door deze herinplant slechts in beperkte mate aangetast. De herinplant heeft een vergroting van het oppervlakte bos tot gevolg. Aan de locatie voor de nieuwe woning ligt een zorgvuldige afwijking ten grondslag, waarbij een grotere afstand tot de weg en het herstellen van de oorspronkelijke relatie van het erf met het cultuurlandschap zijn meegewogen. Geconcludeerd kan worden dat voldaan is aan de voorwaarden om af te wijken van het beschermingsregime, zoals neergelegd in de Omgevingsverordening.

Delen die in het bestemmingsplan *Buitengebied* de bestemming 'Bos - Natuur' hebben en in de nieuwe situatie voor wonen of als tuin worden gebruikt, krijgen de bestemming 'Wonen'. Het nieuw aan te leggen bos krijgt de bestemming 'Bos - Natuur'. De wijzigingen in de EHS zijn weergegeven in figuur 10. De effecten van de ontwikkeling op de EHS zijn in paragraaf 4.1 in beeld gebracht.



Figuur 10. Aanpassingen EHS ter plaatse van Erve De Horst

Huidige en gewenste planologische regeling

De bestemmingen ('Bos - Natuur' en 'Wonen') worden gewijzigd, zodat de verplaatsing van de woning mogelijk is. De nieuwe locatie van de woning en het bijgebouw worden in nieuwe bouwvlakken vastgelegd.

De aanleg en instandhouding van het nieuwe bos en daarmee de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.

2. 3. Kwaliteitsimpuls groene omgeving

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe met de functiewijzigingen van de bestaande gebouwen op Singraven invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk beleidskader *Kwaliteitsimpuls groene omgeving* (KGO). Uitgangspunt van de kwaliteitsimpuls is dat er naast de inpassing van het plan ook wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. In paragraaf 3.3. wordt nader ingegaan op dit gemeentelijk beleidskader.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving in relatie tot maatregelen bestemmingsplan

In dit geval is er sprake van een partiële herziening van het bestemmingsplan, waardoor op basis van het gemeentelijk beleid de kwaliteitsimpuls van toepassing

is. Voor sommige van de ontwikkeling geldt dat ze op basis van het bestemmingsplan Buitengebied via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt, maar uit efficiency oogpunt wordt gekozen voor één bestemmingsplan voor het hele landgoed.

De kwaliteitsimpuls groene omgeving is niet van toepassing op:

- Erve de Horst:
Binnen het bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk de woonbestemming met een wijziging te vergroten tot maximaal 2000m³. Hieraan komt de ontwikkeling op de Horst niet. De verschuiving van de woonbestemming wordt dan ook niet beschouwd als een grootschalige ontwikkeling, waardoor de kwaliteitsimpuls niet van toepassing is.
- Erve Ellenboer & tuinderij:
De planherziening voor Erve Ellenboer betreft het bestemmen van een reeds met een projectafwijkingbesluit gerealiseerde dierenartsenpraktijk. De onderliggende bestemmingsplanherziening wijzigt voor deze locatie niets waardoor er geen sprake is van een ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls hierop niet van toepassing is. Het bestemmen van de tuinderij aan de Ellenweg betreft het herstellen van een fout uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het betreft hier derhalve ook geen ontwikkeling, waardoor de kwaliteitsimpuls hierop niet van toepassing is.
- Hergebruik Dorsloods:
Het hergebruik van de loods onder de houtzagerij is mogelijk op basis van het VAB beleid en via een wijziging van het bestemmingsplan was dit mogelijk. De ontwikkeling wordt derhalve niet als grootschalig aangemerkt.
- Het koetshuis gebruiken voor incidentele horeca-activiteiten:
Dit betreft hergebruik van een bestaand pand waar al jaren geleden toestemming voor gegeven is het betreft hier derhalve geen nieuwe grootschalige ontwikkeling.

Voor het nieuwe gebruik van het saunahuisje, het verplaatsen van de woonbestemmingen naar Erve Loman en de vergroting van de horecabestemming met de twee molenaarshuisjes is de Kwaliteitsimpuls wel van toepassing. Aan de hand van het gemeentelijk beleid dient beoordeeld te worden welke waardevermeerdering plaats heeft om te beoordelen wat er geïnvesteerd moet worden.

1. Verplaatsen woonbestemmingen Schiphorstdijk 6 en 8 naar de schuur Loman.
Het betreft hier het verplaatsen van een tweetal woonbestemming. Doordat de woonbestemmingen op de locatie Schiphorstdijk verdwijnt en op de locatie van de schuur Loman wordt toegevoegd is er geen sprake van een meerwaarde, waardoor een extra kwaliteitsimpuls op basis van het gemeentelijk beleid niet benodigd is. Wel is er voor Erve Loman een landschapsplan en beplantingsplan vervaardigd. De aanleg en instandhouding van dit beplantingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd. Bovendien dient opgemerkt te worden dat het hier gaat om een rijksmonument en dat met deze ontwikkeling bijgedragen wordt aan het behoud van de cultuurhistorie op het landgoed.

