



Toelichting

"Projectafwijkingsbesluit Potstal De Valkenberg Agelo "

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	16 januari 2014
Plan identificatie:	NL.IMRO.1774.BUIPBOTSTALAGELO-0401
Auteur:	gemeente Dinkelland

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Ligging.....	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Beleid	7
2.1 Algemeen.....	7
3 Onderzoek	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Watertoets	9
4 Planbeschrijving.....	10
4.1 Het plan	10
4.2 Toekomstige situatie	12
4.3 Verhouding bestemmingsplan	14
5 Financiële uitvoerbaarheid.....	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	16
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1 Procedure	17

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg' is vastgesteld door de raad in de vergadering van 11 december 2012. Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een nieuw landgoed - met een landhuis - te realiseren aan de Oppersveldweg te Agelo.

Het plan houdt in dat een landgoed van 17,5 hectare wordt gerealiseerd (waarvan 10 hectare landbouwgrond), waarop, in tegenstelling tot het overgrote deel van het landgoed gelegen net buiten de Ecologische Hoofdstructuur en goed zichtbaar vanaf de bestaande recreatieve routes, een landhuis van circa 1.800 m³ voor eigen gebruik gebouwd. Het nieuwe landgoed voldoet met de nieuwe inrichting aan de rangschikkingseisen van de Natuurschoonwet. De inrichting van de natuur houdt onder meer in dat het profiel van de Polbeek wordt heringericht, alle 6 landbouwpercelen worden omgevormd tot natuur en in totaal 1,2 km nieuwe openbare padenstructuren wordt aangelegd. Daarnaast wordt op het landgoed een schaapskooi gerealiseerd, dit ter vervanging van een schaapskooi elders.

Achteraf blijkt dat de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan 'De Valkenberg' ten behoeve voor de schaapskooi beperkt is tot 54 m² en een nokhoogte van 4m. De functionaliteit die nodig is van deze potstal die samengaat met de landschappelijke ambitie voor het landgoed 'De Valkenberg' komt hierdoor onder druk te gaan.

Ook blijkt dat de gebruiksmogelijkheden zich niet exact lenen voor het toekomstige gebruik. In de gebruiksregels is opgenomen dat tot een strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi' voor andere doeleinden dan het bieden van schuilgelegenheid aan schapen'. Deze regeling biedt geen ruimte voor het stallen van rundvee.

Daarom moeten de bouwmogelijkheden vanwege functionaliteit, architectonische en landschappelijke uitgangspunten - en bijbehorende instandhouding / beheersaspecten van het landgoed - worden verruimd naar een oppervlakte van 112 m² (7m bij 16m) en een nokhoogte van 6,65, om zodoende de potstal te realiseren. Vanwege het gewenste gebruik van de potstal wordt ook gemotiveerd afgeweken van de specifieke gebruiksregels, zodat in de potstal ook vee kan worden gestald.

Door middel van een projectafwijakingsbesluit wil de gemeente Dinkelland medewerking verlenen aan de realisering van de potstal.

1.2 Ligging

De locatie van de potstal wijzigt niet ten opzichte van het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'.

Het plangebied van het landgoed De Valkenberg ligt ten westen van de stad Ootmarsum, ten zuiden van de provinciale weg N349. De gronden liggen aaneengesloten ten noorden van het agrarische bedrijf van de familie Schutte. De oppersveldweg dient als hoofdontsluitingsweg van het gebied. Door het gebied loopt in noordzuidrichting de Polbeek.

