



GEMEENTE DINKELLAND

Ruimtelijke onderbouwing Jonkershoesweg 10 Breklenkamp

2 oktober 2014

NL.IMRO.1774.BUIPBVAKWERKSCHUUR



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

JONKERSHOESWEG 10 BREKLENKAMP

Plannaam: Jonkershoesweg 10 Breklenkamp
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.BUIPBVAKWERKSCHUUR-0401
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: 2 oktober 2014



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	GELUID	26
4.2	BODEMKWALITEIT.....	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
4.5	MILIEUZONERING	29
4.6	ECOLOGIE.....	31
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	35
5.1	VIGEREND BELEID.....	35
5.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG.....	38
7.1	RIJK	38
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL	38
7.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	38
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	39	
BIJLAGE 1:	VOORWAARDEN- EN KWALITEITSTOETS VAB+ BELEID	40
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND NATUURONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

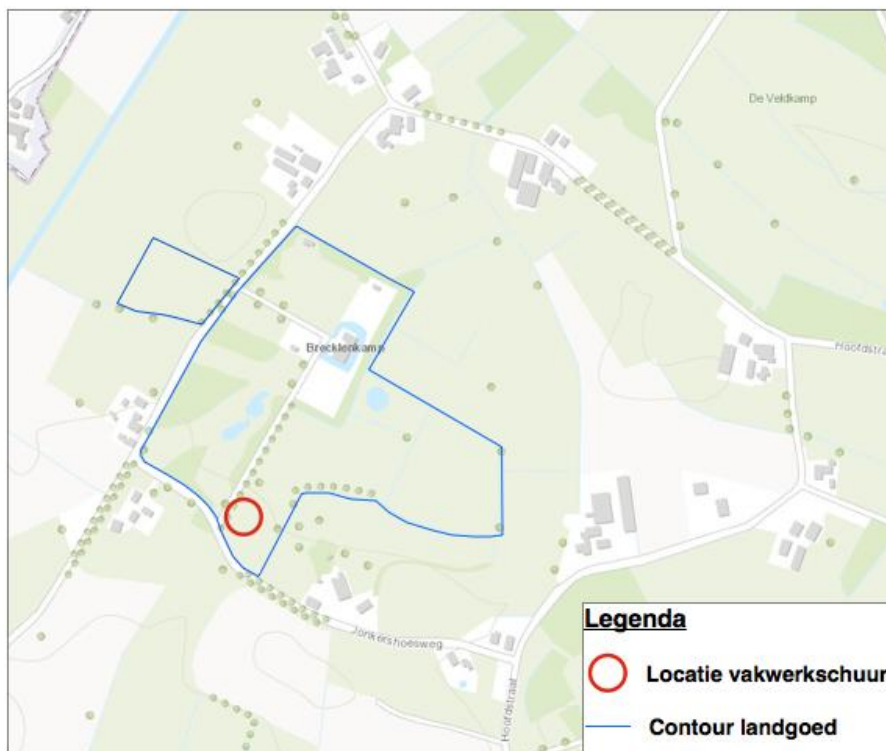
Op het erf aan de Everlostraat 7 te Rossum bevindt zich een vakwerkschuur die is aangewezen als Rijksmonument. De vakwerkschuur, met een oppervlakte van 183 m², is momenteel niet functioneel in gebruik en verkeert door gebrekkig onderhoud in verval. Initiatiefnemer wil deze vakwerkschuur demonteren en met behoud van het ontwerp en originele materialen herbouwen op een locatie aan de Jonkershoesweg 10 te Breklenkamp, net buiten de begrenzing van de historische buitenplaats Het Huis te Breckelenkamp.

Naast het verplaatsen van de vakwerkschuur worden tevens enkele nieuwe functies ondergebracht in het gebouw. Het gaat hierbij om functies als een ontvangst- en documentatiecentrum, een landgoedwinkel, horecavoorzieningen en verblijfsrecreatie in de vorm van twee gastenkamers. Tevens kan de vakwerkschuur worden verhuurd voor vergaderingen, masterclasses, workshops of een diner. Het betreft hierbij geen zelfstandige functies, de vakwerkschuur en de hiervoor genoemde functies gaan onderdeel uitmaken van de exploitatie van het landgoed behorende bij Het Huis te Breckelenkamp.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is besloten om middels een omgevingsvergunning (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) af te wijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de nieuwe locatie van de vakwerkschuur aan de Jonkershoesweg 10 te Breklenkamp. In afbeelding 1.1 wordt de nieuwe locatie weergegeven. Voor de beeldvorming is ook het landgoed behorende bij Het Huis te Breckelenkamp weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop de vakwerkschuur wordt herbouwd de bestemming 'Agrarisch - 2'. Tevens zijn de gronden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn onder andere bedoeld voor het agrarisch gebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik. De hiervoor genoemde functieaanduiding geeft aan dat ter plaatse geen opgaande teeltvormen zoals sierteelt, boom- of houtteelt is toegestaan.

Opgemerkt wordt dat de gronden ten noorden en ten westen zijn aangemerkt als 'specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats'. Deze aanduiding is opgenomen in verband met de historische buitenplaats Het Huis te Breckelenkamp en voorziet in het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de historische buitenplaats.

Het herbouwen van de vakwerkschuur past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden behorende bij de bestemming 'Agrarisch - 2'. Middels een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de herbouw van de vakwerkschuur mogelijk gemaakt. Deze omgevingsvergunning voorziet tevens in de mogelijkheid om de gewenste functies onder te kunnen brengen in de vakwerkschuur.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 5 wordt er in gegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidige locatie vakwerkschuur

Momenteel bevindt de vakwerkschuur zich op het perceel aan de Everlostraat 7 te Rossum. Doordat de vakwerkschuur niet meer functioneel werd gebruikt, is ook niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de schuur. Hierdoor verkeert de schuur momenteel in vervallen staat en zijn het dak en de gevels deels ingestort.

In afbeelding 2.1 is een afbeelding opgenomen van de vakwerkschuur op de huidige locatie aan de Everlostraat 7.



Afbeelding 2.1: Vakwerkschuur aan de Everlostraat 7 te Rossum (Bron: Provincie Overijssel)

In het register rijksmonumenten (monumentenregister.cultureelerfgoed.nl, monumentnummer 38424, inschrijving register 06-06-1972) wordt de schuur omschreven als een 'in aanleg midden-18e-eeuwse oosttwentse vakwerkschuur' met de detaillering:

'omvangrijke schuur bestaande uit in aanleg midden-18e-eeuwse secundair verwerkte vakwerkconstructie met ankerbalkgebintstellen en grotendeels 19e-eeuwse baksteenvullingen, gedekt door een vrij hoog met pannen belegd zadeldak tussen met hout beschoten geveltoppen: windveren; slietenzolder. In de voorgevel hoge opgeklampte deuren met niendeur; in de achtergevel een stel hoge en een stel lage opgeklampte dubbele deuren. Grote oosttwentse vakwerkschuur van belang wegens de midden-18e-eeuwse ankerbalkconstructie met slietenzolder, het gedeeltelijk 19e-eeuwse vulwerk, de voor Oost Twente karakteristieke vormgeving en de zeer mooie ligging onder hoog geboomte.'

Zonder ingrepen zal de vakwerkschuur op termijn verder vervallen. Middels de verplaatsing en combinatie met de restauratie van de schuur wordt op een positieve wijze bijgedragen aan het behoud en het herstel van de monumentale waarde van het gebouw.

2.1.2 Toekomstige locatie vakwerkschuur

De toekomstige locatie van de vakwerkschuur is momenteel onbebouwd en in gebruik als grasland. Het projectgebied is gelegen in het zuidelijke deel van het landgoed behorende bij Het Huis te Breckelenkamp.

Ten noorden van de desbetreffende locatie bevindt zich een bosje als uitloper van de ten westen van het projectgebied gelegen weg die wordt begeleid door bomen. Ten oosten en ten zuiden bevinden zich gronden die eveneens in gebruik zijn als grasland.

De luchtfoto in afbeelding 2.2. geeft een goed beeld van de locatie van de vakwerkschuur en de opbouw en vormgeving van het landgoed.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie projectgebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

Alvorens nader in te gaan op de gewenste situatie wordt ingegaan op Het Huis te Breckelenkamp. Immers, de vakwerkschuur gaat onderdeel uitmaken van het landgoed behorende bij Het Huis.

2.2.1 Het Huis te Breckelenkamp

2.2.1.1 Algemeen

Het Huis te Breckelenkamp is een van de twee Historische Buitenplaatsen, die door het Rijk als zodanig zijn aangemerkt binnen de grenzen van de gemeente Dinkelland. Het is een Complex Rijksmonument, dat wil zeggen dat op het terrein meerdere objecten aanwezig zijn die alle zijn ingeschreven in het register rijksmonumenten. Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. De structuur van de bomenlanen en het 17e eeuwse grachtenstelsel met zijn diabolo-vormige buitengracht wordt in het register

rijksmonumenten omschreven als 'een zeldzaam, gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een Hollands-classicistische aanleg'.

In 1901 werd het landgoed bij een openbare verkoop in onderdelen verkocht en is daarmee uit elkaar gevallen. Met de verkoop werd het feitelijk ontmanteld en van haar bronnen van inkomsten beroofd. Het Huis had als gevolg daarvan geen economische betekenis meer en verviel tot bijna ruïneuze staat.