2. Vergroten horecabestemming met 2 dienstwoningen.

De vergroting van het horecapand met 2 dienstwoningen levert een ten opzichte van de bestaande situatie een beperkte waardevermeerdering op. Per saldo is er sprake van een agrarisch bouwvlak op de schuur van Loman die vervangen wordt door een horecabestemming. De aanpassing levert echter geen extra bouw mogelijkheden op, omdat deze in een later stadium worden herontwikkeld. De pachters van het restaurant investeren in het gebied de Achterhof aan de achterzijde van het restaurant en in het behoud van de rijksmonumentale voormalige woningen.

3. Omzetten saunahuisje

Het omzetten van de bestemming van het saunahuisje levert een meerwaarde op doordat de grondwaarde verschuift van bos en natuur naar recreatiewoning. De grootte van het object is circa 100 m². Op basis van de waardebeoordeling zou er bij complexgewijze ontwikkeling sprake zijn van een waardestijging van € 2.000,00 (conform tabel gemeentelijk beleid). Gelet op de bijzondere status van Singraven en het bestaande saunahuisje is hier geen basiswaarde aan toe te kennen. Het pand wordt al jaren gebruikt voor dagrecreatie. Het hergebruik als verblijfsrecreatief object voorziet niet in een grootschalige ontwikkeling op deze plek. De waardestijging zal beperkt van omvang zijn.

Op grond van het beleidskader dient 25% van de waardestijging te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving. De kwaliteitsimpuls bestaat uit het behoud en het opknappen van het rijksmonument. Daarnaast zullen in combinatie met de rood voor groen regeling meerdere wandelpaden worden opgeknapt die de recreatieve waarde van het landgoed als geheel versterken. Het omzetten van dit object naar een recreatieve functie vergroot deze recreatieve waarde extra.

Conclusie

Het totaal van de maatregelen in dit bestemmingsplan hebben tot doel een kwaliteitsimpuls voor het landgoed te bewerkstelligen. De voorgestelde functiewijzigingen van de bestaande gebouwen op Singraven zijn noodzakelijk om de exploitatie van het landgoed dekkend te maken. Het gaat hierbij veelal om bestaande gebouwen op het landgoed die nu leeg staan. De nieuwe economische functies zijn passen binnen het landgoed, zijn kleinschalig van aard en gaan vergezeld van een landschappelijke inpassing waar nodig (erve Loman, erve de Horst).

Voor sommige functiewijzigingen geldt dat er sprake is van 'uitruil': de twee te realiseren woningen in schuur Loman hangen samen met het vervallen van de woonfunctie in de twee dienstwoningen behorende bij Restaurant De Watermolen. In andere gevallen is er sprake van het legaliseren van de bestaande activiteiten (koetshuis, dorsloods) of het vervangen van de functie op een andere plaats (Erve de Horst). Het toestaan van een hergebruiksfunctie is er steeds op gericht om de instandhouding van het monument te waarborgen (saunahuisje, dienstwoningen).

De voorgestelde maatregelen zijn kleinschalig van aard en sluiten aan op de al reeds bestaande functies op het landgoed. De nieuwe economische functies dragen in samenhang met elkaar bij aan het behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Alle voorgestelde maatregelen zijn naar aard en omvang passen binnen het landgoed en er op gericht een duurzame instandhouding van het landgoed als totaal te bewerkstelligen. Voor het nieuwe gebruik van het saunahuisje, het verplaatsen van de woonbestemmingen naar Erve Loman en de vergroting van de horecabestemming met de twee molenaarshuisjes is de Kwaliteitsimpuls van toepassing. Aan de hand van het gemeentelijk beleid heeft een beoordeling hiervan plaatsgevonden.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte trad begin 2012 in werking. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde worden ook gerekend tot de nationale belangen.

Conclusie rijksbeleid

In het onderhavig project zijn nationale belangen in het geding. Goedkeuring van de rijksdienst voor het Cultureel erfgoed en een positief advies van de Monumentencommissie is vereist.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie Overijssel is vastgesteld op 1 juli 2009 door Provinciale Staten van Overijssel. In de omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
2. buitengebied accent productie;
3. buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte.

De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gelden.

Voor ruimtelijke projecten wordt het volgende uitvoeringsmodel gehanteerd: generieke beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven, gebiedskenmerken.

- generieke beleidskeuzes: het project stelt een aantal inpassende functiewijziging voor. Dit past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- ontwikkelperspectief: voor het plangebied geldt het perspectief "mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Hier wordt ruimte geboden voor een breed scala aan functies, waaronder lichte maatschappelijke functies;

- gebiedskenmerken: De ontwikkelingen betreffen in pandige verbouwingen van panden ten behoeve van een niet-belastende functie. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de gebiedskenmerken.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de “Groene omgeving”, waar het behoud en de versterking van het landschap voorop staat. In beginsel wordt om een kwaliteitsimpuls gevraagd.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

In de omgevingsvisie Overijssel is de kwaliteitsimpuls groene omgeving ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen als rood voor rood, rood voor groen, Vab's en landgoederen. De kwaliteitsimpuls is bedoeld als eenduidige werkwijze om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. Deze ontwikkelingen in de Groene omgeving worden in de omgevingsvisie als volgt benaderd:

- de omgevingsvisie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd;
- aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling;
- bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen of compenseren we aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing.

Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd. Als er geen gemeentelijk kader is zal dit evenwicht per geval onderbouwd moeten worden.