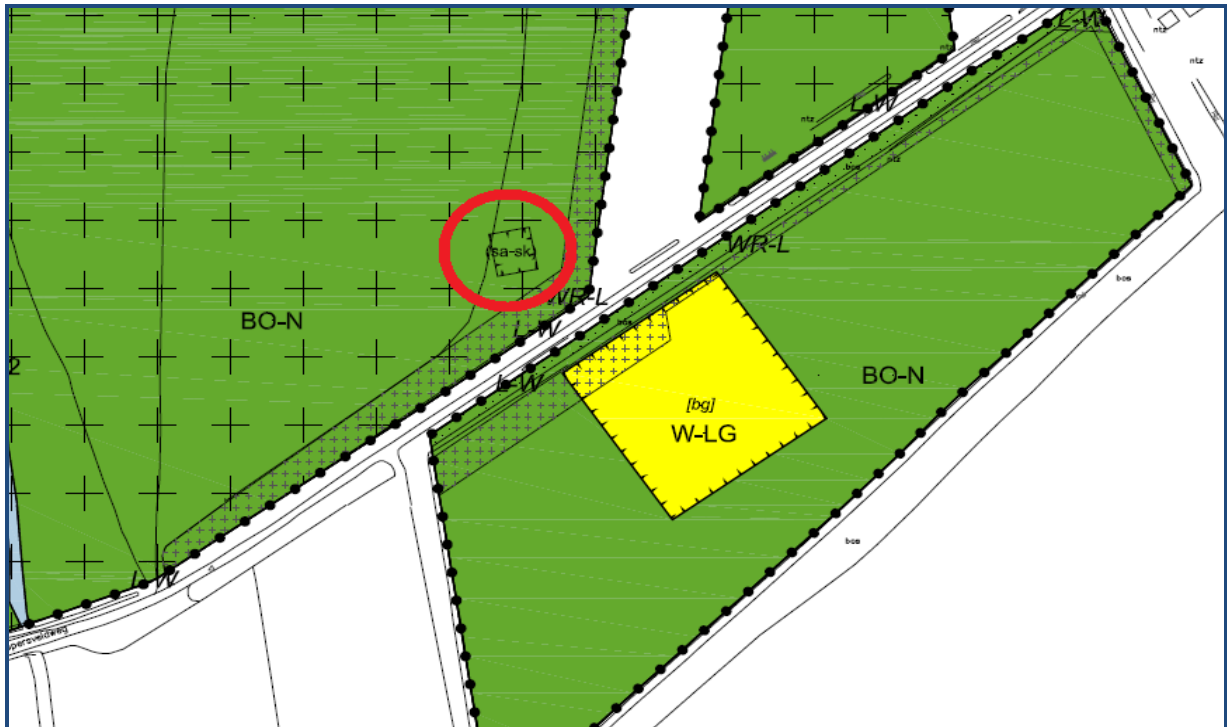


Afbeelding 1: De rode stip geeft de ligging weer van de potstal ten opzichte van het plangebied ten opzichte van Ootmarsum en landgoed De Valkenberg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het betreffende waarop de potstal gerealiseerd moet worden ligt binnen het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg' (vastgesteld op 11 december 2012). De bestemming is 'Bos en Natuur' (BO-N) en 'Waarde – Ecologie' (WR-EC), met daarop de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – Schaapskooi' (sa-sk). Binnen deze bestemming is het mogelijk om de zogenoemde schaapskooi te realiseren. Echter is aangegeven dat de opgenomen bouwmaten en bouwvlak niet toereikend genoeg zijn. De functionaliteit die nodig is van deze potstal die samengaat met de landschappelijke ambitie die voor landgoed 'De Valkenberg' nagestreefd wordt, komt hierdoor onder druk te staan.

Door het voeren van de planologische procedure van Projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is het mogelijk om een Omgevingsvergunning af te geven om de bouw- en gebruiksregels te verruimen ten gunste van de schaapskooi annex potstal.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplankaart van bestemmingsplan 'Agelo – landgoed De Valkenberg'. De rode cirkel geeft de ligging weer waar de potstal gerealiseerd moet worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectafwijakingsbesluit 'Potstal De Valkenberg' is vervat in een verbeelding met daarop aangegeven het projectgebied en gaat vergezeld van een toelichting. Aan het projectafwijakingsbesluit zijn geen regels verbonden.