Een definitieve teloorgang werd afgewend door toedoen van de familie van Heek, die het restaureerde en in 1946 ter beschikking stelde van de NJHC. Het gebruik als jeugdherberg hield echter een zware vorm van exploitatie in over een periode van meer dan veertig jaar, waardoor opnieuw ernstige afbreuk aan het gebouw en zijn omgeving werd gedaan. De grootschalige aanpassingen en het gebrek aan onderhoud dreigden weer onherstelbare schade te veroorzaken. Als gevolg daarvan moest de NJHC de jeugdherberg sluiten en in 1991 verkopen.

Sinds 1991, het jaar waarin het landgoed is aangekocht door de huidige eigenaar, heeft het landgoed een kwaliteitsslag gemaakt. Het vervallen Huis en de bomenlanen werden gerestaureerd en de tuinen en het park werden aangelegd. De waterhuishouding werd hersteld door een verbinding met de Geele Beek en er werden enkele percelen bos aangeplant. Op dit moment zijn er diverse gelegenheden om Het Huis en zijn omgeving te bezoeken en belangstelling is er zeker. Er zijn open dagen, jaarlijks komen heel wat groepen de tuinen en het park bezichtigen en men woont concerten, de Twentse Historische Salon of andere evenementen bij. Ook zonder betreding van het terrein is er veel van Het Huis en zijn omgeving te zien door de zichtlijnen die na 1991 zijn aangebracht, waardoor aan de druk bezochte fietsroutes in het gebied een bezienswaardigheid is toegevoegd.

Het landgoed, dat in 1991 nog 3,6 hectare groot was, heeft nu een omvang van ongeveer 15,5 hectare. Hoewel Het Huis te Breckelenkamp heden ten dage nog steeds traditionele opbrengsten heeft, is de omvang te beperkt om daarmee een relevante bijdrage aan de instandhouding te genereren. Met betrekking tot de noodzakelijke instandhouding van het landgoed en Het Huis zijn nieuwe economische dragers essentieel. Met het verplaatsen van de vakwerkschuur naar het landgoed en de beoogde functies in de vakwerkschuur is een nieuwe economische drager gevonden die kan bijdragen aan een duurzame exploitatie en instandhouding van het landgoed en Het Huis te Breckelenkamp.

2.2.1.2 Exploitatiemogelijkheden

De stroom van bezoekers van open dagen, evenementen en rondleidingen en de langsrijdende fietsers leiden op dit moment niet tot relevante inkomsten voor het landgoed. Voor een deel is dat een keuze: het Huis wordt bewoond en de inspanningen van de laatste decennia zijn vooral uitgegaan naar de restauratie van het Huis en het herstel van de tuinen en het landschap. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende mogelijkheden voor een relevante vorm van exploitatie.

Met een gerichte inspanning en een versterking van het functie-aanbod op het landgoed kunnen de exploitatiemogelijkheden verder uitgebouwd worden. Er liggen mogelijkheden op het gebied van restauratie (horeca), overnachtingen, de verhuur van ruimten (vergaderlocaties, concerten en andere evenementen, workshops, conferenties, masterclasses etc.), verkoop van artikelen en een combinatie hiervan.

Ook de ontwikkeling van de omgeving speelt een belangrijke rol bij het realiseren van exploitatiemogelijkheden van het landgoed. Dit gebied in het uiterste noordoosten van Twente biedt veel ontwikkelingspotentieel als er meer binding kan worden aangebracht tussen bestaande functies in het gebied, en bepaalde functies kunnen worden toegevoegd of uitgebreid. Er is alleen al binnen een straal van enkele kilometers rond het landgoed een keur aan landschappelijke, culturele, historische en recreatieve waarden te vinden, die zowel voor toerisme en recreatie als voor zakelijk verkeer bijzonder interessant kunnen zijn. Een verdere ontwikkeling van het gebied zal zeker bijdragen aan exploitatiemogelijkheden van het landgoed.

2.2.1.3 Bestaande Knelpunten

In de huidige situatie worden een aantal knelpunten ervaren in het exploitabel maken van het landgoed en Het Huis te Breckelenkamp. De belangrijkste knelpunten zijn een tekort aan exploitabele locaties en het ontbreken

van ondersteunende voorzieningen. Hierna wordt kort ingegaan op de knelpunten die in de huidige situatie worden ervaren.

- De aanwezigheid van flexibel inzetbare gebouwen is van toenemend belang voor de opbrengsten van landgoederen. Veel landgoederen beschikken over bijvoorbeeld een koetshuis waar een horecagelegenheid in is gevestigd of dat verhuurd wordt als vergaderlocatie. Het Huis te Breckelenkamp beschikt over een apart staande woning van beperkte omvang, die kan worden verhuurd maar niet geschikt is als ontvangst- of informatiecentrum. De woning ligt decentraal ten opzichte van de toekomstige wandelroute, heeft geen extra parkeervoorzieningen en is ongeschikt voor horeca-activiteiten. Verder is er de orangerie, die in de zomermaanden voor ontvangsten wordt gebruikt. De kapschuur, de kas en de kleine schuur worden alle intensief gebruikt ten dienste van het landgoed en zijn ongeschikt voor een andere functie. Behalve deze beperkte faciliteiten zijn er geen gebouwen die qua functie en bestemming geschikt zijn om te worden geëxploiteerd.
- Naast het gebrek aan locaties ontbreken ondersteunende voorzieningen. Momenteel wordt door bezoekers langs de Jonkershoesweg geparkeerd. Bij drukte levert dit problemen op: er wordt soms voor uitritten van boeren geparkeerd, verkeerd geplaatste auto's kunnen zwaarder verkeer belemmeren en voor de meest afgelegen parkeerders kan de loopafstand een obstakel zijn;
- Voor (dag)toerisme ontbreken op het landgoed adequate horecavoorzieningen. Tevens zijn binnen redelijke afstand geen adequate horecavoorzieningen aanwezig. Er zijn geen overnachtingsmogelijkheden waarbij gasten met een eigen sleutel toegang van buiten tot een kamer hebben. Overnachtingen in Het Huis zijn wel mogelijk, maar hier zal in verband met de veiligheid altijd in een receptiefunctie moeten worden voorzien.
- De ervaring leert, dat er tijdens open dagen behoefte is aan een informatiecentrum, dat ook kan dienen als landgoedwinkel. Een dergelijke voorziening vergemakkelijkt de ontvangst van groepen en wandelaars rond evenementen. De voorziening zal in elk geval nodig zijn als het wandelpad opgesteld wordt.
- Een probleem is het ontbreken van sanitaire voorzieningen buiten Het Huis. Tijdens bepaalde evenementen, bijvoorbeeld tuindagen, is het terrein geopend maar het Huis gesloten. In verband met de veiligheid is het niet mogelijk Het Huis alleen voor sanitaire voorzieningen geopend te houden; er zou dan tenminste een portier aanwezig moeten zijn.

2.2.2 De vakwerkschuur

2.2.2.1 Overwegingen

In hoofdzaak zijn er drie overwegingen om de vakwerkschuur te behouden en over te brengen naar het landgoed behorende bij Het Huis te Breckelenkamp:

1. met het project blijft een waardevolle monumentale achttiende-eeuwse vakwerkschuur behouden;
2. met de verplaatsing wordt een breder maatschappelijk doel gediend. Het landschap zal met de oude vakwerkschuur tussen de aanwezige eeuwenoude monumenten en de havezate, met de zeventiende-eeuwse bomenlanen en de omgeving van bospercelen, oude hoogstamboomgaarden, park en tuinen een verdere niveau-verhoging ondergaan. Hiermee wordt Het Huis nog duidelijker als bezienswaardigheid geprofileerd waardoor de betekenis van dit bijzondere gebied voor het toerisme een impuls zal krijgen;
3. de vakwerkschuur kan, zoals hiervoor al aangegeven, binnen het grotere verband van de noodzakelijke exploitatie van het landgoed een belangrijke bijdrage leveren aan de instandhouding en een oplossing bieden voor een aantal knelpunten voor de exploitatie die het landgoed op dit moment ondervindt.

2.2.2.2 Inpassing en functies vakwerkschuur

De vakwerkschuur past uitstekend in de omgeving van Het Huis en draagt bij aan de instandhouding en versterking van de landschappelijk en cultuurhistorische waarde van het landgoed. Ook past de schuur goed in de spreidingsstrategie van het landgoed, voegt voor de exploitatie fundamentele functies toe en lost het een aantal knelpunten op. Op deze wijze ontstaat een mogelijkheid om functies te spreiden waardoor kwetsbare onderdelen kunnen worden ontlast. Op al deze punten levert de schuur een positieve bijdrage. De functies die een plaats moeten vinden in de vakwerkschuur worden hierna beschreven.

Ontvangst- en documentatiecentrum, landgoedwinkel

De schuur komt aan het begin van de toekomstige wandelroute te liggen en zal in dat verband dienst doen als ontvangst- en documentatiecentrum, en als landgoedwinkel. Deze landgoedwinkel is kleinschalig van opzet, de oppervlakte hiervan blijft beneden de 10% van de totale oppervlakte.