Lagenbenadering en gebiedskenmerken

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden. Terugkerende elementen in het provinciaal belang zijn beleefbaarheid, toegankelijkheid, zichtbaarheid, bruikbaarheid, en cultuurhistorische waarden van landschap en bebouwingen(structuren) (waaronder archeologische en aardkundige waarden). De laag van de lust- en leisure landschappen voegt daarbij de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen.

De kleinschalige ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt doen geen afbreuk aan de lagenbenadering en dragen bij aan een versterking van de elementen van provinciaal belang (toegankelijkheid, zichtbaarheid, bruikbaarheid etc.). De ontwikkelingen die worden voorgestaan maken daarbij gebruik van kwaliteiten uit het verleden en bouwen daarop voort.

In de 'catalogus gebiedskenmerken' die aan de omgevingsvisie is toegevoegd wordt vermeld dat de landgoederen en buitenplaatsen een herkenbaar verhaal vertellen over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn nu open gesteld voor publiek, waardoor ze een belangrijke recreatieve rol vervullen. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

De kleinschalige ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sluiten aan- en versterken de gebiedskenmerken zoals omschreven voor de landgoederen en buitenplaatsen. Bovendien passen de voorgenomen ontwikkelingen in de ambitie die voor de bestaande landgoederen op provinciaal niveau is uitgesproken.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

Voor dit bestemmingsplan is de omgang met cultuurhistorische waarden en de ligging (van delen van het plangebied) binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

Cultuurhistorische waarden

In de omgevingsverordening wordt het begrip “cultuurhistorische waarden” gedefinieerd als het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. In paragraaf 4.2 wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ecologische hoofdstructuur

Delen van het plangebied zijn aangeduid als bestaande natuur binnen de EHS. Het gaat om de locatie van het saunahuisje, delen van Erve De Horst en een klein deel van Erve Loman. De provincie stelt in de Omgevingsverordening regels ter bescherming van de EHS. Hier geldt het beleid dat ruimtelijke ontwikkeling uitsluitend tot het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied mogen strekken. De verplichtingen die hieruit voortvloeien houden in ieder geval het behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de gebieden in. Hieraan dient dit bestemmingsplan dus te voldoen. Tevens mag het bestemmingsplan geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die activiteiten mogelijk maken die significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zullen of kunnen hebben en stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Het saunahuisje betreft een bestaand gebouw. Het krijgt een functie als recreatiewoning. Deze functiewijziging heeft geen invloed op het areaal, de kwaliteit en de samenhang van de EHS gebieden. Voor Erve De Horst geldt dat binnen de EHS een kleine oppervlakte bos (480 m²) gekapt wordt. Deze oppervlakte wordt direct ten noorden hiervan, aansluitend op de bestaande EHS, gecompenseerd door de aanleg van nieuw bos (800 m²). Hierdoor wordt het areaal, de kwaliteit en de samenhang van de EHS behouden en zelfs iets versterkt. Op Erve Loman wordt binnen de EHS enkel een bijhorend bouwwerk gebouwd. De ingrepen in de EHS die hiervoor nodig zijn, zijn minimaal. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van de EHS.

Conclusies provinciaal beleid

De voorgenomen functieveranderingen en ontwikkelingen zijn passend binnen het provinciaal beleid. In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Dinkelland

De structuurvisie geeft het volgende beleid voor het buitengebied weer:

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

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het geldende bestemmingsplan *Buitengebied 2010* vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Hierin is als beleidskeuze gehanteerd dat het landschap randvoorwaardenstellend is. Het behoud en waar mogelijk de versterking van de karakteristieke ruimtelijke inrichting en de structuurbepalende elementen van de verschillende landschapstypen staat voorop. Het *Landschapsontwikkelingsplan* is richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap.

Ten aanzien van toegevoegde functies in het buitengebied, zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder horeca) en recreatie wordt opgemerkt dat de regels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de regels uit het bestemmingsplan *Buitengebied 2010*. Hierdoor zijn bouw-, gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan *Buitengebied 2010*.

Landschapsontwikkelingsplan

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

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

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

De ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven per landschappelijke eenheid. Deze gebieden vormen eenheid door overeenkomsten in de geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie.

Het plangebied ligt in de landschappelijke eenheid 'Dinkeldal'. Het Dinkeldal is een beekdallandschap waar het herstel van het watersysteem de toekomstige ontwikkelingsrichting bepaald. De boven- en middenloop krijgen de ruimte door een natuurlijke meandering. De benedenloop is een ontwikkelingsgebied voor waterberging. Daarnaast is het beleid gericht op het behoud en herstel van landschappelijke waarden aan de randen langs het dal. Het gaat om het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen) en verspreid liggende eenmansessen (kampen) met hun oude bebouwing.

Beleid vrijkomende agrarisch bedrijfsbebouwing (VAB)

Sinds 2006 kent de gemeente Dinkelland beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In de kadernota “uitdagend buitengebied” is hiervoor de eerste aanzet gegeven. Het beleid is uiteindelijk vertaald in het bestemmingsplan *Buitengebied 2010* van de gemeente Dinkelland. Hierbij is het mogelijk gemaakt om in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen andere dan agrarische activiteiten te verrichten. In veel gevallen gaat het om Erven waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. In die gevallen krijgt een erf een nieuwe functie. In andere gevallen worden vrijkomende gebouwen bij een functionerend agrarisch bedrijf ook veel gebruikt voor een andere bedrijfsactiviteit. Geconstateerd is, dat dit zich bij meerdere functies voor doet, zoals paardenhouderijen, horecabedrijven en dergelijke. Daarop is in juni 2011 een aanvulling op het VAB beleid vastgesteld, namelijk het VAB+ beleid. Dit beperkt zich dus niet alleen tot vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.