Verbeelding

Op de verbeelding, met kaartnummer NL.IMRO.1774.BUIBPPOTSTALAGELO-0301, is onder meer de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1000 en de analoge versie bestaat uit één kaartblad.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken vermeld.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing voor het projectafwijkingsbesluit 'Potstal De Valkenberg' van de gemeente Dinkelland, wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht.

- een korte beschrijving van het gebied, de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan worden in hoofdstuk 1 belicht;
- in het tweede hoofdstuk wordt stil gestaan bij het beleid van rijk, provincie en gemeente.
- de ruimtelijke omgevingsaspecten zoals waterhuishouding, archeologie, geluid, externe veiligheid en flora en fauna worden in hoofdstuk drie beschreven;
- in het vierde hoofdstuk wordt het plan beschreven en hoe in verhouding staat in het bestemmingsplan;
- de financiële uitvoerbaarheid van het projectafwijkingsbesluit worden in hoofdstuk 5 toegelicht;
- tot slot wordt ruimte gereserveerd voor de procedure en zienswijzen (hoofdstuk zes).

2 Beleid

Het plan van de aanvrager bestaat uit het wijzigen van het bouwblok voor de potstal op het landgoed De Valkenberg in Agelo. Er komt geen woning bij en er worden ook geen andere schuren of gebouwen ontwikkeld. De invloedssfeer van het beperkt zich tot een lokale aangelegenheid. Ondanks de geringe impact van dit plan, dient er toch een ruimtelijke procedure te worden gevoerd om medewerking te kunnen verlenen. Het ingediende plan is immers in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan De Valkenberg. Het perceel heeft de bestemming 'Bos - Natuur' met de functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi'. Binnen deze bestemming zijn bouwmogelijkheden opgenomen om een potstal mogelijk te maken. Echter is het ingediende plan groter dan wat de bouwregels toestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het ingediende plan, dient de procedure van een projectafwijakingsbesluit gevoerd te worden.

Gelet op de aard van het projectafwijakingsbesluit, kan gesteld worden dat, nu het bestemmingsplan

"De Valkenberg" is vastgesteld en in werking is getreden, de nieuwe te bouwen potstal in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het vastgestelde bestemmingsplan 'De Valkenberg' is namelijk in overeenstemming met de betreffende beleidskaders.

Nu slechts grootte van de potstal minimaal wordt vergroot en de functie ten dienste blijft voor het onderhoud van de omliggende agrarische gronden, kan gebruik worden gemaakt van het projectafwijakingsbesluit om medewerking te verlenen aan de bouw van de gewenste potstal.

Aangezien het voorliggende plan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'De Valkenberg' en omdat het geen gevolgen heeft voor het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, wordt hier volstaan met een verwijzing naar het beschreven beleidskader in het bestemmingsplan 'De Valkenberg'.

2.1 Algemeen

Het plan van de aanvrager bestaat uit het aanvragen van een potstal op het landgoed Valkenberg. De invloedssfeer van het plan beperkt zich tot een vrij lokale aangelegenheid. Het ingediende plan is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'. Ondanks de geringe impact van dit plan, moet een ruimtelijke procedure worden gevoerd om medewerking te kunnen verlenen. Onderdeel hiervan is dat het initiatief wordt getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente. In het bestemmingsplan 'De Valkenberg' zijn de benodigde beleidskaders uitgebreid beschreven en getoetst aan de plannen voor het landgoed.

Geconcludeerd is dat het landgoed binnen alle beleidskaders past. Het voorliggende projectafwijkingbesluit voorziet in het realiseren in een vergrote versie van een schaapskooi, de zogenoemde potstal. Omdat de ligging hetzelfde blijft, de functie ten gunste is van het landgoed (geen bedrijfseconomische doeleinden) en alleen de bouw- en gebruiksregel worden verruimd ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan, past deze ontwikkeling binnen de beleidskaders. Voor een uitgebreide beschrijving en toetsing wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'.

3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen uit dit projectafwijakingsbesluit. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingssituatie ontstaat.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg' zijn de verscheidende omgevingsaspecten behandeld en beschreven, met eventuele bijbehorende onderzoeken. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen negatieve effecten heeft op de directe leefomgeving. In dat bestemmingsplan is rekening gehouden met een schaapskooi.