De hiervoor genoemde wandelroute is inmiddels aangelegd, wordt nu incidenteel opengesteld en bij vererving zal dat permanent gebeuren. Wandelaars komen op het terrein via het oude landhek aan de Jonkershoesweg en lopen naar het begin van de wandelroute bij de naar het oosten lopende houtwal. Vlak voor dat punt is de geplande locatie van de schuur waardoor de functie van ontvangst- en documentatiecentrum goed tot zijn recht komt.

Parkeergelegenheid

Bij de schuur komt een onopvallende parkeergelegenheid, waarmee de parkeerproblemen worden opgelost. Ook fietsers kunnen hier parkeren.

Sanitaire voorzieningen tijdens evenementen

In de schuur zijn twee toiletten gepland en een voorportaal met wastafels, die direct toegankelijk zijn vanaf de centrale ingang. Tijdens evenementen kunnen deze voorzieningen worden opengesteld terwijl de rest van de schuur afgesloten kan blijven. Op deze manier zijn de voorzieningen ook toegankelijk op momenten dat er geen toezicht kan worden gehouden.

Horecavoorzieningen

Door de grote open ruimte en de keuken kunnen horeca activiteiten worden ontwikkeld. Momenteel leidt de stroom van passanten (met name fietsers) en bezoekers aan evenementen tot geen enkele vorm van inkomsten voor het landgoed. Deze zijn eenvoudig te bedienen met een bepaalde vorm van horeca-aanbod. Daarnaast dienen deze horecavoorzieningen ter ondersteuning van de verhuur van ruimten, gastenkamers en van bepaalde evenementen.

Overnachtingsmogelijkheid

Met de herbouw van de vakwerkschuur worden overnachtingen op het landgoed mogelijk, waarbij maximale vrijheid kan worden geboden. De twee gastenkamers worden zodanig ingericht, dat deze met een eigen gastensleutel kunnen worden betreden. Dat biedt een groot voordeel ten opzichte van overnachtingen in Het Huis, waar altijd in een receptiefunctie zal moeten worden voorzien.

Verhuur ruimten

De schuur bestaat, buiten de gastenkamers, uit twee grote ruimten die afzonderlijk of samen verhuurd kunnen worden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld verhuur van vergaderruimte, een koffietafel/receptie na een huwelijksvoltrekking op Het Huis, masterclasses, workshops of een diner.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Buro Greet Bierema heeft een landschapsanalyse uitgevoerd om te bepalen wat de meest geschikte locatie is op het landgoed voor de herbouw van de vakwerkschuur. Hierna worden enkele onderdelen uit deze analyse met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de vakwerkschuur toegelicht.

De vakwerkschuur wordt gesitueerd langs een belangrijke laan van het landgoed. Op deze locatie is de vakwerkschuur ook zichtbaar vanaf de openbare weg. In het lint van de bebouwing aan de Jonkershoesweg vormt de vakwerkschuur onmiskenbaar een toevoeging, de schuur voegt zich als 'kraal' aan het lint. De schuur is passend binnen de voorkomende afstanden tussen bebouwing onderling, belangrijke zichtlijnen blijven behouden en het parkeerterrein wordt afgeschermd door de schuur.

De huidige inrit met landhek blijft gehandhaafd evenals het zandpad op het landgoed zelf. Nabij het landhek staat een nog grotere monumentale eik dan bij de kleine knik in de laan. Tussen deze twee monumentale eiken staan jongere eiken waaronder struiken zijn aangeplant. In het silhouet, gezien van erve Scholten, zal de schuur tussen deze twee oude eiken komen te staan, met de jongere bomen daarachter. Er wordt vijf meter afstand gehouden tussen de stam van die bomen en de muur van de schuur. Het hoogteverschil wordt gehandhaafd.

Op enige afstand ten noordoosten van de knik in de laan bevindt zich een kruising in de lange laan. Hier staat een de ene zijde een houtsingel met vijf grote eiken en struiken en begint een opengestelde wandelroute bij vererving. Aan de andere zijde van de laan stroomt water naar een grote helofyten-vijver. Voorbij de kruising komt een nieuw landhek te staan. Dit geeft helderheid voor bezoekers.

Tussen de vakwerkschuur en de dwars gesitueerde houtsingel wordt het parkeerterrein aangelegd. Het hoogteverschil hier wordt gehandhaafd. Het parkeerterrein wordt bestraat met grasbetonstenen waardoor het karakter van het terrein beter bij het landgoed en de schuur past. Om het zicht op auto's onmogelijk te maken worden hulsten geplant. Dichte, hoge en ongesnoeide hulstenstruiken komen op het landgoed meer voor.

Bij de vakwerkschuur zelf komt geen tuin. Het gras rondom de schuur wordt slechts enkele keren per jaar gemaaid, alsof het een berm betreft. Rond de schuur komt wel enige halfverharding.

2.2.4 Verkeer en parkeren

De vakwerkschuur wordt ontsloten op de Jonkershoesweg. De vakwerkschuur en de daarin ondergebrachte functies zijn met name bedoeld om de huidige bezoekers van het landgoed en Het Huis beter te kunnen faciliteren. Het parkeren zal geheel plaatsvinden op eigen terrein doordat ten noorden van de vakwerkschuur een nieuwe parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De geplande parkeergelegenheid is voldoende van omvang om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte voor de geplande functies in de vakwerkschuur. Daarnaast draagt deze nieuwe parkeergelegenheid bij aan het verminderen van het parkeerprobleem dat ontstaat bij grote drukte op het landgoed.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er daarom geen bezwaren tegen het voorliggende plan.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Dinkelland. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Eén van de nationale belangen luidt: *ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*.

Ten aanzien van rijksmonumenten wordt in de SVIR opgemerkt dat het Rijk verantwoordelijk is voor onder andere rijksmonumenten. Via de Monumentenwet worden deze monumenten beschermd.

Naast de drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid en de 13 onderwerpen van nationaal belang zijn er nog nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Voor de bescherming van rijksmonumenten wordt in de SVIR verwezen naar de Monumentenwet. Wel wordt aangegeven dat ruimte wordt geboden aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische kwaliteiten. Hoewel hier sprake is van een lokale en kleinschalige ontwikkeling, draagt het project bij aan deze doelstelling. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

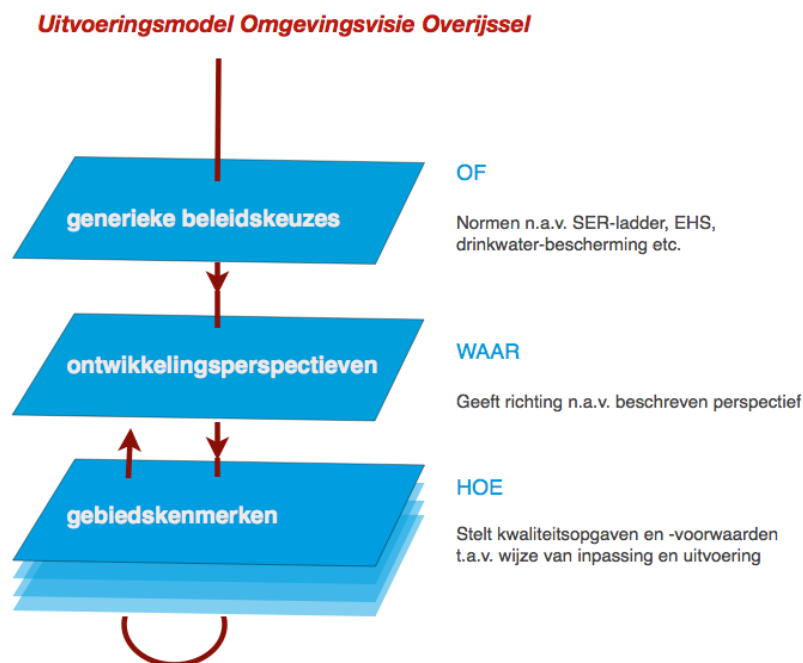
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Gebiedskkenmerken

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

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

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In dit geval is artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de verordening van belang. Op dit artikel wordt hierna nader ingegaan.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