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

Onder meer de volgende criteria zijn gesteld in het VAB beleid:

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

Bij de beoordeling van verzoeken staan de ruimtelijke gevolgen van een initiatief centraal. Om verzoeken te beoordelen wordt onderscheid gemaakt in een 3 tal stappen:

- een zoneringstoets;
- een voorwaarden toets;
- een kwaliteitstoets.

Nota Verblijfsrecreatie

Het toeristisch-recreatief beleid richt zich op het versterken van het verblijfstoe-risme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, product-vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatieve aanbod. Hierdoor zal het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Din-kelland toenemen, wat een positief effect heeft op de toeristische werkgelegen-heid. Er wordt gestreefd naar een grotere mate van ondernemersvrijheid, binnen de gemeentelijke en wettelijke kaders. Het gemeentelijk beleid biedt in principe geen ruimte voor nieuwe solitair staande recreatiewoningen.

Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

De gemeente Dinkelland heeft de kwaliteitsimpuls groene omgeving vertaald in een beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving. Het beleidskader Kwaliteits-impuls groene omgeving (augustus 2013) dient als toetsingskader voor de ge-meente om aangevraagde ontwikkelingen in het landelijke gebied te kunnen be-oordelen op basis van de kwaliteitsimpuls. Tegelijkertijd biedt het beleidskader aanvragers handvatten om hun aanvraag vorm te geven in combinatie met de kwaliteitsimpuls. Voor het beleidskader de principes uit de Omgevingsvisie Over-ijssel als basis:

1. Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
3. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investe-ringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.
4. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

Uitgangspunt van het gemeentelijk KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt. Voor grootschalige ontwikke-lingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omge-vingskwaliteit. Het proces is meer gericht op kwaliteit en minder op kwantitatieve normen. Deze benaderingswijze zorgt voor meer flexibiliteit en mogelijkheden bij het zoeken naar nieuwe economische dragers.

Niet alle ontwikkelingen kunnen per definitie. Ontwikkelingen dienen naar aard en omvang passend te zijn. Er moet sprake zijn van maatwerk. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving.

In het KGO wordt onder een grootschalige ontwikkeling verstaan een ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een ver-ruiming van een bestemmingsvlak). In dat geval is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls van de groene omgeving plaatsvinden.

Uitgangspunt van de kwaliteitsimpuls is dat er naast de inpassing van het plan ook wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden. Daar waar dat lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouw mogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal een taxatie nodig zijn. Investerings in de omgevingskwaliteit kunnen plaatsvinden op het gebied van natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en cultuurhistorie.

In paragraaf 2.3 is nader toegelicht hoe met de functiewijzigingen van de bestaande gebouwen op Singraven invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

Conclusies gemeentelijk beleid

Dit ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn in hoofdzaak functie-/bestemmingswijzigingen van bestaande objecten. Daarbij wordt het herinrichten van een woonperceel mogelijk gemaakt. Voor de nieuwe regeling is aansluiting gezocht bij de regeling van het geldende bestemmingsplan. De ontwikkelingen op Erve Loman en Erve De Horst hebben een gewijzigde inrichtingen van het landschap, zij het beperkt, tot gevolg. Hiervoor zijn landschappelijke inpassingsplannen opgesteld, die in de regels van dit bestemmingsplan worden gewaarborgd. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het Landchapsontwikkelingsplan.

De functieverandering van Erve Elleboer en de Dorsloods moet voldoen aan de uitgangspunten van het VAB beleid. De aard en de omvang van de nieuwe functie past binnen de bestaande bouw massa. Het bouwvlak van Erve Elleboer bedraagt 317 m². Het bouwvlak van de dorsloods is 320 m². De functie-uitoefening vindt plaats binnen de bestaande bebouwing cq. het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. hiermee voldoet de functieverandering van zowel Erve Elleboer als de dorsloods aan hetgeen in het VAB beleid is aangegeven als maximale omvang (500m²). Van buitenopslag van goederen of andere activiteiten buiten de gebouwen is geen sprake, evenals van detailhandel. Er is geen sprake van de belemmering van nieuwe functies voor de nieuwe activiteit. Geconcludeerd kan worden dat er voor wat betreft de nieuwe functie-invulling van Erve Elleboer en van de Dorsloods geen sprake is van strijdigheid met het VAB-beleid.

Opgemerkt wordt dat de functiewijziging van het saunahuisje naar een solitaire recreatiewoning niet aansluit bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Omdat de functiewijziging bijdraagt aan het behoud van een monumentaal pand en vanwege de bijzondere recreatieve aantrekkingskracht van het gebied, is besloten medewerking te verlenen aan het omvormen van het saunahuisje tot recreatiewoning. In paragraaf 2.3 is nader toegelicht hoe met de functiewijzigingen van de bestaande gebouwen op Singraven invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

3. 4. Overige plannen en studies

Visie Landgoed Singraven

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

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

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

Om conflictsituaties te voorkomen dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de diverse omgevingsaspecten, zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat, als gevolg van de geplande activiteiten, de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming.