De functie van de beoogde potsstal wijkt niet af van de eerder beoogde schaapskooi, alleen wordt nu ruimte geboden voor enkele zoogkoeien. Dit wordt niet aangemerkt als een bedrijfsmatige activiteit en heeft ook geen negatieve effecten op de directe omgeving. Verder blijft de situering hetzelfde, waarbij alleen de bouw- en gebruiksregels worden verruimd. Daarom wordt voor de beschrijving en toetsresultaten van omgevingsaspecten verwezen naar het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'.

3.2 Watertoets

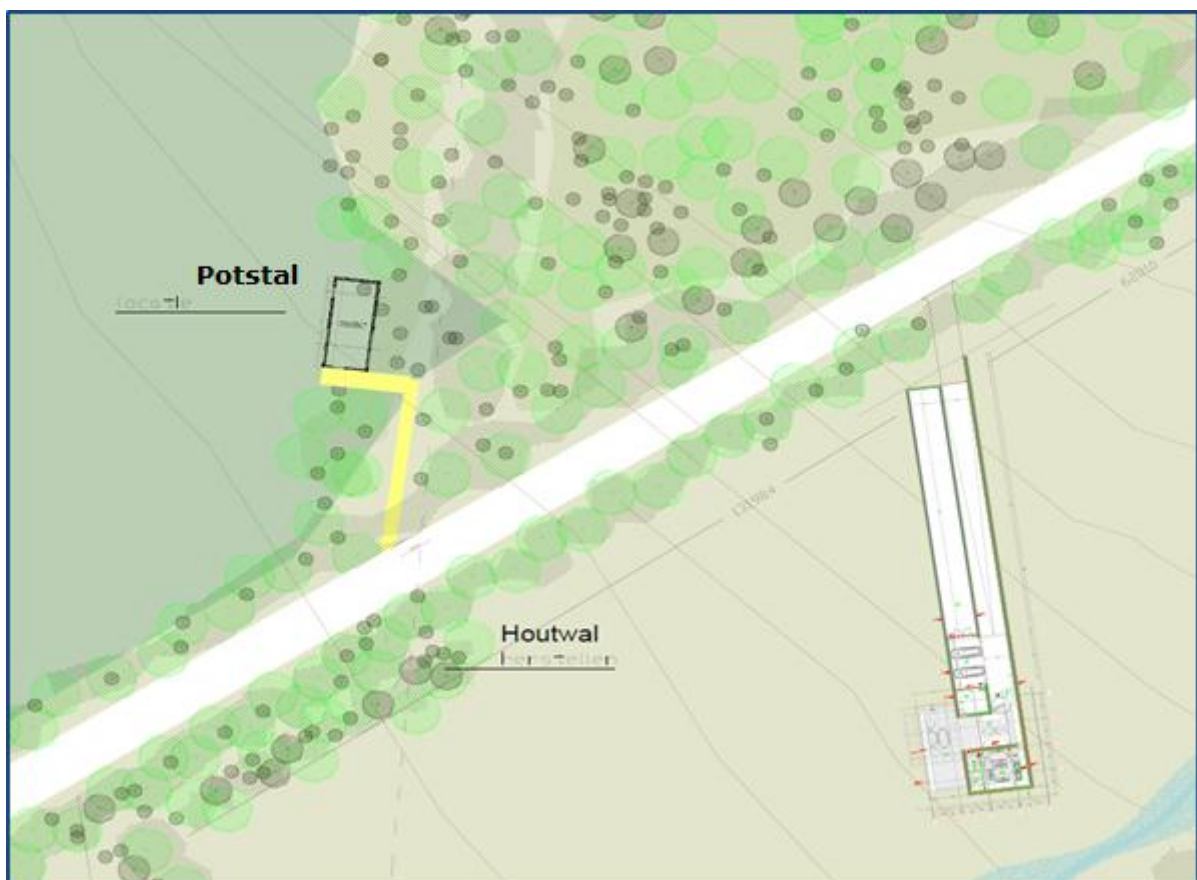
Het waterschap Regge & Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit deze toets is gebleken dat er geen 'waterschapsbelang' is. Het waterschap Regge & Dinkel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4 Planbeschrijving

4.1 Het plan

Het plan houdt in dat een potstal wordt gebouwd aan de Oppersveldweg ten gunste van het landgoed. Reeds is in het vastgestelde bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg' vastgelegd dat een schaapskooi ten behoeve van het landschap wordt gerealiseerd.