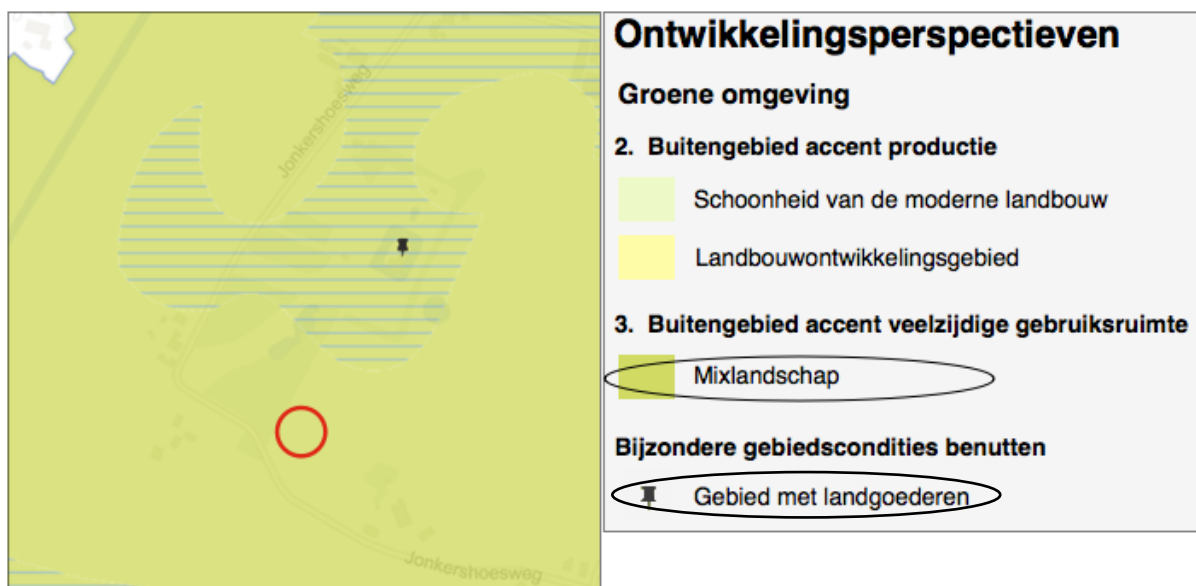
In dit geval neemt per saldo de oppervlakte aan bebouwing in het buitengebied van de gemeente Dinkelland niet toe. De vakwerkschuur wordt op de huidige locatie gedemonteerd en op een locatie aan de Jonkershoesweg 10 te Breklenkamp, op het landgoed behorend bij Het Huis te Breckelenkamp, herbouwd. Wel betekent dit op de nieuwe locatie een toevoeging van 183 m² aan bebouwing. Met het behoud van het rijksmonument en in verband met de noodzakelijke exploitatie van Het Huis te Breckelenkamp en het bijbehorende landgoed is echter sprake van een maatschappelijke belang. Daarbij wordt in voldoende mate geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Ten aanzien van de KGO wordt opgemerkt dat conform het gemeentelijk beleid, zie ook 3.3.4, de benodigde investering ruimschoots het op basis van de KGO te investeren bedrag overstijgt.

In verband hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort vanuit de ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot de groene omgeving tot de perspectieven 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap' en 'Gebied met landgoederen'.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

‘Gebied met landgoederen’

In dit ontwikkelingsperspectief wordt ingezet op het versterken van de bestaande landgoederenstructuur en het toevoegen van ontbrekende schakels op plekken waar sprake is van ‘gaten’. Landgoederen kunnen van grote toegevoegde waarde zijn in de stadsrandgebieden en in en aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur. Vaak is sprake van een monumentale en historische eenheid van bebouwing, tuinen en parken. Ontwikkelingen in deze gebieden dienen bij te dragen aan het versterken van de landgoederenstructuur.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het initiatief, de herbouw van de monumentale vakwerkschuur, op het landgoed behorend bij Het Huis te Breckelenkamp past uitstekend binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. De functies die worden ondergebracht in de vakwerkschuur hebben een toegevoegde waarde voor het landgoed en Het Huis. Tevens wordt op deze wijze de omgeving voor recreanten nog aantrekkelijker gemaakt doordat alle functies een toegevoegde waarde hebben voor de recreant. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe functies goed aansluiten bij het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap’.

Met de herbouw, en daarmee het behoud van een rijksmonument, van de vakwerkschuur op het landgoed behorende bij Het Huis te Breckelenkamp worden de exploitatiemogelijkheden vergroot. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de instandhouding, het behoud en de versterking van Het Huis en het bijbehorende landgoed (en daarmee de landgoederenstructuur).

Het initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3: Natuurlijke laag: 'Dekzandvlakte en ruggen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In dit geval heeft het project betrekking op het verplaatsen van een rijksmonumentale vakwerkschuur teneinde dit monument te kunnen behouden. In dit kader worden geen extra investeringen gedaan die een directe relatie hebben tot de 'Natuurlijke laag'. Overigens doet het project ook geen afbreuk aan eventueel oorspronkelijk aanwezige natuurlijke waarden.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Oude hoevenlandschap'. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Oude hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Op het landgoed en in de directe omgeving is de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap nog goed zichtbaar. Deze kleinschaligheid maakt ook dat het landschap als recreatief aantrekkelijk wordt ervaren. Met het herbouwen van de vakwerkschuur wordt geen afbreuk gedaan aan de kleinschaligheid en de kwaliteiten van het oude hoevenlandschap. Enkel worden met de herbouw extra functies mogelijk gemaakt die bijdragen aan het exploitabel houden van het landgoed en Het Huis en op deze wijze een relatie hebben met de instandhouding van de diverse (karakteristieke) landschapselementen.

3. De 'Stedelijke laag'

Het projectgebied kent op basis van de gebiedskenmerken voor de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen.

4. De 'Lust- en leisurelaag'

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte' en het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebiedskenmerk 'landgoederen en buitenplaatsen'. In afbeelding 3.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5: Lust- en leisurelaag: 'donkerte' en 'landgoederen en buitenplaatsen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Landgoederen en buitenplaatsen'

De landgoederen en buitenplaatsen vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn nu opengesteld 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.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

Ten aanzien van het gebiedskenmerk 'Landgoederen en buitenplaatsen' wordt opgemerkt dat er sprake is van een aanvulling op de al bestaande functies op het landgoed behorende bij Het Huis te Brecklenkamp. Deze functies, met voornamelijk een recreatief doel, dragen bij aan het exploitabel houden van het landgoed en Het Huis en gaan op deze wijze een belangrijke rol vervullen in de instandhouding en het herstel van het landgoed en Het Huis. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk 'Landgoederen en buitenplaatsen'.

Ten aanzien van het gebiedskenmerk 'donkerte' wordt opgemerkt dat de uitstraling van kunstlicht op de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook het gebruik van onnodig kunstlicht wordt zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee is de invloed van het project op het gebiedskenmerk 'donkerte' minimaal.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dinkelland

3.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De structuurvisie bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

3.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

'Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie'.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

3.3.1.3 Buitengebied

Dinkelland is een agrarisch-toeristische gemeente met tien kernen die veelal een eigen karakter hebben. Kenmerkend voor de gemeente Dinkelland is het unieke landschap dat is aan te merken als een kleinschalig samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De gemeente heeft een gezonde economie die ten dele drijft op de agrarische en toeristische sector maar waarin ook zeker andere bedrijvigheid, die zowel in de kernen als het buitengebied is gevestigd, een belangrijke rol speelt. Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van deze unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde weerbare economie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied betekent dit dat Dinkelland staat voor:

- Een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- 'Modern boeren in een kleinschalig landschap': 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.

3.3.1.4 Thema: Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Binnen dit thema worden diverse subthema's onderscheiden. In dit geval is het subthema landgoederen het meest van belang zijnde subthema. Hierop wordt hierna ingegaan.

De gemeente Dinkelland kent enkele landgoederen die behoren tot de parels van de gemeente. Het grote maatschappelijk belang van (particuliere) landgoederen is voor de provincie reden om te zoeken naar mogelijkheden voor duurzame instandhouding en verdere ontwikkeling van landgoederen. Ook de gemeente vindt het belangrijk dat landgoederen duurzaam instandgehouden worden en zich ontwikkelen naar deze tijd. Het economisch rendement van een landgoed is veelal laag. Rendabele functies moeten vaak de instandhouding en ontwikkeling van onrendabele functies mogelijk maken. Door onder voorwaarden ruimte te scheppen voor nieuwe economische dragers wordt bijgedragen aan een duurzame instandhouding van de landgoederen. In de vorm van bijvoorbeeld recreatie arrangementen, rood voor rood, nieuwe functies in vrijkomende gebouwen wordt hier binnen het beleid ruimte voor geboden.

3.3.1.5 Thema: Recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme zijn speerpunten van gemeentelijk beleid. Zij bieden namelijk economische kansen voor de gemeente. Ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme worden steeds minder ondergeschikt aan de agrarische belangen. Om de leefbaarheid van het platteland te behouden heeft het gebied dringend nieuwe functies nodig. Dit kan zijn op het gebied van nieuwe vormen van wonen en werken en natuurontwikkeling en vooral ook recreatie en toerisme. Dinkelland wordt verder ontwikkeld naar een gebied waar kunst en cultuur, ontspanning, wellness en natuur de belangrijkste thema's zijn. Hierbij is oog voor de zo kenmerkend kleinschaligheid van het gebied waardoor de basiskwaliteiten voor recreatie en toerisme in het gebied: rust, ruimte, authenticiteit, kleine en karakteristieke kernen, hoogwaardige (verblijfs)accommodaties en een goed routestructuur, gewaarborgd zijn.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt in de structuurvisie het beleid uit de nota verblijfsrecreatie 'Dinkelland: een aangenaam verblijf!' beschreven. Hierop wordt in 3.3.2 ingegaan.