De effecten van de ontwikkelingen op de aanwezige natuurwaarden zijn in een quickscan natuurtoets in beeld gebracht, en op onderdelen verder uitgewerkt in de Notitie EHS-toets diverse ontwikkelingen landgoed Singraven. De natuurtoets en de aanvullende notitie zijn opgenomen als bijlage 4 en 5.

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling vindt plaats in een natuurlijke omgeving, voornamelijk bestaande uit bosgebied. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van onder de *Natuurbeschermingswet* beschermde gebieden, zoals Natura 2000. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op ruim twee kilometer vanaf het plangebied. In de quickscan is geconcludeerd dat de functiewijzigingen en beperkte ruimtelijke ontwikkelingen geen significante effecten op deze gebieden hebben.

Het bosgebied is wel grotendeels aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en geniet daarmee voornamelijk een beleidsmatige bescherming. In EHS gebieden geldt het beleid dat ruimtelijke ontwikkeling uitsluitend tot het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied mogen strekken. De verplichtingen die hieruit voortvloeien houden in ieder geval het behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de gebieden in. Uit de quickscan blijkt dat als gevolg van de beoogde plannen negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van de EHS niet kunnen worden uitgesloten. Het uitvoeren van een uitgebreidere EHS-toetsing is in deze situatie dan ook noodzakelijk. Dit heeft geresulteerd in de notitie EHS toets diverse ontwikkelingen Landgoed Singraven.

Over de inhoud van de EHS-toetsing en de compensatiemaatregelen heeft tijdens het opstellen van het bestemmingsplan overleg met de provincie plaatsgevonden. Voor de locatie Erve de Horst heeft de provincie op basis van het voorgelegde concept ontwerp bestemmingsplan een opmerking gemaakt in relatie tot de EHS. Gevraagd is om een nadere onderbouwing waarbij de criteria “Kleinschalige ontwikkeling”, “Beperkte aantasting” en “Per saldo treedt versterking van de EHS op” nader worden onderbouwd. Het criterium Kleinschalige ontwikkeling is door de provincie niet nader omschreven. Beoordeling van dat aspect valt buiten deze ecologische beoordeling.

Locatie Erve de Horst ligt gedeeltelijk binnen de EHS en gedeeltelijk buiten de EHS maar binnen de zone Ondernemen met natuur en water. Aanplant van nieuw bos is voorzien buiten de EHS op de plek van de huidige woning en schuur. Daarmee voldoet de locatie voor compensatie. In de Spelregels EHS wordt voor het kappen van bos in de leeftijd tussen 25 en 100 jaar een compensatiefactor van 1,66 maal de oppervlakte voorgeschreven. De oppervlakte van het te kappen bos binnen de EHS bedraagt 480m² en de oppervlakte van het aan te planten bos buiten de EHS bedraagt 800m². Daarmee wordt voldaan aan de Spelregels EHS. Gezien de beperkte natuurwaarde van het te kappen bos is sprake van beperkte aantasting van de EHS en met de voorgenomen compensatie treedt per saldo geen verlies van EHS op. Het ontwerp bestemmingsplan is op basis van bovenstaande aangepast: het oppervlak nieuw bos krijgt in het ontwerp bestemmingsplan bestemming Bos en natuur en de locatie voor de nieuwe woning krijgt bestemming Wonen. De provinciale EHS dient te worden herbegrensd.

Soortenbescherming

De ontwikkelingen in het plangebied betreffen grotendeels functiewijzigingen van bestaande gebouwen met daarmee samenhangende beperkte inpassende verbouwingen. Hierbij vinden geen grote ingrepen aan de hoofdvormen van de gebouwen plaats. Voor twee locaties geldt dat meer ingrijpende ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn. Het gaat om de locaties Erve Loman en om Erve De Horst. Op beide locatie vinden sloop of ingrijpende verbouwingen aan oude panden plaats en worden ingrepen in de beplantingen voorgesteld.

Uit de quickscan blijkt dat ter plaatse van Erve Loman mogelijk een overwinterend exemplaar van de kamsalamander voorkomt. Hoewel van deze soort geen leefgebied verloren gaat, dient bij de uitvoering van de werkzaamheden wel rekening gehouden te worden met deze soorten. Zie hiervoor paragraaf 3.7 van de quickscan. In de schuur op Erve Loman zijn duidelijke sporen van vleermuizen aangetroffen. Ook zijn in de woning op Erve De Horst ruimten aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijk worden de locaties ook gebruikt als leefgebied van vleermuizen. Verder dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels: verstoring tijdens deze periode dient te worden voorkomen.