De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied dienen in stand gehouden te worden. Om het landgoed 'De Valkenberg' te beheren (13 ha grasland en heide en 4,5 ha bos) is het gewenst de graslanden en heide te begrazen met zes tot acht zoogkoeien. In overleg met de stichting 'Boeren voor Natuur' is er gekozen voor een kringloopbeheer, waarbij met maaien, weiden en plaggen de natuur wordt beheerd. Bij deze vorm van beheer is een potstal c.q. hooi- en stro opslag onontbeerlijk. Dit kringloopsysteem wordt momenteel op landgoed Twickel toegepast op een drietal bedrijven. Ondersteuning vindt plaats door de stichting 'Boeren en Natuur'. Het is een flexibele manier van natuurbeheer, waarbij een grotere diversiteit van de graslanden en heide bereikt kan worden. Hierdoor ontstaat de behoefte voor een potstal met ruimte voor 6-8 zoogkoeien, opslag van hooi en stro, en voor apparatuur voor natuur- en bosonderhoud.



Afbeelding 3: Ligging van de potstal ten opzichte van de Oppersveldweg en de woning

De potstal

De potstal is een oud staltype, dat waardevol is vanwege de mest die ontstaat bij dit systeem. De koeien staan op stro en laten daarin hun mest vallen. Op de laag van stro en mest wordt nieuwe stro gelegd. De bodem van stro en mest wordt in de loop van het stalseizoen steeds hoger. In de potstal lopen en liggen de koeien door elkaar heen. Een keer of twee per jaar wordt de stal uitgemest en over het land uitgereden.

Het voordeel van zo'n potstal is dat koeien niet uitglijden en dat ze genoeg ruimte hebben voor sociaal gedrag. Vanwege de ruimte die de zoogkoeien nodig hebben is een oppervlakte nodig van 112 m², en dat daarnaast de benodigde stro en materialen ook in de potstal ondergebracht kunnen worden. De bouwhoogte sluit aan bij de afmetingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor bouwwerken ten dienste van het agrarisch gebruik.

Opgemerkt dient te worden dat de term 'schaapskooi' bewust is losgelaten, omdat deze term geen eer doet aan de functie die hier aan wordt gegeven. Daarom is gekozen voor de term 'potstal'.

Zoals aangegeven worden 6 tot 8 zoogkoeien ondergebracht in de potstal. Deze activiteit wordt geschaard onder het hobbymatig boeren. Dit omdat hier geen sprake is van marktorientatie, geen andere commerciële doeleinden heeft, en gericht is op wonen en natuurbeheer. Door het huisvesten van de zoogkoeien in de potstal is het mogelijk de gronden extensief te beheren, waardoor de natuur en landschap van het landgoed onderhouden kunnen worden. Deze activiteit wordt in geen geval als een agrarisch bedrijf aangemerkt. Wel moet een melding worden gedaan voor deze activiteit.