3.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Dinkelland'

Zowel de vakwerkschuur als Het Huis te Breckelenkamp maken onderdeel uit van het cultureel erfgoed van de gemeente Dinkelland. Met de verplaatsing van de vakwerkschuur wordt bijgedragen aan het behoud van dit cultureel erfgoed en de instandhouding van het landgoed en Het Huis te Breckelenkamp. De geplande functies in de vakwerkschuur zijn een toevoeging op het toeristisch-recreatief aanbod op het landgoed en in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitstekend past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

3.3.2 Dinkelland; een aangenaam verblijf!

3.3.2.1 Inleiding

In de beleidsnota verblijfsrecreatie (september 2009) heeft de gemeente Dinkelland haar beleid met betrekking tot verblijfsrecreatie uiteengezet. De doelstelling van de gemeente Dinkelland met betrekking tot verblijfsrecreatie is versterking van de verblijfsrecreatie in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de (toeristische) werkgelegenheid.

3.3.2.2 Doelstellingen

Om de ambities te kunnen verwezenlijken gelden (onder andere) de volgende subdoelstellingen:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering en innovatie op bestaande verblijfsaccommodaties;

- gepaste uitbreiding van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden, waarbij kwaliteit en diversificatie van het verblijfsrecreatief aanbod centraal staan;
- ontwikkeling van kleinschalige en bijzonder kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen en het in het kader daarvan benutten van vrijkomende agrarische gebouwen;
- waarborgen van de landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen;
- stimulering van het aantal bezoeken in het voor- en naseizoen, met behoud van toeristenstroom in het hoogseizoen.

3.3.2.3 Kader per vorm van verblijfsrecreatie

In de beleidnota worden diverse vormen van verblijfsrecreatie beschreven. In dit geval is sprake van een bijzondere situatie doordat de uitgeschreven kaders en criteria op het initiatief niet van toepassing verklaard kunnen worden. Zo worden bijvoorbeeld boerderijkamers- en appartementen enkel toegestaan bij functionerende agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven. Hoewel de vakwerkschuur momenteel nog onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf, wordt deze schuur verplaatst naar een locatie waar geen sprake is van een voormalig of nog functionerend agrarisch bedrijf.

In de beleidsnota wordt echter ook ruimte geboden aan nieuwe initiatieven die niet geheel passen binnen de genoemde vormen van verblijfsrecreatie. Voor dergelijke initiatieven is in de beleidsnota het volgende opgenomen:

‘Ter versterking van het recreatief-toeristisch product worden daarnaast nieuwe /vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie gestimuleerd; mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Initiatieven die niet direct passen binnen de in dit hoofdstuk beschreven richtlijnen worden per afzonderlijke situatie bekeken’.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de nota ‘Dinkelland: een aangenaam verblijf’

Er is in dit geval sprake van een versterking van het verblijfsrecreatief product ter plaatse door de toevoeging van twee gastenkamers. Deze gastenkamers worden ondergebracht in een rijksmonument dat naar het projectgebied verplaatst wordt teneinde dit monument te kunnen behouden. Doordat het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen zoals verwoord in de beleidsnota ‘Dinkelland: een aangenaam verblijf!’ is medewerking verleend aan het initiatief. Daarnaast draagt deze functie, net als de andere functies die worden ondergebracht in de vakwerkschuur, bij aan de duurzame instandhouding en exploitatie van het landgoed en Het Huis te Brecklenkamp.

3.3.3 VAB+ beleid

3.3.3.1 Algemeen

Het VAB+ beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel. Het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies.

Het VAB+ beleid is van toepassing op leegstaande gebouwen behorend bij een (voormalig) agrarisch erf. Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat de locatie waar de vakwerkschuur wordt herbouwd niet is gelegen op een erf, maar na een zorgvuldige afweging wordt gesitueerd aan de rand van het landgoed. Gelet op de bijzondere positie van het landgoed en het rijksmonument is een afwijking op dit punt gerechtvaardigd.

De gemeente Dinkelland heeft criteria geformuleerd, waaraan nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen worden getoetst. Deze toetsing bestaat uit een drietal stappen:

1. Zoneringsstoets;
2. Voorwaardentoets;

3. Kwaliteitstoets.

3.3.3.2 Zoneringstoets

In de zoneringstoets wordt gekeken de locatie en welke gebiedsdoelstelling hier gelden. Daarbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het gemeentelijke beleid. In de zoneringstoets worden een drietal gebieden onderscheiden, te weten:

- Groen-blauwe hoofdstructuur;
- Buitengebied, accent productie;
- Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte.

Het projectgebied is gelegen in het gebied *“Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte”*. Binnen deze zone wordt het onderscheid gemaakt in gebieden gelegen in de kernrandzone (een zone van 500 meter rondom een kern), gebieden gesitueerd aan hoofdwegen en de overige gebieden.

Het projectgebied bevindt zich aan de Jonkershoesweg en wordt gerekend tot de ‘overige gebieden’. In deze gebieden geldt dat het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van een project niet meer mag bedragen dan 100 voertuigbewegingen per dag. Gezien het feit dat de vakwerkschuur en de daarin ondergebrachte functies met name zijn bedoeld om de huidige bezoekers van het landgoed en Het Huis beter te kunnen faciliteren, zal de toename van het aantal verkeersbewegingen ruimschoots minder dan 100 voertuigen per dag bedragen. Gezien het vorenstaande wordt daarom geconcludeerd dat wordt voldaan aan de zoneringstoets.

3.3.3.3 Voorwaardentoets

Indien een activiteit in principe op de voorgestelde locatie mogelijk is, dient de vraag beantwoord te worden of die activiteit op korte en lange termijn aan de in het VAB-beleid gestelde voorwaarden kan voldoen. De voorwaardentoets betreft een uitgebreide toetsing van het initiatief. Deze toetsing is opgenomen als bijlage 1. Uit de toetsing is gebleken dat het initiatief voldoet aan de voorwaardentoets.

3.3.3.4 Kwaliteitstoets

De nieuwe functie die mogelijk wordt gemaakt middels het VAB+ beleid mag niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Verder verstedelijking of aantasting van het landschap is niet toegestaan. Aan de hand van de kwaliteitstoets zal moeten blijken of het initiatief, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, passend is. De kwaliteitstoets is uitgevoerd en eveneens opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Uit de toetsing is gebleken dat het initiatief niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het projectgebied.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het ‘VAB+ beleid’

Zoals aangegeven is in dit geval sprake van een bijzonder project dat niet geheel in overeenstemming is met de regulier VAB+ beleidskader. Dit omdat op de locatie waar de vakwerkschuur wordt herbouwd geen sprake is van een (voormalig) agrarisch erf. De keuze voor deze locatie is gemaakt na een zorgvuldige afweging waaruit naar voren kwam dat in verband met de monumentale waarden van zowel Het Huis te Breckelenkamp als de vakwerkschuur, het niet wenselijk is deze direct naast elkaar te situeren. Een locatie aan de rand van het landgoed zorgt dat zowel het Huis als de vakwerkschuur het meest tot hun recht komen. Gelet op de bijzondere positie van het landgoed en het rijksmonument wordt deze afwijking van het VAB+ beleid op dit onderdeel gerechtvaardigd geacht. Daarbij voldoet het project op hoofdlijnen aan alle criteria zoals deze gelden voor VAB-projecten. Met de herbouw van de vakwerkschuur en de daarin gevestigde functies wordt een bijdrage geleverd aan de instandhouding van het landgoed en aan het toeristisch-recreatief product in de gemeente Dinkelland.

3.3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

3.3.4.1 Algemeen

In oktober 2013 is het beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Het beleidskader vloeit voort uit het instrument dat door de Provincie is ingevoerd bij het vaststellen van de Provinciale Omgevingsverordening in 2009. In een werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een aanzet gegeven voor dit instrument. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben dit beleidskader samen nader uitgewerkt.

Met dit beleidskader willen beide gemeenten een kwaliteitsontwikkeling in gang zetten waarbij grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied (groene omgeving) bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties. Dit betekent dat de gemeente meer ruimte aan ontwikkelingen bieden dan nu het geval is, onder voorwaarde van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.4.2 Toepassing KGO

Voor de toepassing van KGO moet worden onderzocht in hoeverre de aard van de ontwikkeling passend is in het buitengebied. Passende activiteiten zijn bijvoorbeeld agrarische bedrijven en recreatieve functies, maar ook bestaande niet agrarische bedrijven of bestaande bedrijvenlocaties in het buitengebied. Indien een ontwikkeling als passend kan worden beschouwd moet de omvang en schaal van de ontwikkeling worden onderzocht. De provinciale gebiedskenmerkencatalogus is leidend om te bepalen in welke mate de beoogde ontwikkeling aansluit bij de op de locatie aanwezige gebiedskenmerken en landschapswaarden. Indien aansluiting kan worden gevonden bij de waarden in het landschap wordt bepaald of de ontwikkeling kleinschalig of grootschalig is. De omvang van de ontwikkeling is bepalend voor de omvang van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Bij grootschalige ontwikkelingen is een aanvullende kwaliteitsimpuls noodzakelijk. Van grootschalige ontwikkeling is sprake wanneer ontwikkelingen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. De hoogte van de kwaliteitsprestatie is vervolgens nog afhankelijk van de mate van gebondenheid aan het buitengebied en plaatsbepaling ten opzichte van kernen.

3.3.4.3 Waardevermeerdering

Bij niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkelingen, moet 100% van de waardevermeerdering worden geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls. Bij functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen gaat het om 25% van de waardevermeerdering. In kernrandzones gaat het om de helft van deze inspanning. De waardevermeerdering wordt bepaald door een vergelijking te maken tussen de huidige en toekomstige bestemming.