Vleermuizen

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen wordt momenteel aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek loopt nog tot en met de zomer van 2014. Het doel van het aanvullende vleermuisonderzoek betreft het vaststellen van de aan- of afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Alle vleermuisensoorten staan vermeld in tabel 3 van de *Flora- en faunawet* en bijlage IV *Habitatrichtlijn*, en genieten op basis daarvan strikte bescherming. Het gaat om de bescherming van de soort, maar ook om individuele dieren en hun functionele leefomgeving. Onder de functionele leefomgeving wordt verstaan alle gebiedsfuncties die van belang zijn in het leven van de soort. Ontheffing voor deze soorten is niet mogelijk. Er mag geen negatief effect optreden voor de vleermuizen zelf evenals hun functionele leefomgeving. Negatieve effecten dienen middels mitigerende en compenserende maatregelen te worden voorkomen. Indien er verblijfplaatsen worden aangetroffen, moet er gecompenseerd worden voor de verblijven die verloren gaan. Tevens moet er gemitigeerd worden, zodat er geen dieren gedood worden tijdens de sloopwerkzaamheden. Compensatie wordt over het algemeen gerealiseerd door het aanbieden van vervangende verblijfsmogelijkheden.

Op basis van de bouwconstructies van de bebouwing kan op voorhand geconcludeerd worden dat potentiële vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn die een functie kunnen vervullen als zomer-, kraam en/of baltslocatie voor vleermuizen. Gezien de terreingesteldheid van de omgeving in combinatie met de potentiële verblijfplaatsen kunnen louter vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van algemene soorten als Gewone en Ruige dwergvleermuis en de wat minder algemene Gewone grootoorvleermuis.

Vervolgtraject

Het is aannemelijk dat uit het aanvullende vleermuisonderzoek blijkt dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als gevolg van de plannen (sloop- en verbouwwerkzaamheden) zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Er is dan sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de *Flora- en faunawet* waardoor het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is. Veelal moeten in dat geval mitigerende maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de betreffende soort(en) te waarborgen. Aangezien het in voorliggende situatie, voor de te verwachten soorten, relatief eenvoudig is om middels enkele maatregelen de functionaliteit van de leefomgeving te garanderen, zal de ontheffing door het ministerie van EZ worden verleend.

Broedvogels

Voor broedvogels is het noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen en te werken volgens vaste protocollen/soortenstandaards in het kader van de *Flora- en Faunawet*.

Conclusie

Het bestemmingsplan kan in deze situatie dus al vastgesteld worden, ook al is het aanvullende vleermuizenonderzoek nog niet afgerond. De *Flora- en faunawet* staat de uitvoerbaarheid van de toekomstige plannen namelijk niet in de weg. Er is uitzicht op ontheffing.

4. 2. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Het landgoed kent een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft een historische buitenplaats. De officiële status van historische buitenplaats of complex historische buitenplaats is toebedeeld door de toenmalige Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten aan die locaties die voldoen aan de volgende eisen: 'Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan een deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met een of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting) lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn opzet en ontwerp van tuin en park en het (utilitair)gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historisch buitenplaats vormen die bouwwerken en tuinornamenten die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijk bestemming.'

De status van historische buitenplaats gaat verder dan enkel de opstallen. Het beoogt nadrukkelijk de relatie met de omgeving te beschermen. De begrenzing van de buitenplaatsen is dan ook breder dan alleen de bebouwing. Een historische buitenplaats kan een deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen, parkbossen en weiden. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn opzet en ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik histo-

risch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel.

In dit bestemmingsplan is een beschermende regeling voor de historische buitenplaats opgenomen. Deze regeling is op alle onderdelen van het plangebied, met uitzondering van Erve Elleboer en Erve De Horst van toepassing.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden. De gemeente Dinkelland heeft de Archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Dit betreft een kleinschalige kaart die voor het hele grondgebied van de gemeente inzichtelijk maakt waar zich archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is in het geldende bestemmingsplan *Buitengebied* vertaald naar een juridische regeling in de vorm van verschillende dubbelbestemmingen. Deze regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor het plangebied betekent dit dat één locatie, ter plaatse van het Huis Singraven en het koetshuis, onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' komt te liggen. Binnen deze bestemming geldt dat bij ingrepen groter dan 100 m² en een bescherming van de waarden.

Voor de overige locaties geldt dat alleen bij grootschalige bodemingrepen (groter dan 2.500/5.000 m²) archeologisch onderzoek wordt gevraagd. Dergelijke ingrepen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Het is daarom ook niet noodzakelijk om hiervoor een beschermende regeling op te nemen of om archeologisch onderzoek uit te voeren.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 3. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Voor dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. De gemeente heeft een geluidsniveaukaart waarop de 48 dB-zones staan aangegeven. Daar waar binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden toegestaan, die binnen de genoemde zone worden gebouwd, zal akoestisch onderzoek aan moeten tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) kan worden voldaan, dan wel dat vooraf een hogere waarde (in het buitengebied tot 53 dB) kan worden verkregen.

In dit bestemmingsplan worden enkele nieuwe geluidsgevoelige objecten voorgesteld. Het betreffen de twee onder één kap woningen in de schuur op Erve Loman en de te verplaatsen woning op Erve De Horst. Erve Loman ligt ruim buiten de geluidzones van relevante wegen. Het bouwvlak voor de nieuwe woning op Erve De Horst ligt in de contour 48-53 dB. Voor de verplaatsing van deze woning is daarom een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Geconcludeerd is dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het bouwvlak met 1 dB wordt overschreden. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Bovendien kan voorzien worden in een geluidsluwe zijde.