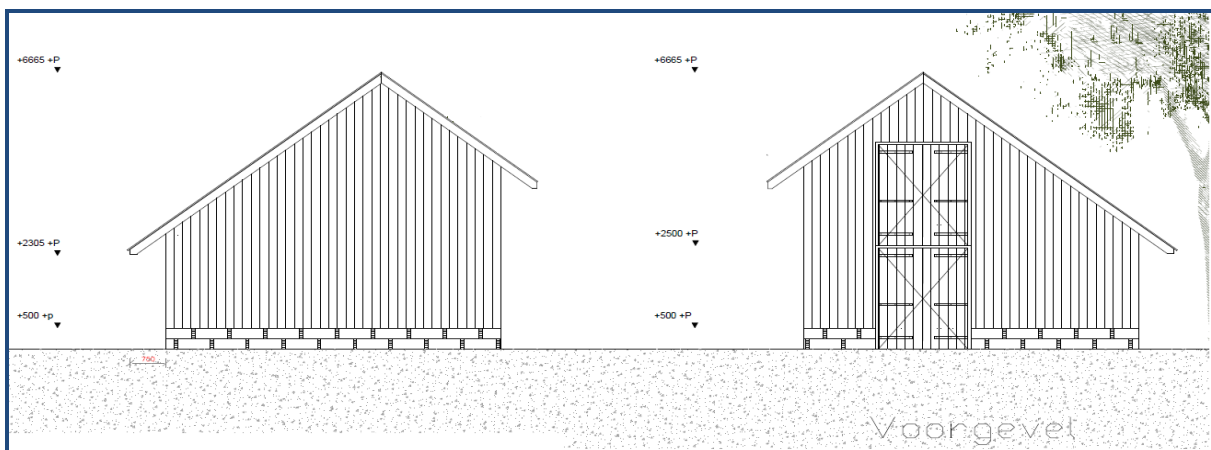
Afbeelding 4 en 5: ligging en aanzicht schaapskooi nabij Kuiperberg

Tegenover de realisering van deze potstal staat dat een andere schaapskooi, nabij de Kuiperberg, wordt verwijderd. Deze schaapskooi is de laatste jaren niet meer als dusdanig in gebruik geweest. Zie hieronder de ligging en de schaapskooi die verwijderd gaat worden.

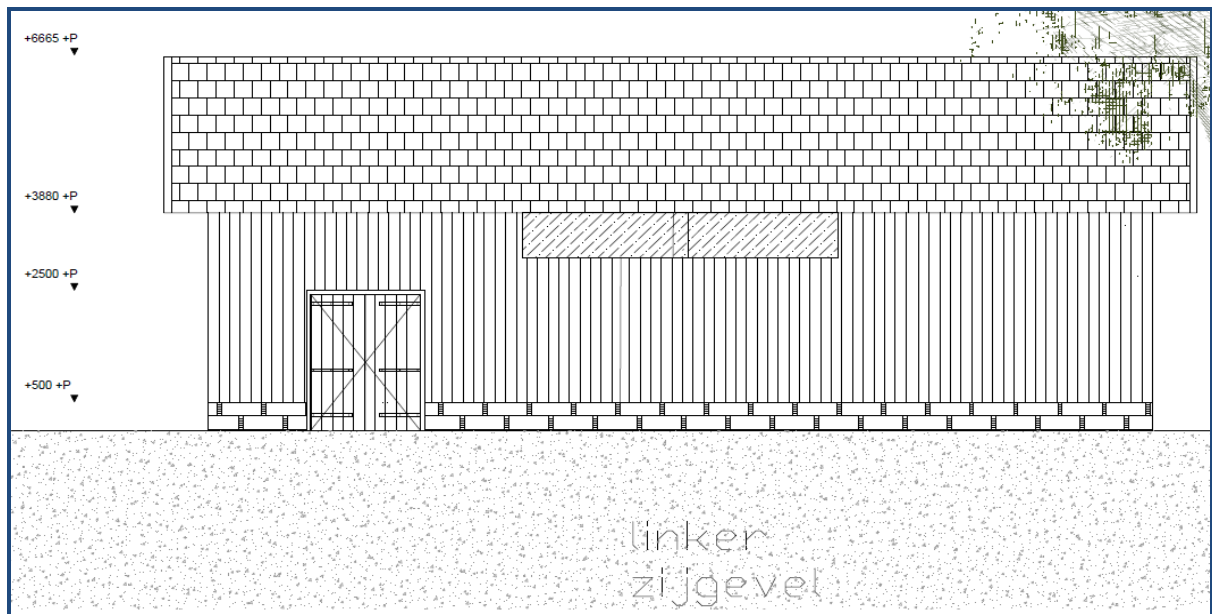
4.2 Toekomstige situatie

Op de locatie aan de Opperveldsweg, aan de overzijde van de weg waar de woning komt, zal een potstal worden opgericht. De bouwlocatie komt op dezelfde plek te liggen als waar nu de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi' op ligt. Op afbeelding 2 is weergegeven waar de nieuwe potstal gesitueerd wordt.