Afhankelijk van specifieke omstandigheden kan besloten worden om een procentuele verlaging toe te passen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek.

3.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

In de voorliggende situatie is sprake van een activiteit die niet-functioneel is gebonden aan het buitengebied en tevens geen onderdeel uitmaakt van de kernrandzone. Het project is wel gericht op aanvullende functies voor het functioneren en exploiteren van het landgoed.

In de voorgaande paragrafen is reeds ingegaan op de ter plekke geldende gebiedskenmerken. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. In de voorgaande paragrafen is hier al op ingegaan. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar de voorgaande paragrafen.

Gezien het feit dat er sprake is van een functie die niet-functioneel gebonden is aan het buitengebied en er geen sprake is van een kernrandzone dient in beginsel dat 100% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit.

De waardevermeerdering van de locatie bestaat uit het omzetten van de agrarische bestemming naar het toestaan van een monumentale vakwerkschuur en de gewenste functies. De hoogste norm uit het beleid voor de omzetting van een agrarische bestemming naar een andere bestemming (niet-agrarisch bouwblok) bedraagt € 50,- per m². Indien hiervan wordt uitgegaan betekent dit dat de minimale KGO-investering voor het plan uitkomt op € 9.150,- (183 m² x € 50,-).

Als basisinspanning geldt de landschappelijke inpassing zoals beschreven in 2.2.3. Investerings in cultuurhistorie worden conform het beleid gezien als een aanvullende kwaliteitsprestatie. Voor dit plan bestaat de aanvullende kwaliteitsprestatie uit het verplaatsen, restaureren en behouden van een rijksmonument. De daarvoor benodigde investering overstijgt ruimschoots de vereiste € 9.150,-, waarmee wordt voldaan aan het KGO-beleid. De landschappelijke inpassing en zorgvuldige verplaatsing van het monument worden geborgd door in de omgevingsvergunning voorwaarden op te nemen.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke kaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

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

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

De functies die worden ondergebracht in de vakwerkschuur worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidgevoelige functies. Tevens is geen sprake van een nieuwe geluidsbron in het kader van de Wgh. De aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

4.2.2.1 Algemeen

In verband met het project heeft Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de nieuwe locatie van de vakwerkschuur. De samenvatting en conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2.

4.2.2.2 Samenvatting en conclusie verkennend bodemonderzoek

Op een locatie gelegen aan Jonkershoesweg 10 te Lattrop-Breklenkamp met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m², kadastraal bekend gemeente: Denekamp, Sectie: L, nummer(s): 1346 is op 17 april 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens en
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium [Ba] en Zink [Zn].

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden.

Er zijn slechts lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen in het grondwater. In de grondmonsters is analytisch geen verhoging aangetroffen.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de onderzoeksrapportage beschreven onderzoeksresultaten (zie bijlage 2), wordt de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Situatie projectgebied

In dit geval wordt een bestaande monumentale vakwerkschuur verplaatst naar een locatie aan de Jonkershoesweg 10 te Breklenkamp. In de vakwerkschuur worden diverse nieuwe functies gerealiseerd. In paragraaf 4.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de nieuwe functies in de schuur niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

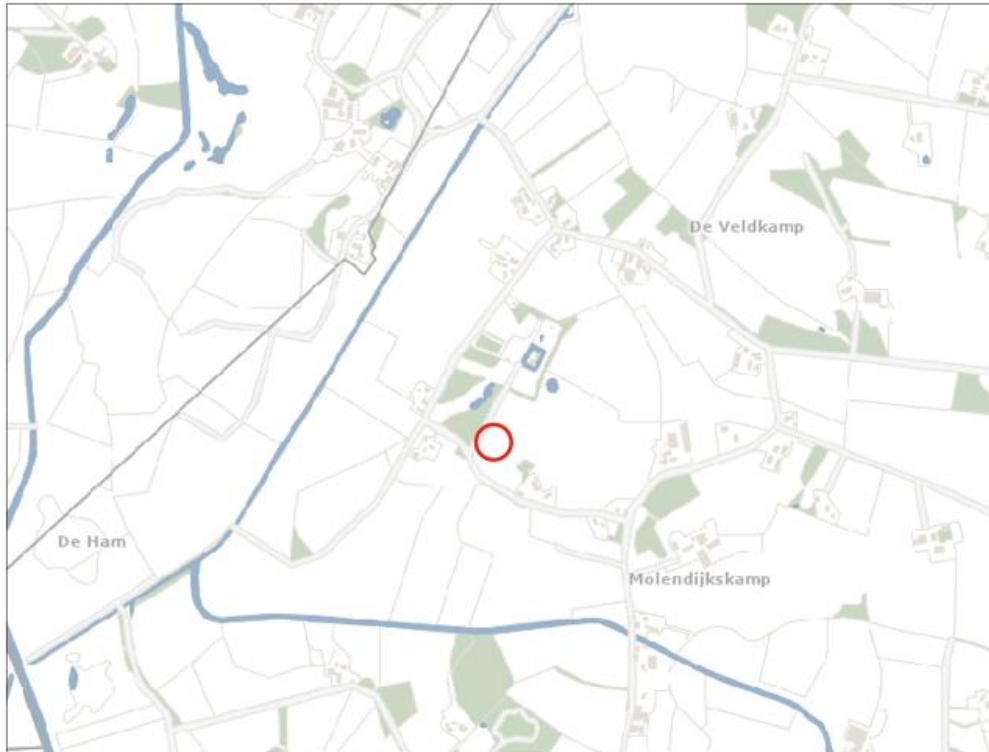
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de locatie en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het projectgebied aan de Jonkershoesweg 10 is gelegen in het buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Bij het realiseren van nieuwe functies in de omgeving dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval is sprake van de herbouw van een monumentale vakwerkschuur waar functies als een ontvangst- en documentatiecentrum, een landgoedwinkel, een horecavoorziening en twee gastenverblijven worden gerealiseerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ruimten af te huren voor vergaderingen, lunch, een receptie na een huwelijksvoltrekking op Het Huis te Breckelenkamp, workshop of een diner.

Indien de vorenstaande functies in acht worden genomen blijkt dat het allemaal functies betreffen, mede gezien de omvang van de vakwerkschuur (183 m²), met een beperkte milieuhinder. De hiervoor genoemde functies worden dan ook geen van allen specifiek genoemd in de bij de VNG-uitgave behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zeer waarschijnlijk is de horecavoorziening de meest belastende functie. Een dergelijke functie valt enigszins te vergelijken met: *Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.* Deze vorm van bedrijvigheid behoort tot de milieucategorie 1 en kent een grootste richtafstand van 10 meter. Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde woning, behorende bij het agrarisch bedrijf aan de Jonkershoesweg 4, is gelegen op een afstand van ruim 140 meter wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het project voorziet niet in nieuwe milieugevoelige functies waardoor van enige vorm van hinder geen sprake is. Overigens komen in de omgeving van het projectgebied ook geen functies voor die milieuhinder veroorzaken in het projectgebied.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

In verband met de verplaats van de vakwerkschuur is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit natuuronderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 3.

In het verkennend natuuronderzoek is onderscheid gemaakt tussen de huidige locatie en de toekomstige locatie van de vakwerkschuur.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Algemeen

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.1.2 Situatie projectgebied

Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt dat zowel de huidige locatie van de schuur als de nieuwe locatie niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden of Beschermde natuurmonumenten liggen. Beide deelgebieden liggen tevens buiten de begrenzing van de EHS. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en/of wezenlijke kenmerken en waarden van beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Verdere procedures in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Overijssel zijn niet aan de orde.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

Momenteel zijn er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten aanwezig in de te verplaatsen schuur. Wel zijn enkele (oude) vogelnesten aangetroffen van soorten waarvan het nest buiten het broedseizoen niet beschermd is. Indien wordt gewerkt buiten het broedseizoen van vogels, dan is geen sprake van het verstoren van broedende vogels. Aanvullend veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Op de nieuwe locatie van de schuur zijn eveneens geen vaste rust- en verblijfplaatsen van zwaarder beschermde soorten aanwezig. Wel broeden in de naastgelegen eikenlaan mogelijk diverse broedvogels waarvan het nest buiten het broedseizoen niet beschermd is en broedt in een naastgelegen boomgaard naar verwachting een paartje steenuilen.