Voor het perceel dient een hogere waarde van 49 dB te worden vastgesteld. De hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gevolgd. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

4. 4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied is een zeer ruim opgezette omgeving. De functies die worden voorgesteld betreffen allemaal lichte vormen van bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2. Bij dergelijke bedrijven gelden richtafstanden van respectievelijk 10 en 30 meter. Woningen van derden liggen op grotere afstand van de voorgestelde bedrijfsfuncties. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 20,1 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide

(NO₂) van 11,0 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015).

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn allemaal zeer kleinschalig. Deze hebben niet of nauwelijks invloed op de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan heeft dus overschrijding van een grenswaarde tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkelingen. Ten aanzien van externe veiligheid is in dit bestemmingsplan dan ook geen nadere regeling opgenomen.

4. 7. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. In het kader van het bestemmingsplan is het van belang om verdachte locaties te signaleren.

Het plangebied ligt in een natuurlijke omgeving. De locaties die in aanmerkingen komen voor functiewijzigingen of herontwikkeling worden momenteel niet gebruikt voor potentieel vervuilende activiteiten. Er is daarom geen sprake van verdachte locaties.

Voor enkele locatie worden nieuwe verblijfsruimten voor mensen voorgesteld. Het gaat om Erve Loman en Erve De Horst. Voor deze ontwikkelingen geldt dat in het kader van de omgevingsvergunningverlening een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem noodzakelijk is. Aangezien er geen sprake is van verdachte locaties, wordt aangenomen dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan komt niet in het geding.

4. 8. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren,

afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Regge en Dinkel.

Aspecten die van invloed zijn voor de waterhuishouding zijn de afvoer van hemel- en afvalwater vanuit het plangebied en ingrepen in watergangen.

De afvoer van afval- en hemelwater vanuit het plangebied zal in de toekomst op dezelfde wijze plaatsvinden als in de huidige situatie. Er is geen sprake van een significante toename van verhard oppervlak, waardoor een snellere afvoer kan ontstaan. Compenserende maatregelen, zoals de aanleg van waterberging, is daarom niet noodzakelijk. Verder worden voor de uitvoering van dit bestemmingsplan geen ingrepen in watergangen voorgesteld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding heeft.

Het plan is (in onderdelen) via de digitale watertoets aangemeld bij waterschap Regge en Dinkel. De toetsresultaten zijn opgenomen in bijlage 7. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat er geen waterschapsbelangen spelen. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid.

Voor locatie De Horst geldt dat er volstaan kan worden met de verkorte procedure voor de watertoets, hetgeen betekent dat er rekening moet worden gehouden met het standaard wateradvies. Dit is eveneens in bijlage 7 opgenomen.

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

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch - 1

Ten noorden van Erve Elleboer bevindt zich een tuinderij. Deze is in het bestemmingsplan *Buitengebied* abusievelijk onder een verkeerde bestemming gebracht. In dit bestemmingsplan ten behoeve van functiewijzigingen is daarom de tuinder onder een passende bestemming gebracht, en wel de bestemming 'Agrarisch - 1'.

De gronden zijn bestemd voor het agrarisch gebruik, alsmede voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Hiertoe is de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf" op de verbeelding toegevoegd. De woonfunctie ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan binnen het op de verbeelding weergegeven bouwperceel.

Agrarisch - 2

Een paar stukken rondom Erve Loman zijn bestemd als 'Agrarisch - 2'. Deze bestemming is gericht op multifunctioneel agrarisch gebied. In dit bestemmingsplan bestaan geen bouwmogelijkheden binnen deze bestemming.

Bedrijf

De dorsloods is onder de bestemming 'bedrijf' gebracht. Deze bestemming maakt de verhuur van solexen en scooters in planologische zin mogelijk. De nabij de dorsloods gelegen watermolen is eveneens onder deze bestemming gebracht. De bestemmingsomschrijving voorziet daartoe in waterbouwkundige doeleinden.

Om enige flexibiliteit in te bouwen en ook andere bedrijvigheid dan de scooter-verhuur mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk om ook andere vormen van bedrijvigheid in planologische zin mogelijk te maken. De bedrijvigheid moet voldoen aan de criteria zoals omschreven in het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven (zie paragraaf 3.3) en moet naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de huidige verhuurfunctie. Voorwaarde is dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waarden van het landgoed en de historische buitenplaats en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Bos - natuur

Als gevolg van de herinrichting van Erve De Horst wordt een deel van de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Buitengebied* gewijzigd naar 'Bos - natuur'. Ook de ontsluiting van de recreatiewoning is onder deze bestemming gebracht, met de toevoeging van de aanduiding 'ontsluiting'. Ook delen van de EHS en andere waardevolle beplantingsstroken bij Erve Loman, die geen woonfunctie krijgen, zijn onder deze bestemming gebracht.

De bestemming is afgestemd op de bestemming 'Bos en natuur' uit het bestemmingsplan *Buitengebied*. In de bestemming 'Bos - natuur' geldt een beschermende regeling ten aanzien van de waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Horeca

De bestemming 'horeca' is van toepassing op restaurant de Watermolen en de daarnaast gelegen voormalige dienstwoningen. Het restaurant en de voormalige dienstwoningen zijn daarnaast aangeduid ten behoeve van de café-restaurant functie.