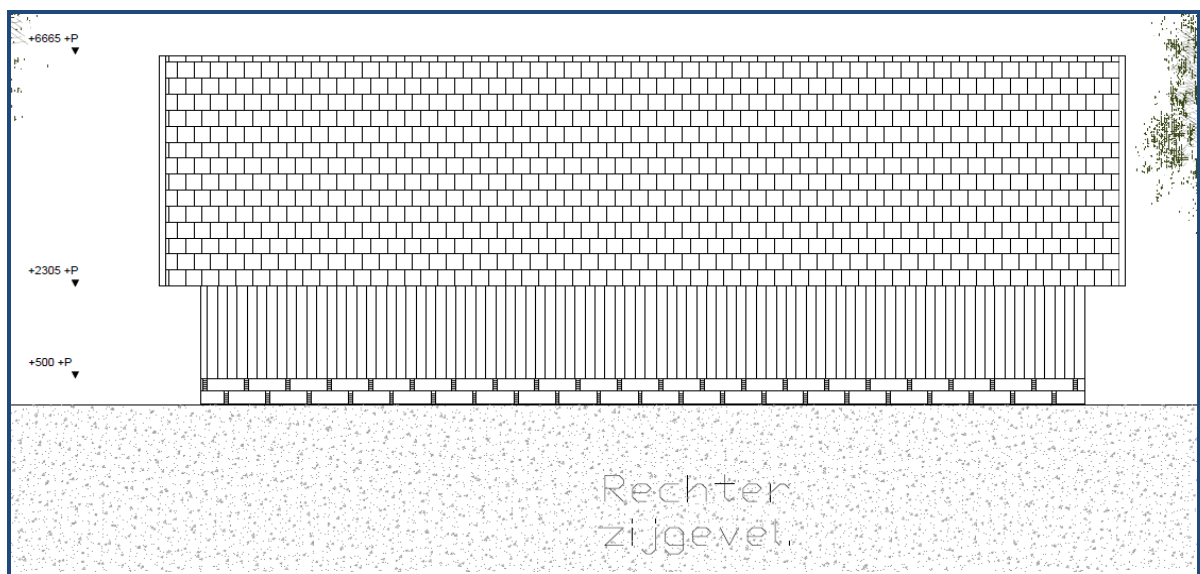
Vanwege de functionaliteit, architectonische en landschappelijke uitgangspunten en de instandhouding / beheersaspecten van het landgoed "De Valkenberg" een grotere omvang dan aanvankelijk was opgenomen in het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'. De potstal krijgt nu een oppervlakte van maximaal $\pm 112 \text{ m}^2$ (7m bij 16m) en een nok hoogte van 6,65 m.



Afbeelding 6: voorgevel potstal

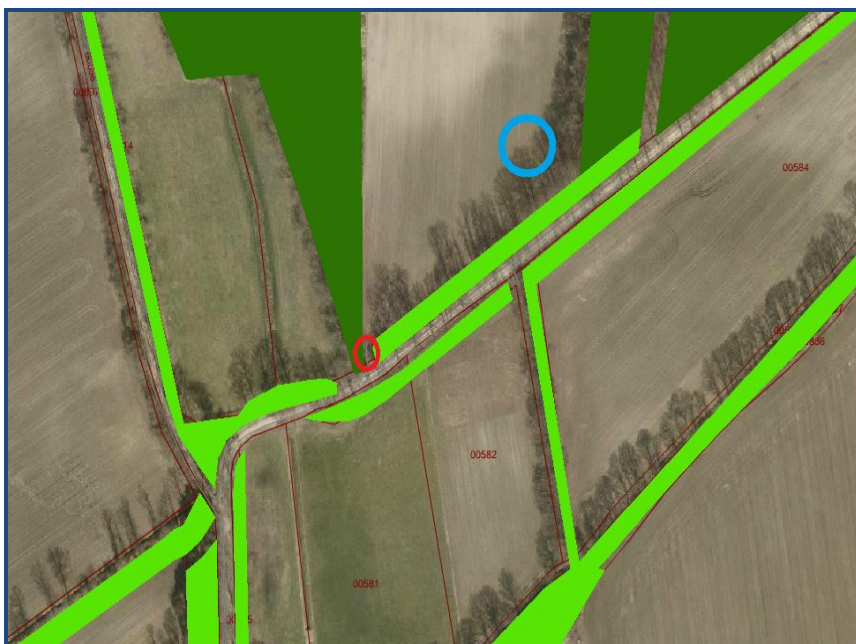


Afbeelding 7: linkerzijgevel potstal



Afbeelding 8: rechterzijgevel potstal

Aan de Opperveldsweg is een bestaande inrit aanwezig. Deze inrit zal worden gebruikt om bij de potstal te komen. Deze inrit ligt tussen twee houtwallen in, die zijn aangemerkt binnen het CASCO-beleid.



Afbeelding 9: de rode cirkel geeft de ligging weer van de inrit voor de potstal (blauwe cirkel). De fel groene stroken geven de houtwallen weer die in het CASCO-beleid zijn opgenomen.



Afbeelding 10: aanzicht bestaande inrit met rechts de bestaande houtwal

4.3 Verhouding bestemmingsplan

Voor de realisatie van de potstal moet de projectafwijkingsbesluit procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden doorlopen. Deze procedure heeft niet tot gevolg dat de bestemming wordt gewijzigd. Met dit projectafwijkingsbesluit wordt ontheffing verleend van het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg' om de bouw van de potstal mogelijk te maken.

Het plan om een potstal te bouwen aan de Oppersveldweg 4 in Agelo ligt in het bestemmingsplan 'Agelo - landgoed De Valkenberg'. De gebiedsbestemming is 'Bos en Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi'.

Aan deze bestemming zitten onder meer bouw- en gebruiksregels gekoppeld voor de schaapskooi annex potstal. De bouwregels schrijven voor dat ter plaatse van de genoemde aanduiding een schaapskooi mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter en een oppervlakte van ten hoogste 54 m².

Deze bouwregels zijn niet toereikend genoeg de gewenste potstal te realiseren waarin alle functies onder gebracht kunnen worden. Een verruiming van de bouwregels is daarom noodzakelijk. Dit projectbesluit beoogt het mogelijk maken van de potstal met een nokhoogte van ten hoogste van 6,65 meter en een oppervlakte van ten hoogste 112 m² (7m bij 16m).

De gebruiksregels schrijven voor dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schaapskooi' voor andere doeleinden dan het bieden van schuilgelegenheid aan schapen is verboden. In de nieuwe potstal worden maximaal 8 zoogkoeien ondergebracht, met daarbij ook de opslag van hooi, stro en materialen. Dit is in strijd met de gebruiksregels. Middels dit projectafwijkingsbesluit wordt van deze gebruiksregel afgeweken. Op deze wijze kan de gewenste functie in de potstal worden ondergebracht.

5 Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. De gemeente heeft met de aanvrager een planschaderisico overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente gevrijwaard wordt en dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor economische schade ten gevolge van de planologische maatregel.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 29 november 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In de Dinkellandvisie van 28 november 2013, in de Staatscourant van 28 november 2013 en op www.dinkelland.nl stond een publicatie van deze ter inzage legging. Het was voor een ieder mogelijk om een zienswijze op het ontwerp in te dienen. Ook is het ontwerp ter kennisgeving verzonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel.

Binnen boven genoemde periode van zes weken zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.