Indien wordt gewerkt buiten het broedseizoen van vogels, dan is geen sprake van het verstoren van broedende vogels. Er gaat beperkt (potentieel) foerageergebied van vleermuizen, steenuil en das verloren, maar dit betreft slechts een zeer klein deel van het weiland waarin de schuur wordt opgebouwd en in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied voor genoemde soorten aanwezig. Aanvullend veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Aanvullend veldonderzoek wordt tevens niet noodzakelijk geacht. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

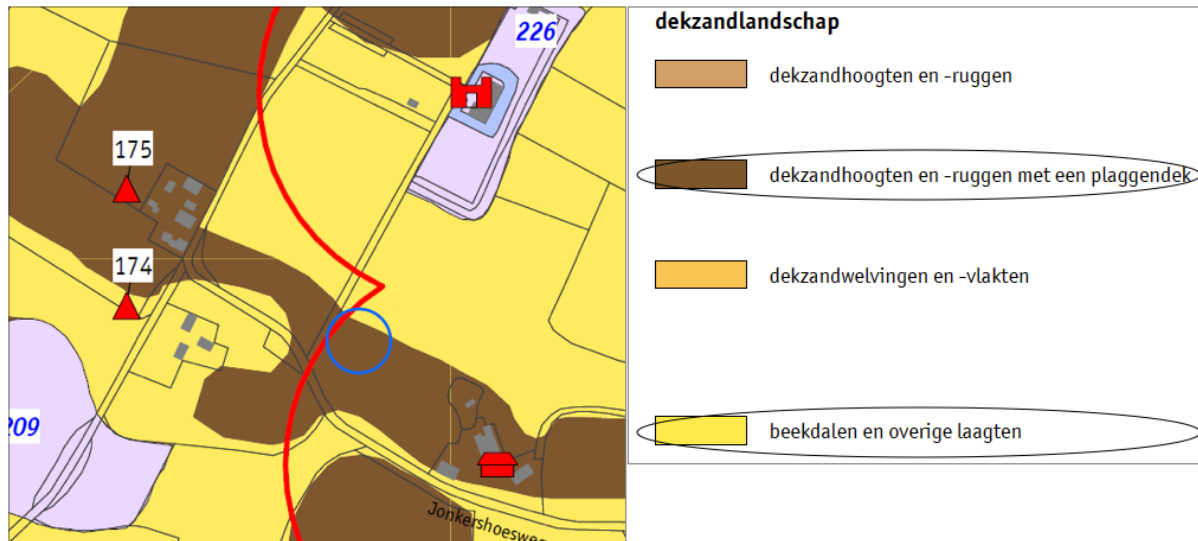
4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Dinkelland beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 : Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Op basis van de kaart is het projectgebied grotendeels gelegen in een gebied aangemerkt als 'dekzandhoogte en -ruggen met een plaggendek', in deze gebied geldt een hoge archeologische verwachting. Voor een beperkt deel bevindt het projectgebied zich in een gebied aangemerkt als 'beekdalen en overige laagten', dergelijke gebieden kennen een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast bevindt het projectgebied zich binnen een 'bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen'.

Doordat sprake is van een 'bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen' geldt in dit geval de hoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Voor gebieden met een kleinere oppervlakte geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

De oppervlakte van de vakwerkschuur bedraagt 183 m². Hiermee blijft het project ruimschoots beneden de oppervlakte van 2.500 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

De vakwerkschuur die in het projectgebied met behoud van ontwerp en originele materialen wordt herbouwd is een rijksmonument uit de achttiende eeuw. In de huidige staat verkeert het monument in slechte staat.

Zoals in hoofdstuk 2 al omschreven wordt de schuur omschreven als een ‘in aanleg midden-18e-eeuwse oosttwentse vakwerkschuur’ met de detaillering:

‘omvangrijke schuur bestaande uit in aanleg midden-18e-eeuwse secundair verwerkte vakwerkconstructie met ankerbalkgebintstellen en grotendeels 19e-eeuwse baksteenvullingen, gedekt door een vrij hoog met pannen belegd zadeldak tussen met hout beschoten geveltoppen: windveren; slietenzolder. In de voorgevel hoge opgeklampte deuren met niendeur; in de achtergevel een stel hoge en een stel lage opgeklampte dubbele deuren. Grote oosttwentse vakwerkschuur van belang wegens de midden-18e-eeuwse ankerbalkconstructie met slietenzolder, het gedeeltelijk 19e-eeuwse vulwerk, de voor Oost Twente karakteristieke vormgeving en de zeer mooie ligging onder hoog geboomte.’

De verplaatsing in combinatie met de restauratie draagt op een positieve wijze bij aan het behoud van de monumentale waarde van het gebouw. Daarnaast draagt de toevoeging van de vakwerkschuur en de daarin onder te brengen functies bij aan een duurzame instandhouding van het cultuurhistorisch gezien waardevolle landgoed en Het Huis te Brecklenkamp.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is vanaf de start van de planvorming betrokken bij het project. De RCE heeft zich akkoord verplaatst met de zorgvuldige verplaatsing van het monument en zal dit ook begeleiden. De RCE heeft daarnaast bevestigd dat, wanneer de verplaatsing van de vakwerkschuur zorgvuldig wordt uitgevoerd conform het werkplan en de RCE de werkzaamheden zal begeleiden, de status van rijksmonument behouden blijft. De gemeentelijke monumentencommissie heeft eerder geconcludeerd dat het project niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project een bijdrage levert aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in Dinkelland en dan met name op het landgoed en Het Huis te Brecklenkamp.

4.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het project is mede ingegeven vanuit cultuurhistorisch oogpunt en levert dan ook een bijdrage aan het behoud van cultuurhistorische waarden in de gemeente Dinkelland.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De bij deze procedure behorende 'Standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het waterschap geeft aan dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding. Het waterschap heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de leges, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, hiertoe wordt een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Rijk

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is vanaf de start van de planvorming betrokken bij het project. De RCE heeft zich akkoord verplaatst met de zorgvuldige verplaatsing van het monument en zal dit ook begeleiden. De RCE heeft daarnaast bevestigd dat, wanneer de verplaatsing van de vakwerkschuur zorgvuldig wordt uitgevoerd conform het werkplan en de RCE de werkzaamheden zal begeleiden, de status van rijksmonument behouden blijft.

Voor het overige zijn er, mede gezien de bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met dit project geen nationale belangen gemoeid. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met andere instanties van het Rijk.

7.2 Provincie Overijssel

Er heeft extern overleg plaatsgevonden met het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel. Hierin zijn zowel de RCE als de provinciale monumentencommissie vertegenwoordigd. Het Steunpunt Cultureel Erfgoed Overijssel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het project.

Tevens heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel. In het periodiek ambtelijk overleg van 18 september 2013 heeft de provincie aangegeven dat het plan in lijn is met het provinciaal ruimtelijke beleid.

7.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap heeft geen bezwaren en heeft een positief wateradvies afgegeven. Vooroverleg is dan ook niet noodzakelijk.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1: Voorwaarden- en kwaliteitstoets VAB+ beleid

1. Voorwaardentoets VAB-beleid

1.1 Aard en omvang:

1. de aard en de omvang van het bedrijf moeten passen binnen de bestaande bebouwing. Buitenopslag is niet toegestaan. Ook als voor de aard van de activiteit buitenopslag nodig is, is dit niet toegestaan. Een uitzondering hierop is een kleinschalig terras.

Toets:

De vakwerkschuur wordt verplaatst van het erf aan de Evelostraat 7 te Rossum naar de Jonkershoesweg 10 in Breklenkamp. De oppervlakte van de vakwerkschuur blijft gelijk (183 m²). Wel wordt opgemerkt dat de schuur met 30 centimeter wordt verhoogd in verband met de functionaliteit in relatie tot de nieuwe functies.

2. De omvang van een activiteit dient beperkt te zijn tot 500 m², in de overige gebouwen mag wel opslag plaatsvinden. Dit geldt niet voor activiteiten gericht op het be- en of verwerken van agrarische producten, dag en verblijfsrecreatie.

Toets:

Het gebouw kent een oppervlakte van 183 m². De omvang van de activiteiten is derhalve kleinschaliger dan de maximum toegestane 500 m².

3. Voor activiteiten gericht op be- en of verwerken van agrarische producten, dag en verblijfsrecreatie dient de omvang van de activiteit beperkt te blijven tot de bestaande bebouwing, danwel binnen de bestaande bouwmassa plaatsvinden.

Toets:

Zie punt 1 en 2. Ten behoeve van de functionaliteit wordt de vakwerkschuur 30 centimeter verhoogd.

4. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die in aanmerking komen voor een andere functie zijn gebouwen behorend bij een erf. Er zal dan ook altijd sprake moeten zijn van bij het gebouw behorende woning. De gebouwen dienen daarnaast minimaal 3 jaar aantoonbaar voor de agrarische functie in gebruik te zijn geweest.

Toets:

De vakwerkschuur is een 18e eeuwse rijksmonument dat voorheen meer dan 3 jaar agrarisch in gebruik is geweest. Doordat de eigenaar van het agrarisch erf aan de Everlostraat 7 te Rossum geen belang meer heeft bij de schuur is besloten het rijksmonument te verplaatsen naar de locatie aan de Jonkershoesweg 10 te Breklenkamp. Voor deze unieke locatie is zorgvuldig gekeken wat de meest geschikte plaats is om de vakwerkschuur terug te bouwen. Daaruit kwam naar voren dat het in verband met de monumentale waarden van zowel Het Huis te Breklenkamp als de vakwerkschuur het niet wenselijk is deze direct naast elkaar te situeren. Een locatie aan de rand van het landgoed, als nieuwe entree zorgt dat zowel het Huis als de vakwerkschuur het meest tot hun recht komen. Gelet op de bijzondere positie van het landgoed en het rijksmonument is een afwijking op dit punt gerechtvaardigd.

-
5. Bedrijfsgebouwen van niet - agrarische bedrijven, paardenhouderijen, maneges e.d. komen ook in aanmerking voor een andere functie conform het VAB beleid. Dezelfde regels gelden voor gebouwen die vrijkomen uit deze functies.