Ten behoeve van de uitbreiding van de twee voormalige dienstwoningen aan de achterzijde is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de omvang van het bouwvlak worden vergroot. Het bouwvlak mag met ten hoogste 25% worden uitgebreid. De vorm van de uitbreiding van het bouwvlak wordt exact afgestemd op het bouwplan, waarover definitieve overeenstemming is bereikt. Het definitieve bouwplan dient vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitsplan waaruit blijkt op welke wijze het ensemble van de bebouwing, de aangrenzende buitenruimte en de terrasfunctie wordt ingericht. Als voorwaarde is tenslotte opgenomen dat met de uitbreiding geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het monumentale ensemble van de bebouwing, de waarden van de historische buitenplaats en de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Maatschappelijk

Erve Elleboer is onder de bestemming 'maatschappelijk' gebracht. De bestemmingsomschrijving is er op gericht een dierenartsenpraktijk in planologische zin mogelijk te maken.

Recreatie - Recreatiewoning

Het saunahuisje is onder de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning' gebracht. Binnen deze bestemming is één solitaire recreatiewoning mogelijk. De bouwregels zijn gericht op het behoud van de bestaande bebouwing. Er zijn geen bijgebouwen en aanbouwen toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op Erve Loman en op Erve De Horst. De bestemming maakt een woonhuis met bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Het hoofdgebouw moet zich binnen het bouwvlak bevinden. Inhoud, goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling van het hoofdgebouw is vastgelegd in de bouwregels. Het hoofdgebouw mag uit maximaal twee woningen bestaan. Voor het realiseren van een vrijstaande bijgebouw is een aanduiding opgenomen. Parkeerders dienen op eigen erf plaats te vinden.

Voor Erve Loman geldt dat in gebruik nemen van de woonhuizen niet is toegestaan als het, in de bijlage opgenomen beplantingsplan, niet is gerealiseerd of in stand wordt gehouden (voorwaardelijke verplichting).

Wonen - Landgoed

Het Koetshuis is onder de bestemming 'Wonen - Landgoed' gebracht. Dit omdat een groot gedeelte van het Koetshuis (de woning, de opslag en de werkplaats) een functie heeft ten dienste van het landgoed. De bestemmingsomschrijving van 'Wonen - Landgoed' is hier op afgestemd. Het horecagedeelte is specifiek aangeduid, zodat dit gedeelte gebruikt kan worden voor besloten partijen, recepties en huwelijksfeesten. Om de waarborgen dat er geen zelfstandig horecabedrijf ontstaat, is bepaald dat de horeca moet behoren bij en een onderdeel moet zijn van het horecabedrijf aan de Schiphorstdijk 4 (restaurant De Watermolen).

Waarde - Archeologie 2

De gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met hoge en zeer hoge archeologische waarden. Bij een ingreep in de bodem groter dan 100 m² en/of dieper dan 40 cm moet vooraf archeologisch advies worden ingewonnen van de provinciaal archeoloog.

Waarde - Ecologie

In de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' staat de begrenzing van de EHS opgenomen voor de bestaande natuurgebieden en de nieuwe natuurgebieden die inmiddels zijn gerealiseerd. Deze bestemming heeft betrekking op de locatie van de recreatiewoning in het saunahuisje, de bosdelen op de locatie Erve De Horst en de zuidoostelijke hoek van Erve Loman. Voor ontwikkelingen binnen deze bestemming het nee-tenzij beleid van de EHS zoals beschreven in paragrafen 3.2 en 4.1.

Aanduiding: historische buitenplaats

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

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke haalbaarheid

Algemeen

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

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

Procedure bestemmingsplan

Vanwege de relatief beperkte ontwikkelingen die dit bestemmingsplan voorstelt (namelijk in hoofdzaak functiewijzigingen van bestaande objecten) wordt voor dit bestemmingsplan geen mogelijkheid voor inspraak verleend. Over de functiewijzigingen heeft in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met de provincie. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de spelregels van de EHS besproken met de provincie Overijssel. Hierover is overeenstemming bereikt.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is vervolgens in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Overijssel en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De Rijksdienst heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerp. De Provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- er ontbreekt een nadere toelichting waarom voor de twee peilers een afzonderlijke planologische procedure wordt doorlopen;
- voor erve De Horst moeten ten behoeve van de EHS de voorwaarden behorende bij de afwijkingsbevoegdheid uit de omgevingsverordening worden toegepast;
- het woonbestemmingsvlak voor erve Loman dient verkleind te worden.

Bovenstaande punten zijn in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn *geen* zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 9 september 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat van gemeentewege geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. Een verdergaande toets ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet noodzakelijk.

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen in hoofdzaak de inpandige verbouwingen van enkele gebouwen op het landgoed en het vervangen van een woning. De gemeente is hierin geen kostendrager. De aanleg van nutsvoorzieningen, zoals riolering, kabels en leidingen komen voor rekening van de aanvrager. Ten aanzien van eventuele planschade wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de grondexploitatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet aan de orde.

Realiseren van de woningen op Erve Loman kan alleen maar plaatsvinden als zekerheid is over het beëindigen van de woonfunctie in de voormalige dienstwoningen. De beëindiging van de woonfunctie zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen Stichting Edwina van Heek en de gemeente Dinkelland. Ten aanzien van de termijn waarbinnen de woonfunctie dient te worden beëindigd zullen concrete afspraken worden gemaakt. Op het moment van tervisie legging van het bestemmingsplan dient de overeenkomst gesloten te zijn.