Toets:

Niet van toepassing.

6. De inrichting, verkeersaantrekkende werking en de uitstraling moet in overeenstemming zijn met de gebiedsperspectieven en de bebouwing moet kwaliteit uitstralen. De verkeersveiligheid voor overige weggebruikers zal betrokken moeten worden bij de beoordeling.

Toets:

Het initiatief is in overeenstemming met het gebiedsperspectief. De vakwerkschuur wordt herbouwd met behoud van het ontwerp en originele materialen. Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft zich inmiddels akkoord verklaard met het initiatief. De uitstraling van de vakwerkschuur is authentiek en straalt zeer zeker kwaliteit uit. Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt opgemerkt dat met de aanleg van een parkeervoorziening de verkeersveiligheid op de Jonkershoesweg zal verbeteren doordat het parkeerprobleem van langsparkeren op de Jonkershoesweg ook wordt opgelost met het initiatief.

7. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegerichte detailhandel (max. 10% totaal oppervlakte).

Toets:

Een landgoedwinkel wordt gerekend tot een dergelijke vorm van detailhandel.

8. Voor verblijfsrecreatieve functies geldt dat er maximaal 15 recreatieeenheden (max. 30 bedden) mogen worden gerealiseerd. Als het gaat om een bijzonder en uniek plan (ter beoordeling aan de gemeente) is een verruiming hiervan mogelijk, waarbij een meerwaarde voor de recreatieve sector moet worden gerealiseerd. Het aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt minmaal 2. Het geheel moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en permanente bewoning is verboden.

Toets:

In totaal worden 2 gastenkamers toegevoegd. Ook op dit punt wordt voldaan aan de voorwaarde.

9. Recreatie: Een op recreatie gerichte activiteit dient een belangrijke toegevoegde waarde te leveren aan het toeristisch product Ootmarsum – Dinkelland.
- Beoordeling vindt plaats aan de hand van de kadernota promotie/ marketing toeristisch product & marketing en communicatieplan.

Belangrijke toetsingscriteria hierbij zijn:

- Welke doelgroepen worden aangesproken, zijn deze passend binnen de Dinkellandse visie en in hoeverre is er sprake van behoefte aan een dergelijke voorziening voor de betrokken doelgroep.
- Is er sprake van een deugdelijk onderbouwd plan, waarbij goed nagedacht is over de markt en de marketing of is er sprake van een bestaande onderneming die zich bewezen heeft. Heeft het plan een vernieuwend of innovatief karakter of zijn er meerdere van in de regio.

Toets:

In dit geval is zeer zeker sprake van een toegevoegde waarde. Mede door de realisatie van de gastenkamers wordt bijgedragen aan de duurzame instandhouding en exploitatie van het landgoed en Het Huis te Breckelenkamp.

10. Zorg:

- Voor nieuwe woonzorgaccommodaties op vrijgekomen agrarische locaties is in juni 2010 het beleid “nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied” door de raad van Dinkelland vastgesteld. Deze nota blijft onverkort van toepassing.
- Voor zorg geldt dat dagbesteding voor een deel passend is binnen de hoofd agrarische bestemming, waardoor hier geen bestemmingsplanwijziging voor nodig is. Dagbesteding op een vrijgekomen erf dient via een bestemmingsplanwijziging uitgegeven te worden.

Toets:

Het initiatief voorziet niet in de realisatie van een woonzorgaccommodatie of andere vormen van zorgvoorzieningen.

11. Horeca-activiteiten max. 200 m² incl. max. 50 m² terras alleen voorzover vallend onder de definitie: Activiteiten gericht op het overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren gelieerd aan faciliteiten op het gebied van plattelandstoerisme. Niet zijnde accommodaties voor het houden van of de verhuur voor feesten en partijen.

- Zelfstandige horecabedrijven vallen niet onder het VAB beleid. Een uitzondering geldt voor kleinschalige horecagelegenheden waar voornamelijk koffie & thee worden geschonken met een maximale oppervlakte van 50m². Onder kleinschalige horecagelegenheden waar o.a. koffie & thee worden geschonken vallen o.a. koffiehuisjes, theeschenkerijen e.d., omdat deze bij kunnen dragen aan het toeristisch product. Ook hier geldt dat de accommodatie niet gebruikt mag worden voor het houden van of de verhuur voor feesten en partijen.

Toets:

De oppervlakte van de vakwerkschuur is 183 m². De oppervlakte van de gastenkamers die in de vakwerkschuur gerealiseerd worden bedragen circa 50 m². De oppervlakte van de horecavoorziening blijft derhalve ruimschoots beneden de 200 m². De horeca-activiteiten bestaan uit:

1. *het bereiden en verstrekken van niet of licht alcoholhoudende dranken (koffie e.d.) en etenswaren (lunch) aan recreanten & bezoekers van het landgoed en Het Huis te Breckelenkamp;*
2. *koffietafel, lunch, receptie, diner, ter ondersteuning van de verhuur van de gastenkamers & ruimte t.b.v. vergaderingen, masterclasses, workshops, huwelijksvoltrekking.*

Gelet op de exploitatie van het landgoed en het functioneren van de vakwerkschuur als onderdeel van het landgoed is het gerechtvaardigd dat in dit geval de voornoemde horecavoorzieningen worden ondergebracht in de vakwerkschuur. Het betreft hier geen zelfstandige horecavoorziening, maar een voorziening die ten dienste staat van het landgoed en tevens onderdeel hiervan uitmaakt. Vergelijkbare activiteiten vinden immers ook plaats bij andere landgoederen/buitenplaatsen in de gemeente en aangrenzende gemeente.

12. Randvoorwaarde is dat men beschikt over een drank en horecawetvergunning.

Toets:

Voor de onder punt 11 genoemde activiteiten zal te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd.

13. Dat de locatie voldoet aan de inrichtingseisen ten aanzien van het gewijzigd gebruik, waarbij geldt dat de eisen moeten voldoen aan maximale invulling van het gebouw.

Toets:

Aan dit punt wordt voldaan.

14. De activiteit mag niet voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen.

Toets:

Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe woningen.

1.2 Nevenactiviteit

Op dit punt wordt niet nader ingegaan omdat hier in dit geval geen sprake van is.

1.3 Milieukundige randvoorwaarden

17. De nieuwe activiteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Toets:

In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan om alle milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn.

18. Voor gebieden binnen het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied, accent productie” moet er ook beoordeeld worden of er sprake is voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Toets:

Niet van toepassing.

19. Het Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsgebouw (VAB) moet op minimaal 50 meter afstand staan van de grens van het bouwperceel van het naburige perceel.

Toets:

Aan deze afstandeis wordt ruimschoots voldaan. Het dichtstbijzijnde bouwperceel van een derde is gelegen op een afstand van circa 130 meter.

2. Ruimtelijke kwaliteitstoets VAB-beleid

1. De nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap tot gevolg hebben;

Toets:

Het initiatief voorziet in de herbouw van een rijksmonument. De vakwerkschuur wordt in herbouwd met behoud van het ontwerp en originele materialen. Per saldo is geen sprake van een toename van verstedelijking aangezien de vakwerkschuur qua oppervlakte niet wordt vergroot. Na een zorgvuldige afweging, ook vanuit landschappelijk oogpunt, is gekozen om de vakwerkschuur op deze locatie, aan de rand van het landgoed te situeren. Van enige vorm van aantasting is geen sprake.

2. Landschapsontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder strikte kwaliteitscriteria voorwaarden. Tot 2000m³ mag worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd.

Toets:

Het project voorziet uitsluitend in de herbouw van een bestaand rijksmonument. Van een landschapsontsierend gebouw is geen sprake.

3. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn

Toets:

Het rijksmonument wordt herbouwd met behoud van het ontwerp en originele materialen. De status van rijksmonument blijft gehandhaafd.

4. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden; (behoudens een ondergeschikt terras)

Toets:

Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van de nieuwe functies.

5. Er mogen geen reclame-uitingen plaatsvinden (vergunningvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);

Toets:

Er zijn geen reclame uitingen voorzien.

6. Het erf moet worden voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Een plan voor de landschappelijke inpassing van het erf dient betrokken te worden bij de aanvraag. Vooral op het erf te realiseren parkeerplaatsen dienen goed te worden ingepast.

Toets:

De locatie van de vakwerkschuur is gekozen na een zorgvuldige afweging. Bij deze afweging zijn ook de landschappelijke aspecten betrokken. Op de gekozen locatie is de vakwerkschuur zichtbaar vanaf de openbare weg en wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande landschappelijke kwaliteiten. Er worden enkele extra

landschapsmaatregelen getroffen zodat bijvoorbeeld het zicht op de parkeerplaats vanaf de openbare weg wordt ontnomen.

7. In de omgevingsvisie is opgenomen dat grootschalige ontwikkelingen moet bijdragen in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om ook de VAB activiteiten hieraan te laten voldoen zal er in plannen groter dan 500 m² aandacht moeten worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (naast de reguliere landschappelijke inpassing).
Hierbij kan gedacht worden aan versterken landschapselementen, wandelroutes, aanleggen toeristische voorzieningen.

Toets:

De vakwerkschuur heeft een oppervlakte van 183 m². Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend natuuronderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf