

“De Schop”



*Realisatie theeschenkerij en workshop- en educatieruimte
in voormalige kaasmakerij & educatieruimte “De Schop”*

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
Landgoed Kaamps, Vliegveldstraat 4/4a, Deurningen

Ruimtelijke onderbouwing



1. Inleiding en beschrijving project(-gebied)

Net buiten de bebouwde kom van Deurningen, aan de Vliegvelddijk 4/4a is Landgoed Kaamps van de familie Nijland gevestigd. Van oorsprong is het een melkveehouderij. Met de invoering van zogenaamde “superheffing” op melk en de landelijke trend van schaalvergroting is het bedrijf in de jaren 1982/1983 gestart met de verkoop van melk aan consumenten. Al snel bleek dat er bij consumenten vraag was naar en behoefte aan op de boerderij en in de streek geproduceerde zuivelproducten. Met de bouw van nieuwe /moderne stalruimte voor het vee kwam een oude landbouwschuur leeg te staan. Rond 1985 is deze schuur (De Schop) daarom verbouwd tot ambachtelijke kaasmakerij met bijbehorende verkoopruimte. Naast diverse soorten kaas werden op ambachtelijke wijze ook andere zuivelproducten geproduceerd. Karnemelk, boter, kwark, yoghurt, etc. werden eveneens vanaf huis verkocht. Het voormalig Bakhoes is daarbij ingericht als opslag- annex koelruimte voor zuivelproducten.

Destijds bleek dat er een opkomende markt was voor deze producten. Uitstraling, kwaliteit en de zichtbare productie waren daarbij belangrijke factoren. Daarom is begin 90-er jaren het boerderijgedeelte van de voormalige boerderij aan de Vliegvelddijk 4 verbouwd. Op de begane grond is een geheel nieuwe winkelruimte ingericht waarin, naast eigen producten, ook andere streekproducten worden verkocht. In de ruimte op verdieping (De Hooizolder) is een ontvangstruimte met keukenvoorziening en toiletten gerealiseerd. Van hieruit worden groepen mensen ontvangen en rondgeleid op het bedrijf. Aan de hand van de bedrijfsfilm “Van Gras tot Caas” worden de bezoekers en de deelnemers aan excursies, onder het genot van een kop koffie bekend gemaakt met de agrarische bedrijfsvoering en de bereiding van

zuivelproducten door Landgoed Kaamps. De vrijkomende winkelruimte in De Schop is ingericht en in gebruik genomen als educatieruimte. Landgoed Kaamps streeft naar een sfeer waarbij de gast ook echt ervaart dat hij of zij te gast is zonder dat deuren gesloten zijn en/of vragen onbeantwoord blijven. Om de kind- en familievriendelijke sfeer te verhogen is daarom tevens een kinderboerderij met geitjes, hangbuikzwijn, konijnen en verschillende rassen kippen ingericht. De kinderboerderij is volledig toegankelijk en voorzien van informatieborden. Naast en aansluitend bij de kinderboerderij is een speelplek ingericht met diverse speeltoestellen voor kinderen en rustbankjes voor de (groot-)ouders.



Het concept werkt wat blijkt uit de vele positieve reacties van de circa 10.000 bezoekers op jaarbasis. Gelijktijdig met de hiervoor geschetste ontwikkeling is ook de melkveehouderij gespecialiseerd, gemoderniseerd en heeft er schaalvergroting plaatsgevonden. Er zijn nieuwe, modern ingerichte stallen en andere bedrijfsgebouwen gerealiseerd met voldoende opslagcapaciteit voor mest. Tevens is een drietal melkrobots aangeschaft en in gebruik genomen. De toegenomen melkproductie bood ook kansen voor intensivering en vergroting van de eigen zuivelproductie, in het bijzonder voor de verschillende soorten eigen kwaliteitskazen. Er ontstond steeds meer vraag naar dit soort producten. Daarom is omstreeks 2005 een ingrijpend besluit genomen en gekozen voor grootschaliger productie van voornamelijk kaas. Dit heeft geresulteerd in een volledig nieuwe kaasmakerij die in 2010 is gerealiseerd en in gebruik genomen. In overeenstemming met het transparante bedrijfsconcept is de kaasproductie volledig te volgen door de open raamconstructies aan de straatzijde. De kaasmakerij is naast de melkveelooptstal gerealiseerd. Tussen beide gebouwen is een volledig open loopgang (De Belevingsboulevard) gerealiseerd. Ook vanuit deze gang is het kaasproductieproces volledig zichtbaar, uit hygiëne- en kwaliteitsvoorschriften uiteraard wel vanachter glas. Aan de stalzijde is de buitenmuur goeddeels verwijderd zodat van daaruit een goed zicht in de stal zelf bestaat. De koeien in de ligboxen kunnen geaaid worden en er zijn bankjes geplaatst om alles in alle rust te

beleven. Tevens hangen er interactieve beeldschermen waarop alle informatie over het agrarisch bedrijf en de kaasproductie kan worden opgevraagd. Vanuit de loopgang is ook een presentatieruimte ingericht van waaruit de werking van een melkrobot goed zichtbaar is. Deze voorzieningen vormen een belangrijke meerwaarde bij de groepsrondleidingen die op het bedrijf worden gegeven. De gehele bedrijfsformule is zo opgezet dat het gehele bedrijf ook toegankelijk is voor mensen die slecht ter been zijn en/of rolstoelgebruikers. Dit geldt zowel voor De Hooizolder (invalidenlift) als voor winkel en de Belevingsboulevard (alle ruimtes en gebouwen drempelvrij toegankelijk).

Uit veiligheidsoverwegingen op het Landgoedterrein zelf en om parkeerproblemen op de openbare weg te voorkomen is tevens voorzien in een nieuw parkeerterrein, noordwestelijk aansluitend aan het Landgoedterrein. Dit parkeerterrein is op een natuurlijke wijze ingericht en ingepast in de omgeving. De verharding bestaat uit grind terwijl het geheel is omzoomd met streekeigen groen. De parkeerplaats is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Vliegveldstraat. Vanaf de parkeerplaats is het bedrijf toegankelijk zonder dat van de openbare weg gebruik gemaakt moet worden.

Hiervoor is de bedrijfsontwikkeling beschreven en de bedrijfsfilosofie die daaraan ten grondslag ligt. Vanuit deze gedachte ligt thans het plan voor om de oude en sedert 2010 leegstaande schuur (De Schop) in te richten als theeschenkerij, annex workshop- en educatieruimte. Tussen de theeschenkerij en de kinderboerderij wordt daarbij een buitenterrasje aangelegd. Voor een gedetailleerde invulling verwijs ik naar de aanvraag met bijbehorende tekeningen en plattegronden (de al eerder ingediende aanvraag voor de verbouwing is akkoord, zie bijgevoegde papieren). Het gaat nu nog om de invulling van De Schop aan de winkelzijde.

Met deze voorziening wordt het bedrijfsconcept langs verschillende lijnen vervolmaakt. Allereerst wordt het naast de productie van zuivelproducten, de beleving daarvan en informatie daarover en de verkoop mogelijk om zelf, op locatie, culinaire kennis op te doen over de verwerking van streekproducten. De mogelijkheden van bereiden van eten en het werken met en verwerken daarin van streekproducten wordt in workshops toegelicht. Het resultaat is direct voorhanden en kan ter plaatse genuttigd worden. Daarmee is de cyclus van ruw product, de productie en verwerking tot aan de consumptie rond en bekend bij de deelnemers. Naast directe inkomsten uit de workshops zelf is het beoogde lange termijn effect gelegen in een toename van de verkoop van eigen en streekproducten als gevolg van een betere bekendheid van de mogelijkheden van en met die producten.

Verder voorziet het plan in een belangrijk educatief element. Zoals algemeen bekend is de herkomst en productie van voedsel, als elementaire levensbehoefte, steeds verder los komen te staan van het maatschappelijk bewustzijn. Zo zijn er tegenwoordig al grote groepen kinderen die denken dat melk in de fabriek gemaakt wordt en in een karton wordt verpakt. De link met de koe en het agrarisch bedrijf wordt niet meer gelegd. Als oorzaken kunnen er vele worden genoemd:

- schaalvergroting met steeds minder melkveehouderijen. Hierdoor is de kans dat kinderen via vriendjes of vriendinnetjes op de boerderij in contact komen met melk producerende koeien veel kleiner dan in de voorafgaande decennia;
- het aandacht spectrum van de kinderen is veel breder dan in vroegere jaren. De beschikbaarheid van gezond voedsel is daarbij een vanzelfsprekendheid. Bij de

supermarkt ligt immers alles in de schappen. Men hoeft niet meer naar de boer om aardappelen of melk te kopen of de boer in de zomerperiode te helpen met de oogst. De aandacht is verlegd naar andere zaken als sport, studie, vakanties, de computer, etc.

Door middel van de bedrijfsfilm “Van Gras tot Caas” en het geven van workshops kaasmaken doen de kinderen op een ongedwongen en natuurlijke kennis op over het agrarisch bedrijf en de herkomst en het belang van zuivelproducten in het bijzonder. Enerzijds wordt dit mogelijk gemaakt door op locatie kinderfeestjes te houden met een volledig programma. Anderzijds is het mogelijk voor het reguliere basisonderwijs om klassikaal een bezoek aan het bedrijf te brengen, dus inclusief rondleiding, workshop, etc. Dit onderdeel zal naar verwachting niet direct een grote bron van inkomsten genereren. Het accent is hiermee veel meer gelegen op het educatieve aspect met betrekking tot het boerenbedrijf en de zuivelproductie in het bijzonder. Bijkomend doel is imago van de agrarische sector vooral bij de jeugd te verbeteren.

Een breder en algemener doel is de gasten en bezoekers ook daadwerkelijk te verpozen en te binden door het bieden van een volledig pakket aan mogelijkheden. Daarvoor is een theehuis met buitenterras onmisbaar. Gebleken is dat het aantal (groeps-)excursies nog steeds toeneemt. De groepen worden op De Hooizolder ontvangen met een kop koffie waarbij de bedrijfsfilm wordt getoond. Voor (fietsende) passanten en overige bezoekers is er daardoor geen echte plek om even te verpozen. Opa's en oma's of ouders met kinderen zullen zich namelijk niet aansluiten bij een excursiegezelschap. Dat geldt ook voor de deelnemers aan de workshops en de wandelaars die het Marskramerp pad lopen en na een lange etappe even aangenaam willen rusten in Deurningen. En last but not least zijn er nog de winkelbezoekers die geen mogelijkheid hebben even een time-out te nemen op het terras of in de theeschenkerij. Uiteraard wordt met de theeschenkerij ook een nieuwe groep gasten aangetrokken, bijvoorbeeld voor een high tea of wijnproeverij. Het mes snijdt zo aan twee kanten. Enerzijds wordt het bedrijfsconcept vervolmaakt met de voorziening, anderzijds kan Landgoed Kaamps met deze voorziening ook nieuwe gasten verwelkomen.

Zoals gesteld is de voorziening, waaronder de theeschenkerij, een aanvulling en vervolmaking van het bedrijfsconcept. In de theeschenkerij zullen koffie en thee, in vele varianten, worden geserveerd. Daarnaast zijn uiteraard alle soorten frisdrank verkrijgbaar. Op de menukaart staan allerlei soorten gebak en kleine snacks voor de kleine honger. Het aanbod is in die zin variabel en kan gecombineerd worden met een high tea of een kaasfondue. Een simpele uitsmijter of omelet is ook mogelijk. Wel is de menukaart gericht op streekproducten en ook de vermarkting en bekendwording daarvan. Het is echter niet de bedoeling een café-restaurant te beginnen. Dit past niet bij het totale bedrijfsconcept. Ook is daar de expertise niet voor aanwezig. De theeschenkerij en bijbehorend terras zullen voornamelijk op de mooiweerdagen, en dan alleen overdag, van meerwaarde zijn. Wel is het de bedoeling dat er naast fris ook alcoholische dranken als bier en wijn worden geserveerd. Simpelweg omdat daar vraag naar is en dit onmisbaar is binnen het drankaanbod.

Het gehele plan is in overeenstemming met en gebaseerd op de navolgende visie van Landgoed Kaamps:

- Landbouw en maatschappij verbinden;

- Boer en burger verbinden;
- Imagoverbetering van de agrarische sector;
- Een volkomen transparante, toegankelijke, uitnodigende en gastvrije bedrijfsvoering;
- Bijdragen aan het toeristisch product Dinkelland en uitdragen streekqualiteiten;
- Maatschappelijk betrokken werken.

Het voorliggende plan voorziet daarnaast in een aantrekkelijke aanvulling op het voorzieningenaanbod binnen de kern Deurningen, zeker op recreatief en educatief gebied. Ook zal het plan waarschijnlijk een positief werkgelegenheidseffect opleveren. Zoals hierna nader toegelicht zal worden bestaan er uit ruimtelijke en milieutechnische overwegingen geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

2. Geldend bestemmingsplan

Op de bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps aan de Vliegveldstraat 4/4a is het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van kracht. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland bij besluit van 18 februari 2010. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming “Agrarisch - 1”. Voor de bedrijfslocatie zelf is een bouwvlak ter grootte van ongeveer 1,5 hectare opgenomen waarbinnen alle bedrijfsgebouwen zijn gelegen, waaronder De Schop. Voor dit bouwvlak is tevens de functieaanduiding “Specifieke vorm van recreatie – specifieke regeling” opgenomen. Voor het bouwvlak en ter plaatse van de nieuwe parkeerplaats (noordwestelijk van bouwvlak) en ter plekke van de kuilvoeropslag en silo’s (zuidoostelijk van bouwvlak) zijn tevens de functieaanduidingen “specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning” en “specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf” van toepassing.

Op grond van deze bestemming en functieaanduidingen zijn de gronden ter plekke van het bouwvlak en de gedeelten daarbuiten met de hiervoor genoemde functieaanduidingen bestemd voor:

- agrarisch gebruik (art. 3.1, aanhef en onder a);
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (artikel 3.1, aanhef en onder b);
- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met mantelzorg, dagbesteding en educatie (artikel 3.1, aanhef en onder g);

En voor zover dit het bouwvlak betreft ook voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een kaasmakerij, verkoop van eigen en streekeigen producten en dagrecreatieve, educatieve en sport- en speelvoorzieningen, met de daar bijbehorende accommodaties en ondersteunende functies (art. 3.1, aanhef en onder f). met de daar bijbehorende:
 - bedrijfsgebouwen en overkappingen (art. 3.1, aanhef en onder z);
 - bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (art. 3.1, aanhef en onder zz);

In reactie op het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft Landgoed Kaamps een zienswijze ingediend (reclamant 206 in de nota van zienswijzen die als bijlage bij het plan hoort). Daarbij is er onder meer op gewezen dat de specifieke bedrijfssituatie van Landgoed Kaamps niet volledig gedekt werd door de planvoorschriften en daar zelfs deels expliciet mee in strijd was. Met name de nevenactiviteiten konden qua aard en omvang niet meer gerangschikt worden onder de regeling die voor nevenactiviteiten was opgenomen in het ontwerpplan. De zienswijze was aanleiding voor de gemeenteraad om het plan gewijzigd vast te stellen en voor Landgoed Kaamps een extra en specifieke functieaanduiding op te nemen waardoor alle activiteiten wel binnen het bereik van de bestemmingsplanregeling vielen. Deze regeling is hiervoor al aangehaald en terug te vinden onder artikel 3.1, aanhef en onder f van de planregels. De gemeenteraad was daarbij van mening dat de nevenactiviteiten een ondergeschikt karakter moesten behouden ten opzicht van de grondgebonden agrarische activiteiten, samenhangend met de melkrundveehouderij. Daarom is ook een gebruiksregeling opgenomen waarbij de nevenactiviteiten zijn beperkt tot de op 18 februari 2010 bestaande omvang. Deze beperkende gebruiksregeling is opgenomen in artikel 3.4, aanhef en onder r.

Op grond van de voornoemde bestemming, functieaanduidingen en bouw- en gebruiksregels volgt dat de extra activiteiten uit het voorliggende plan voor een groot deel in overeenstemming zijn met de bestemming en aanvullende functieaanduidingen. Dit geldt met name voor het educatie- en workshopdeel. Anders ligt dit voor de theeschenkerij met buitenterras. Deze activiteiten kunnen strikt genomen niet gerangschikt worden onder de bestemming "Agrarisch – 1" met de specifieke functieaanduiding (art. 3.1, aanhef en onder f) die voor Landgoed Kaamps is opgenomen. Ook betekent de ingebruikname van de thans nog leegstaande schuur (De Schop) dat een uitbreiding plaatsvindt van de oppervlakte aan nevenactiviteiten. Dit zou in strijd komen met de beperkende gebruiksbepaling in artikel 3.4, aanhef en onder r. waarbij de gebruikruimte voor nevenactiviteiten is bevroren op de bestaande omvang per 18 februari 2010. Een ontheffing van deze gebruiksregel is blijkens artikel 3.5 van de planvoorschriften niet mogelijk. Evenmin is er in artikel 3.7 een concrete wijzigingsbevoegd voor het College van B&W opgenomen op grond waarvan alsnog medewerking aan het voorliggende plan verleend zou kunnen worden.

Om het plan mogelijk te maken is dus een voorafgaande bestemmingsplanherziening nodig. Daarnaast bestaat, als alternatief, de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het plan. Burgemeester en wethouders moeten daartoe op grond van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tevens omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit is op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, aanhef, sub a, onder c slechts mogelijk "indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat".

Aanvrager Landgoed Kaamps heeft er voor gekozen tevens een omgevingvergunning aan te vragen voor de afwijking van het bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het plan met de daarin voorziene activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Desgewenst kan de ruimtelijke onderbouwing of delen

daarvan gebruikt worden ter motivering van uw besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

3. Beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 1 januari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Hierin geeft het Rijk een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Nederland moet een land blijven waarin het goed wonen en werken is. Dat kan alleen als ons land zich economisch kan blijven meten met andere landen. Als onze steden en dorpen voldoende goede woningen hebben en net als onze werkgebieden goed bereikbaar zijn. Een goede toekomst veronderstelt ook dat de leefbaarheid in stad en land gewaarborgd is. In de SVIR zijn drie hoofddoelen geformuleerd 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 ruimtelijke-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.

Deze drie hoofddoelen zijn onder verdeeld in verschillende nationale belangen. Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Deze benadering staat bekend als de toepassing van de zogenaamde “SER-ladder”.

Verder heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Noordoost Twente is één van die Nationale landschappen, waarbij de volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- kleinschalig, geaccidenteerd landschap:
- groen karakter:
- beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van

leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Voor de kenmerkende ecosystemen van (inter-)nationaal belang heeft het rijk daarom de Nationale Ecologische Hoofdstructuur in de SVIR opgenomen. De provincies zijn verantwoordelijk voor het begrenzen, beschermen en onderhouden van dit natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities.

Het plan van Landgoed Kaamps wordt gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande bedrijfserf met bebouwing. De nieuwe functie concentreert zich binnen een aanwezige leegstaande schuur (De Schop). Voor het terrasgedeelte wordt een deel van de al aanwezige erfverharding gebruikt, aansluitend aan De Schop. Het geheel is eveneens gesitueerd binnen het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Dinkelland. Daarmee is sprake van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte. Het plan is in zijn concept nieuw voor de dorpsgemeenschap Deurningen en draagt daarmee bij aan de verhoging van de (be-)leefbaarheid van Deurningen. De planlocatie is gesitueerd buiten de nationale Ecologische Hoofdstructuur en ligt binnen het Nationaal landschap Noordoost Twente. Het plan impliceert het behoud van de karakteristieke landbouwschuur en voorziet overigens niet in ontwikkelingen die afbreuk doen aan de genoemde kernkwaliteiten of onnodig beslag leggen op de schaarse (open) ruimte.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale beleid van de provincie Overijssel voor de fysieke leefomgeving waarbij sturing op hoofdlijnen is voorzien. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Met de omgevingsvisie wordt langs drie lijnen/niveaus sturing gegeven aan ontwikkelingen. Allereerst zijn er de generieke beleidskeuzes. Daarbij worden plannen beoordeeld op en getoetst aan generiek beleid van Europa, Rijk en provincie. Gedacht kan worden aan de Kaderrichtlijn Water, Ecologische Hoofdstructuur, Nationale landschappen, externe veiligheid etc. Ook vindt toetsing plaats aan de SER-ladder zoals hiervoor beschreven. Is het plan niet in overeenstemming met dit generieke beleid dan kan in beginsel geen medewerking worden verleend. Vervolgens zijn er zes zogenaamde ontwikkelingsperspectieven beschreven voor zowel de groene ruimte als de stedelijke

omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt aangegeven wat waar kan. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend.

En ten slotte zijn op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Op grond van het generieke beleid bestaan er geen bezwaren tegen het voorliggende plan van Landgoed Kaamps. Daarbij is van belang dat sprake is van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte. Overeenkomstig de bedoeling van de SER-ladder wordt het plan gerealiseerd binnen een bestaand (leegstaand) gebouw en een aangrenzend gedeelte van het bestaande erf.

De bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps maakt deel uit van de “stedelijke omgeving” van de kern Deurningen waar ook het nabijgelegen Tuincentrum Borghuis toe behoort. Als ontwikkelingsperspectief is opgenomen: “dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus breed spectrum woon-, werk- en mixmilieu ‘s”. Blijkens de legendatoelichting wordt ruimte geboden voor het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

Het plan van Landgoed Kaamps zorgt voor het behoud van de karakteristieke agrarische bebouwing aan de dorps- en esrand. Ook voorziet de planopzet in een mixmilieu van wonen, werken en recreëren.

Voor wat betreft de gebiedskenmerken is in de natuurlijke laag sprake van “dekzandvlakte met ruggen”. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Ter plekke van de Vliegveldstraat is sprake van een overgang van het beekdalen van de Slangenbeek en de Deurningerbeek naar de zeer fraai open Deurningeres met haar bolling en kenmerkende hoogteverschillen. Het plan, met de overige aanwezige bebouwing aan de lage esrand, benadrukt deze hoogteverschillen die op zich niet worden aangetast. In de laag van het “agrarisch cultuurlandschap” is er sprake van een “essenlandschap”. Dit is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. Zoals hiervoor al is aangegeven is ter plaatse sprake van een fraaie open Deurningeres met aan de lage rand het dorp Deurningen en ook de bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps. Deze karakteristieke structuur wordt op geen enkele wijze aangetast met de realisatie van het plan van Landgoed Kaamps.

In de “stedelijke laag” is sprake van “woonwijken 1955 – nu” met de Vliegveldstraat als “Gebiedsontsluitingsweg”.

Hierbij is sprake van een grotendeels planmatig ontworpen invulling wat heeft geleid tot een kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). De bebouwing van Landgoed Kaamps bestaat uit een historisch ensemble met agrarische bebouwing. Dit zijn de boerderij met naastgelegen bakschuur en de te verbouwen schuur (De Schop). In de loop van de tijd en met de behoefte aan schaalvergroting zijn daar de grootschaliger loopstal en jongveestallen bijgebouwd. Het geheel wordt afgrond met de later gebouwde en mede beeldbepalende kaasmakerij, parallel aan de Vliegveldstraat. De bebouwing is van oorsprong niet typische stedelijk of dorps maar voldoet wel aan het hoofdpatroon zoals hiervoor beschreven. Overigens wordt dit bebouwingspatroon niet gewijzigd met de realisatie van het voorliggende plan van Landgoed Kaamps.

In de lust- en Leisure laag is ter plekke van de Vliegveldstraat sprake van een “recreatieve route”. Vanuit de Deurningeresweg over de Vliegveldstraat en verder via de Wilthuisstraat het dorp in loopt het Marskramepad, een langeafstandswandelpad. Dit pad loopt dus langs de bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps. Het voorliggende plan biedt een prima rust- en pleisterplaats voor de wandelaars.

Het plan is strikt genomen gelegen binnen de “stedelijke omgeving” maar is omsloten door “groene ruimte”. Geconcludeerd kan worden dat het plan, hoewel deel uitmakend van de “stedelijke omgeving”, ook in overeenstemming is met de in de Omgevingsvisie opgenomen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en de daarbij behorende Gebiedscatalogus.

In de Omgevingsvisie (par. 4.2.1) wordt ruimte geboden aan nieuwe economische dragers van het buitengebied die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Doel is het ontstaan van een interessante waaier aan mogelijke typen woon-, werk- en mixmilieus: wonen en werken op erven, op landgoederen, in buurtschappen, in villabuurten, dorpsranden, dorpse wijken, etc. (par. 2.5.1). Meer specifiek wordt ondernemers de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) kan daarmee de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterkt worden (par.4.2.3). Het voorliggende plan van Landgoed Kaamps is geheel in lijn met deze nieuwe mogelijkheden en doelstellingen.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening zorgt voor de juridische borging van de Omgevingsvisie. De Bepalingen in de omgevingsverordening met betrekking tot bestemmingsplannen gelden ook voor projectbesluiten, respectievelijk besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan (art. 1.1.2). In de Omgevingsverordening (art. 2.1.3 en 2.1.4) is bepaald dat de SER-ladder van toepassing is en voldaan moet worden aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor is onder “Omgevingsvisie” reeds aangegeven dat de planopzet in overeenstemming is met de SER-ladder en voldoet aan het principe van zuinig ruimtegebruik. De planrealisatie is immers voorzien binnen een bestaande leegstaande schuur (De Schop) en op een klein deel van het bestaande verharde erf.

Ingevolge artikel 2.1.5 moet het plan voldoen aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en moet aangegeven worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de zogenaamde vierlagenbenadering met bijbehorende gebiedskenmerken. Hiervoor onder “Omgevingsvisie” is uitvoerig uiteengezet dat de planopzet in overeenstemming is met deze uitgangspunten waarmee de ruimtelijke kwaliteit is geborgd.

Zoals hiervoor al is aangegeven ligt de planlocatie binnen het Nationaal Landschap Noordoost Twente. De kernkwaliteiten zoals door het Rijk bepaald zijn overgenomen in de Omgevingsverordening (art. 2.6.3) en verder uitgewerkt in tabel B in bijlage 7 bij de verordening (zie hieronder). Volgens artikel 2.6.4 zijn nieuwe ontwikkelingen alleen toegestaan als deze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van die kernkwaliteiten. In de paragraaf “Omgevingsvisie” is aangegeven dat het plan geen afbreuk doet aan de uitgewerkte kernkwaliteiten.

Tabel B; Bijlage 7 Nader uitgewerkte kernkwaliteiten nationaal landschap Noordoost-Twente

Kernkwaliteiten Landschap, cultuurhistorie, archeologie (volgens Omgevingsvisie Overijssel 2009)			
Landschapstype	Hoofdkenmerken	Structuren	nederzettingvormen
Essenlandschap (incl. stuwwallen)	Samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden Brongebieden en stuwwallen	• Kleinschaligheid • Afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijk landschap • Essen zijn open met karakteristiek reliëf en stijlranden • Spinragstructuur tussen de esdorpen en erven	• Kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen) en verspreide erven • Esdorpen, kern- en flank- en kransesdorpen • Ordening vanuit de erven en de essen • Grote erven, met grote volumes en zware beplanting (eiken houtwallen)

Overigens bevat de Omgevingsverordening Overijssel geen bepalingen die in de weg staan aan de planrealisatie zoals deze is aangevraagd.

Reconstructieplan Salland – Twente (september 2004)

Het reconstructieplan is gebaseerd op de Reconstructiewet die per 1 april 2002 in werking is getreden. Concrete aanleiding was de varkenspest in 1997. De Reconstructiewet is van toepassing op gebieden met een hoge veedichtheid en relatief veel intensieve veehouderij, de zogenaamde concentratiegebieden. Doel van de wet is een verbetering van de ruimtelijke structuur ten behoeve van de landbouw in verband met veterinaire risico's als gevolg van de hoge veedichtheid. Daarnaast is beoogd de ruimtelijke kwaliteit van natuur, landschap, milieu en water te verbeteren. Een samenhangende benadering staat daarbij voorop. In het Reconstructieplan Salland –Twente is de samenhangende benadering en aanpak voor dit deelgebied uitgewerkt en opgenomen. In het plan is ook sociaal en economisch beleid toegevoegd. Daarmee wordt beoogd de landbouwsector en recreatie en toerisme te versterken en economische ontwikkelingen mogelijk te maken, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Belangrijkste sociale component is daarbij het behoud en ontwikkelen van voorzieningen en het bewaken van de leefbaarheid op het platteland.

Uit deze beleidsdoelen en thema's zijn drie samenhangende probleemknopen gedestilleerd:

- de milieuknoop: vervlechting intensieve veehouderij en omgeving;
- de ruimteknoop: onvoldoende grond voor vernieuwing;
- de leefbaarheidsknoop: de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied staat onder druk.

Na analyse van de probleemknopen zijn de ruimtelijke ambities en beleidsdoelen vertaald in een gebiedszonering. Die zoneringplicht vloeit rechtstreeks voort uit de Reconstructiewet. Het gebied is verdeeld in een drietal gebieden, de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De hoofddoelen per zone zijn hieronder beschreven:

Landbouwontwikkelingsgebied:

- de intensieve veehouderij een duurzaam perspectief op bedrijfsontwikkeling geven, uiteraard binnen de geldende wettelijke randvoorwaarden;
- uitbreiding van andere functies, zoals (verspreide) woningen en recreatie en toerisme, die de ontwikkeling van de intensieve veehouderij beperkingen kunnen opleggen zo veel mogelijk tegengaan;
- ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven en nieuw vestiging van intensieve veehouderij toestaan, zo veel mogelijk in de vorm van clusters;
- de ontwikkeling van andere landbouwfuncties ruimte bieden en waar mogelijk stimuleren.

Verwevingsgebied:

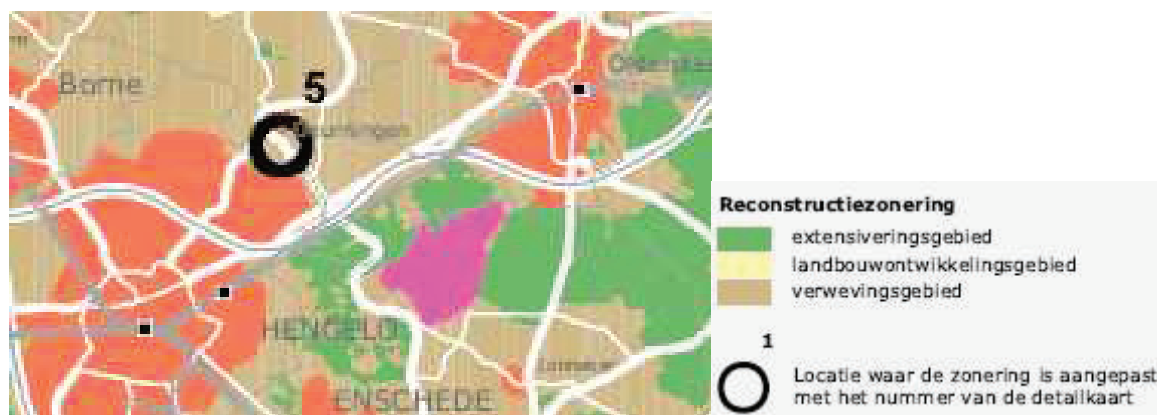
- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap, etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;

- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Extensiveringsgebied:

- bevorderen van ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudelen, en – waar mogelijk – van recreatief gebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

De via de zonering uitgewerkte beleidsdoelen bieden ruimte voor verbreding van de plattelandseconomie in vooral de extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. De uitgangspunten en beleidsdoelen uit het Reconstructieplan Salland-Twente zijn doorvertaald in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening en door de gemeenteraad van Dinkelland in het Bestemmingsplan Buitengebied 2010.



Kaartuitsnede Reconstructieplan Salland-Twente

De bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps was in het ontwerp van het Reconstructieplan nog opgenomen binnen het “stedelijk” gebied van Deurningen. Bij de vaststelling is de locatie, net als het direct aansluitende gebied, aangemerkt en opgenomen als verwevingsgebied (zie bijgaand kaartje met legenda). Zoals uit het Reconstructieplan blijkt voldoet de planopzet van Landgoed Kaamps prima aan de hoofdlijn binnen het verwevingsgebied, namelijk een mix aan functies. Er is ter plekke overigens geen sprake van een intensieve veehouderij.

Gemeentelijk beleid

VAB+ -beleid (juni 2011)

Het VAB+ -beleid is een actualisatie en verfijning van het VAB-beleid zoals dat nog was opgenomen in de Kadernota “Uitdagend Buitengebied”. De kadernota is inmiddels doorvertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied 2010. In een beperkt aantal gevallen bleek dit beleid in de praktijk niet goed toepasbaar omdat de omvang van de nevenactiviteiten beleidsmatig was gemaximaliseerd op 500 m². Het betrof met name bedrijven met nevenactiviteiten van een aanzienlijke omvang, zoals ook bij Landgoed Kaamps. Om ontwikkelingen niet te frustreren is het beleid verruimd en ook beter toegesneden op deze categorie bedrijven (het VAB+ - beleid).

Het nieuwe gemeentelijke VAB+ beleid heeft o.a. 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. Een belangrijke economische

drager in het landelijk gebied is landbouw, recreatie, natuur. Daarnaast dient het VAB beleid ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Het onderhavige plan omvat educatieve en recreatieve componenten die met name aan het landelijk gebied zijn gelieerd. In dat geval zijn, in overeenstemming met het provinciale beleid, kwantitatieve normen niet langer leidend.

Ingediende verzoeken worden in drie stappen getoetst:

- een zoneringtoets,
- een voorwaardentoets
- een kwaliteitstoets

Bij de zoneringtoets wordt een koppeling gelegd naar de ontwikkelperspectieven in de omgevingsvisie en overig gebiedsbeleid van de gemeente. Beoordeeld wordt of de bedrijvigheid niet in strijd is met de bijbehorende gebiedsdoelstelling.

Strikt genomen is de zoneringtoets niet mogelijk omdat de locatie is opgenomen onder de “stedelijke omgeving” van Deurningen waarmee het plan in overeenstemming is. Rondom is echter sprake van het ontwikkelperspectief “Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte”. Deze gebieden worden gekenmerkt door de gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen versterken. In dit perspectief zijn de meeste mogelijkheden voor andere functies. De bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps is ook gelegen binnen de kernrandzone van 500 meter rond Deurningen en biedt daardoor meer mogelijkheden voor andere (kerngerelateerde) functies. Gelet op de situering, inrichting en aard van de nevenactiviteiten, vormen milieunormen geen beletsel voor de voorgenomen activiteiten, zoals hierna nog zal blijken.

Overigens is van belang dat Landgoed Kaamps aan een gebiedsontsluitingsweg (Vliegveldstraat) is gesitueerd waardoor de verkeersaantrekkende werking niet gelimiteerd is op maximaal 100 voertuigbewegingen gemiddeld per dag. Op grond van de zoneringstoets zijn de activiteiten dus mogelijk.

Op grond van de randvoorwaardentoets moet de activiteit in beginsel aan de volgende van toepassing zijnde voorwaarden voldoen:

1. de aard en de omvang van het bedrijf moeten passen binnen de bestaande bebouwing.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
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.
7. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegerichte detailhandel (max. 10% totaal oppervlakte)
8. Horeca-activiteiten max. 200 m², incl. max. 50 m² terras alleen voor zover 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.
9. Men beschikt over een drank- en horecawetvergunning.
10. 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.
11. De activiteit mag niet voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen.
12. Het bebouwd oppervlakte van een functie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf moet minder zijn dan 50% van het bebouwd van de agrarische functie (woonhuis-garage niet meegerekend). Voor functies die niet behoren tot dag- en of verblijfsreactie of het be- en of verwerken van agrarische producten geldt bovendien een maximale maat van 500 m².
13. De nieuwe activiteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.
14. Voor gebieden binnen het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent productie" moet er ook beoordeeld worden of er sprake is voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.
15. Het Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsgebouw (VAB) moet op minimaal 50 meter afstand staan van de grens van het bouwperceel van het naburige perceel.

De planopzet van Landgoed Kaamps voldoet aan deze voorwaarden. Zo zijn het horecagedeelte van ongeveer 81 m² en het buitenterras met circa 35 m² kleiner dan de daarvoor geldende maximale oppervlaktelaten van 200 m², respectievelijk 50 m². Het

overige deel voor het bewerken van agrarische producten is niet aan maxima gebonden. Overigens vinden de activiteiten binnen een leegstaand voormalig agrarisch gebouw plaats dat meer dan 3 jaar als zodanig in gebruik is geweest. Het gebouw maakt deel uit van het bestaande erf. Ook zal men voldoen aan de eisen op grond van de Drank- en Horecawet (inrichtingseisen en vergunning). De agrarische tak (melkrundveehouderij) blijft de hoofdactiviteit. De nevenactiviteiten leveren geen beperkingen op van de op grote afstand liggende agrarische bedrijven, ook niet als deze willen uitbreiden o.d. De meest nabij gelegen hoek van de Schop ligt op ongeveer 40 meter uit het bouwvlak van de aan de overzijde van de Vliegveldstraat gelegen woning. Dit is minder dan de vereiste 50 meter. Deze norm is blijkens de toelichting echter opgenomen om belemmeringen en overlast ten gevolge van de nevenactiviteit te voorkomen. Binnen een afstand van 50 meter vinden echter alleen binnenactiviteiten plaats zonder geluid- of andere overlast voor de tegenover liggende woning (zie ook hierna onder "geluid"). Bovendien laat het bestemmingsplan reguliere agrarische activiteiten toe binnen het gebouw die onder normale omstandigheden meer `overlast` zouden veroorzaken voor de tegenoverliggende woning. Afwijking van de 50-meter norm is onder die omstandigheden en feitelijke situatie gerechtvaardigd. Te meer omdat anders maar een deel van het leegstaande gebouw zou kunnen worden gebruikt. De economische benutting en instandhouding zouden daarmee uit kostenoverwegingen onrendabel worden.

Als derde stap vindt er een ruimtelijke kwaliteitstoets plaats waarbij de volgende relevante voorwaarden van toepassing zijn:

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;
2. Landschap ontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt;
3. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden; (behoudens een ondergeschikt terras);
4. Er mogen geen reclame-uitingen plaatsvinden (vergunningvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);
5. 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.
6. 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.

De voorziene activiteiten vinden plaats in een bestaand leegstaand gebouw. Van sloop is geen sprake. Ook in de inrichting en inpassing van het gebouw dat traditioneel omzoomd is met grote inheemse eiken zal geen verandering worden gebracht. Een andere inrichting wordt ook niet passend geacht op dit deel van het boerenerf. Voor wat het parkeren betreft wordt evenmin verandering gebracht in de situatie. De dagelijkse bezoekers aan de winkel kunnen net als voorheen blijven parkeren op het verharde erfgedeelte tussen de voormalige boerderij met winkel en De Schop. Voor langparkeerders is eerder een parkeervoorziening gerealiseerd die op een streekeigen wijze landschappelijk is ingepast. De verharding bestaat uit grind en de groene inpassing heeft plaatsgevonden met streekeigen beplanting. Hiervoor is eerder een aanlegvergunning verleend door Burgemeester en wethouders van Dinkelland. Het plan voorziet in feite in een relatief kleinschalige wijziging in de bedrijfsvoering binnen de bestaande gebouwen met behoud van de bestaande erfinrichting.

Zoals hiervoor al is aangegeven voldoet het plan aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria, ook dus zoals deze zijn opgenomen in het gemeentelijk VAB+ - beleid.

Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland

Hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap. De voornemens in het LOP moeten in vervolprojecten tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- een gezamenlijke aanpak;
- stellen van landschappelijke randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkelingen, die mogelijk zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan buitengebied. Deze ontwikkelingen moeten in balans zijn met de reeds bestaande agrarische functies in het gebied en geen beperking vormen voor deze agrarische functies. Het LOP gaat daarbij uit van een ontwikkelgerichte benadering.

Op basis van het LOP is het mogelijk om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. In het LOP zijn voor zes te onderscheiden deelgebieden in Dinkelland de landschappelijke streefbeelden uitgewerkt. Verder bevat het LOP een ontwikkelingskader met oplossingsrichtingen en een uitvoeringsplan.

De locatie van Landgoed Kaamps ligt binnen het deelgebied “Stadsrand Hengelo-Borne-Almelo”. In dit landschap met veel dynamiek krijgen nieuwe woon- en recreatieve functies een plek en dragen bij aan een vernieuwende landschapsstructuur. Daarbij ligt het accent aan de Vliegveldstraat ter hoogte van de dorpsrand van Deurningen (locatie Landgoed Kaamps) op herstel en accentuering van de (Deurninger-)es. Het LOP sluit aan bij de “Integrale visie Stadsrand Hengelo-Noord/Borne/Dinkelland”

De gewenste ontwikkelingsrichting van een deelgebied wordt in grote lijnen bepaald door:

- de verschillen tussen landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van het landschap/landschapstype;
- het reconstructie beleid Noordoost-Twente streefbeeld 2015 en de zoneringen;

- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingzones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

In verband met essenlandschappen zijn de volgende algemene kwaliteitseisen geformuleerd:

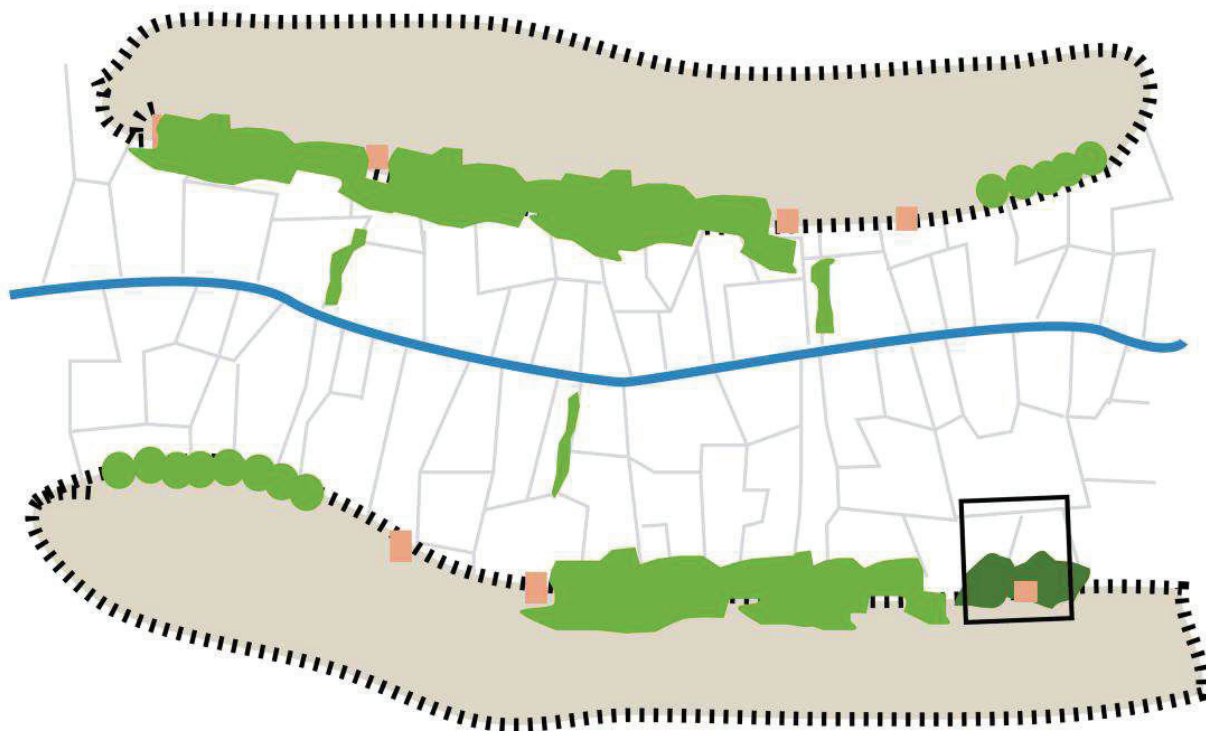
- Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf.
- Het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven
- Sterke afwisseling van open en besloten delen
- Geen harde erfafscheidingen aanbrengen.
- Aanleg en beheer van houtwallen, knoteiken en eikenhakhoutbosjes.

Voor onder andere de Deurningeres en omgeving zijn de volgende specifieke kwaliteitseisen geformuleerd:

- Benadrukken van de langgerekte vormen van de dekzandruggen
- Opgaande beplantingen op de overgang van hoog naar laag op de rand van de dekzandruggen naar het beekdal (beekdalrandbeplanting).
- Ontwikkeling natte natuur met een open karakter in het beekdal.
- De situering van boerenerven op de overgang van hoog naar laag moet daarbij bijdragen aan een besloten beekdalrandbeplanting.

Voor “Deurningen en omgeving” is de volgende ontwikkelkoers opgenomen in het LOP: “In het oude cultuurlandschap rond Deurningen liggen de boerderijen in onregelmatige groepen langs grote essen. Het toekomstbeeld ten noorden, oosten en westen van Deurningen is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van natuurlijke elementen (een groenblauwe dooradering). De opgaven van het LOP is voornamelijk gericht op behoud en versterking van dit karakter van het oude agrarische cultuurlandschap. Rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten van de Deurninger es.

In het stadsrandgebied tussen Deurningen en Hengelo wordt een (collectief) landschap voorgestaan in het kader van de Integrale visie Stadsrand Hengelo-Noord/Borne/Dinkelland. Het halfopen landschap tussen Deurningen en de stedelijke uitbreidingen van Hengelo wordt versterkt met nieuwe bospercelen en houtwallen die als coulissen worden aangeplant. Dit landschap heeft hoge recreatieve waarden en een uitgebreide recreatieve infrastructuur als verbinding tussen stad en land. Er wordt op deze manier een geleidelijke overgang gevormd tussen stedelijk en landelijk gebied.”



Principeschets van es als Deurningeres met boerenerf en beplanting op scheiding hoog-laag

De ligging van Landgoed Kaamps aan de esrand, de erfinrichting met de erfbeplanting bestaande uit inlandse eiken draagt bij aan het ontwikkelscenario zoals dat is omschreven in het LOP. Herinrichting en andere veranderingen zijn niet voorzien. De plannen zijn daarmee volledig in overeenstemming met de streefbeelden, ontwikkelrichtingen en kwaliteitseisen zoals die voor de locatie op de esrand aan de Vliegveldstraat zijn beschreven in het LOP.

Kadernota Marketing en promotie toeristisch product Dinkelland (september 2008)

De aanleiding voor deze nota was het feit dat het toeristisch potentieel van Dinkelland nog te veel onontdekt en onontwikkeld is, waardoor de economische ontwikkelingen achterbleven bij de potentie van het gebied. Naast de wenselijkheid van het benutten van economische kansen is er sprake van een zekere noodzaak voor verdere ontwikkeling van het toeristisch-recreatief product, vooral in landelijke gebieden. De oorspronkelijke functie van de landbouw, die eeuwenlang de werkgelegenheid en grondgebruik van het landelijk gebied heeft bepaald, gaat meer en meer verdwijnen. Om de leefbaarheid van het platteland te behouden heeft het gebied dringend nieuwe functies nodig. Dit kan zijn op gebied van natuurontwikkeling, van rust en ruimte, van toeristisch verblijf en van nieuwe vormen van wonen en werken.

In de nota wordt een overzicht gegeven van de toeristische voorzieningen in Dinkelland. Daarnaast is er een sterkte-zwakteanalyse gemaakt. Onder trends en ontwikkelingen is aangegeven dat belevingstoerisme in opkomst is. De toerist wil actief ervaren en ontdekken. Agro-toerisme neemt daarbij in belang toe. Het toeristisch product kan beter worden verkocht langs een drietal lijnen: ontwikkelen, onderscheidend maken en gezamenlijk organiseren. Een van de thema's die daarbij in de nota uitgewerkt is, is: "Buitengewoon

beleven". De gebiedskwaliteiten, routestructuren en de bijzondere kernen lenen zich bij uitstek voor buitengewone beleven. Met vernieuwende arrangementen, unieke evenementen en de mix van natuur en actieve kernen wil de gemeente Dinkelland inspelen op de markt van dagrecreatie en tegelijkertijd de verblijfsrecreant verleiden tot een langer verblijf. Landgoed Kaamps ontvangt op jaarbasis thans circa 10.000 bezoekers in de vorm van excursies. Daarnaast zijn er de open dagen en bijzondere streekmarkten die ook aanzienlijke aantallen bezoekers trekken. In de nota wordt nauwelijks aandacht besteed aan deze individuele initiatieven met een innovatief karakter. Zeker is evenwel dat het voorliggende plan van Landgoed Kaamps een belangrijke aanvulling vormt op het lokale toeristische aanbod. In die zin draagt het plan zeker, zij het bescheiden, bij aan het versterken van het toeristisch product Dinkelland. Dit is in lijn met de doelstelling van de nota.

Structuurvisie Deurningen 2004

De structuurvisie is gericht op ontwikkelingen die ten dienste staan van de eigen kern. Ontwikkelingen moeten daarom passen in de ruimtelijke hoofdstructuur van de kern en moeten de kwaliteit van Deurningen ondersteunen of versterken.

De Structuurvisie Deurningen 2004 geeft aan dat inbreiding voor gaat op uitbreiding. Omdat een groot deel van de beoogde inbreidingslocaties reeds bebouwd is, wordt voor de toekomstige nieuwbouw gekozen voor een (gedeeltelijke) uitbreidingslocatie. Deurningen heeft een harde begrenzing aan de noord-, west- en zuidzijde door de aanwezigheid van waardevol kleinschalig Twents landschap. Daardoor komen alleen eventuele beschikbare uitbreidingslocaties en locaties aan de oostzijde in aanmerking voor ontwikkeling.

In de Structuurvisie Deurningen 2004 staan drie uitbreidingsgebieden genoemd:

1. de Eschgaarde III, (deze is al ontwikkeld);
2. de Deurninger Es;
3. de locatie Kerkweg.

De laatste twee gebieden zijn beide nog mogelijk.

Omdat de locatie Kerkweg kleiner is, er een hoogspanningsleiding aanwezig is, een parkeerterrein verplaatst moet worden en de gronden niet in eigendom zijn wordt in de Structuurvisie Deurningen 2004 gekozen voor een beperkte woningbouwontwikkeling op de Deurningeres (zie hierna onder "Toekomstige ontwikkelingen").

In het tussengebied tussen Tuincentrum Borghuis en Landgoed Kaamps moet de openheid en het doorzicht naar het groene achterland behouden blijven.

Het plan van Landgoed Kaamps beperkt zich tot het hergebruik van een leegstaande voormalige landbouwschuur waarbij ook het nieuwe landschappelijk ingepaste parkeergebied als parkeervoorziening wordt gebruikt. Er is geen sprake van aantasting aan

van de openheid en het groene karakter van het tussengebied. Ook levert de functiewijziging en het parkeergebruik geen belemmering op voor de beoogde woonlocatie op de Deurningeres (zie ook hierna onder “Toekomstige ontwikkelingen”).

Multifunctionele landbouw

Multifunctionele landbouw is als begrip geïntroduceerd om aan te geven dat landbouw en landbouwbedrijven méér doen dan landbouwproductie. In de periode na 1950 zette de landbouw vooral in op specialisatie en differentiatie. Als reactie hierop zetten veel boeren en tuinders sinds de jaren negentig juist in op verbreding en verdieping (het terughalen van activiteiten uit de keten naar het agrarisch bedrijf) om meerwaarde op hun bedrijf te creëren. Multifunctionele landbouw gaat volgens de Taskforce Multifunctionele Landbouw over echte landbouwbedrijven die er activiteiten bij doen die op een agrarisch bedrijf thuis horen, of er gemakkelijk passen. Het gaat om natuur- en landschapsbeheer, dag- en verblijfsrecreatie, educatie, opvang in de zorg, verkoop van eigen of streekproducten en ook kinderopvang.

De meerwaarde van nevenactiviteiten voor de maatschappij is divers. Zo dragen ze bij aan welzijn en zorg, het kweken van besef van de oorsprong van voedsel, natuurbegrip en regionale sociale versterking. En niet als laatste geven ze plezier en zingeving voor de ondernemers en hun gezinnen.

Het plan van Landgoed Kaamps is meer dan een plan dat past in het beleid rond Vrijkomende agrarische gebouwen. De totaalopzet van Landgoed Kaamps is veel meer gericht op Multifunctionele Landbouw. Met het toevoegen van nieuwe maar ontbrekende economische componenten wordt gewerkt aan de realisatie van een samenhangend totaalconcept. Landgoed Kaamps heeft de ruimte gekregen via de gemeentelijke overheid om zich door te ontwikkelen langs deze lijn en is wellicht in de regio een van de voorlopers op het gebied van de Multifunctionele Landbouw. Voor een totaalbeeld van het bedrijfsconcept wordt hier verwezen naar de website van Landgoed Kaamps: www.kaamps.nl

4. Toekomstige ontwikkelingen

De bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps aan de Vliegveldstraat is gelegen aan de zuidoostelijke dorpsrand van Deurningen. In de directe omgeving van deze locatie zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Wel is voor het gebied aan de overzijde van de Vliegveldstraat een voorontwerp van het bestemmingsplan Deurningeres in procedure gebracht. Het plan voorziet aan de zuidoostelijke dorpsrand in beperkte mate in woonbebouwing op de Deurningeres, als

afronding en overgang naar de es.



Ligging plangebied Deurningeres



Zicht op de planlocatie vanuit zuidelijke richting

Het plan voorziet in de bouw van ruim 40 woningen. Deze woningbouw is in een schil zuidoostelijk rond de bestaande kernrandbebouwing geprojecteerd. Het grootste gedeelte van het plangebied behoudt een agrarische bestemming of krijgt een groenbestemming. Dit zijn de plangedeelten langs de Vliegvelddstraat en de Deurningeresweg en op het hoger deel van de Deurningeres. Het plan wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur in het dorp zelf, dus niet vanaf de Vliegvelddstraat/Deurningeresweg. Wel is een noodontsluiting door het groen voorzien op de Deurningeresweg. Deze is echter uitsluitend in geval van noodsituaties te gebruiken door hulpverleningsdiensten. De woningbouw zelf is op meer dan 100 meter afstand van het bouwblok van Landgoed Kaamps geprojecteerd. Het voorliggende plan van Landgoed Kaamps vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Ook is het zo dat de voorziene woningbouw niet in de weg staat aan de realisatie van het plan van Landgoed Kaamps.

Ruimtelijke effecten op de omgeving

Zoals hiervoor al is aangegeven omvat het plan met name in de verbouw en functiewijziging van een landbouwschuur tot theeschenkerij, annex workshop- en educatieruimte. De hoofdvorm van dit bestaande gebouw met zijn rechthoekige grondoppervlak en zadeldak wordt niet gewijzigd. Alle activiteiten en functies zijn voorzien binnen het gebouw zelf. Alleen het terras aan de van de weg afgekeerde zijde van het gebouw impliceert dat er sprake is van “buitenactiviteiten” door terrasbezoekers. Vanwege de situering van het terras midden op het erf en achter de schuur levert dit geen nadelige of verstorende ruimtelijke uitstralingseffecten op de omgeving op.

Parkeren en bereikbaarheid

De nieuwe functies/activiteiten zullen naar verwachting extra gasten en bezoekers aantrekken. Van belang voor de ruimtelijke uitstralingseffecten zijn derhalve de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het erf en de parkeermogelijkheden. De bedrijfslocatie is gesitueerd aan de Vliegvelddstraat. De Vliegvelddstraat is een gebiedsontsluitingsweg met een doorstroomfunctie voor het verkeer. De locatie is daarmee goed bereikbaar voor bezoekers, de bevoorrading en, in geval van nood, voor de hulpverleningsdiensten.

Het erf is vanaf de Vliegvelddstraat via een viertal inritten toegankelijk. De inritten hebben zo veel mogelijk gescheiden functies, afgestemd op de bedrijfsvoering. Zo heeft de meest zuidelijke inrit (tegenover de Deurningeresweg) een functie voor de eigen landbouwvoertuigen en die van bijvoorbeeld loonwerkbedrijven. Ook bevoorrading en uitlevering vanuit de kaasmakerij is via deze inrit voorzien. De tweede inrit is mede de toegang naar de bedrijfswoning Vliegvelddstraat 4a. Ook deze inrit is mede bedoeld voor de eigen landbouwvoertuigen en de bevoorrading etc. van het melkrundveehouderijbedrijf. Er bestaat een rondrijmogelijkheid naar de hiervoor genoemde inrit zodat zware landbouwcombinaties en vrachtauto's niet op de Vliegvelddstraat zelf hoeven te manoeuvreren. Ook bestaan er meerdere eigen doorrijmogelijkheden door de stallen. De derde inrit is eigenlijk de oude toegang tot het boeren erf en is thans in gebruik als toegangs inrit naar de winkel. Ook de bedrijfswoning Vliegvelddstraat 4 is via deze inrit toegankelijk. Om gevaarlijke situaties op de Vliegvelddstraat en op het eigen erf, als gevolg van onhandig manoeuvreren, te voorkomen bestaat hier weer een rondrijmogelijkheid naar de hiervoor genoemde inrit naar de woning Vliegvelddstraat 4a. De laatste en meest noordelijke inrit is de toegang tot het nieuw aangelegde parkeergebied. Het erf is rechtstreeks te bereiken vanaf dit parkeerterrein zonder dat van de openbare weg gebruik gemaakt moet worden. Ook dit parkeerterrein kent een (eigen) rondrijmogelijkheid. Er is voldoende parkeer- en stallingruimte binnen het erf aanwezig. Dus ook voor de extra parkeerbehoefte die zal ontstaan als gevolg van de nieuwe functies in De Schop. Voor het agrarisch bedrijfs onderdeel blijft de situatie onveranderd. Landbouwvoertuigen en eigen auto's en die van de medewerkers worden gestald in de grote werktuigenloods en op het verharde erf rond het stallencomplex en bij de woning Vliegvelddstraat 4a. Ook de bussen met excursiebezoekers blijven parkeren ter hoogte van de erftoegang naar de woning Vliegvelddstraat 4a. Voor het kort parkerende winkelpubliek verandert er ook niets. Op het erf voor de winkel en richting de hiervoor genoemde inrit naar Vliegvelddstraat 4a is ruimte voor 7-10 auto's. Er bestaat een uitwijkmogelijkheid naar de nieuw aangelegde parkeerplaats. In de praktijk blijkt de capaciteit echter voldoende voor gasten die uitsluitend inkopen in de boerderijwinkel doen. Voor langparkeerders en bezoekers die rondleidingen

volgen is er een nieuw parkeerterrein aangelegd aan de noordoostzijde binnen het erf. Dit natuurlijk ingerichte parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 50 parkeerplaatsen. Onder normale bedrijfsomstandigheden overdag wordt de capaciteit voor ongeveer 15 tot 20 % benut zo leert de praktijk. Bij een optimale ontwikkeling worden maximaal tussen de 60 en 70 bezoekers tegelijkertijd extra verwacht. Waarvan 35-40 gasten in De Schop en 25 tot 30 terrasbezoekers. Deze aantallen zijn gebaseerd op de maximale gebruikruimte binnen De Schop en op het terras. Uitgaande van gemiddeld één auto per twee bezoekers betekent dit een toename van de vraag in parkeercapaciteit voor maximaal 35 auto's. Deze capaciteit is voldoende aanwezig binnen het nieuw gerealiseerde parkeergebied. Hierbij moet bedacht worden dat uit is gegaan van de maximale situatie. In de praktijk is het zo dat het gebruik van de Schop en gespreid karakter heeft. De gebruikers voor de theeschenkerij en het terras komen overdag terwijl voor de workshops het accent op de avonduren komt te liggen. De bestaande parkeercapaciteit is in ieder geval ruim voldoende, ook in de nieuwe situatie met de nieuwe functies in De Schop.

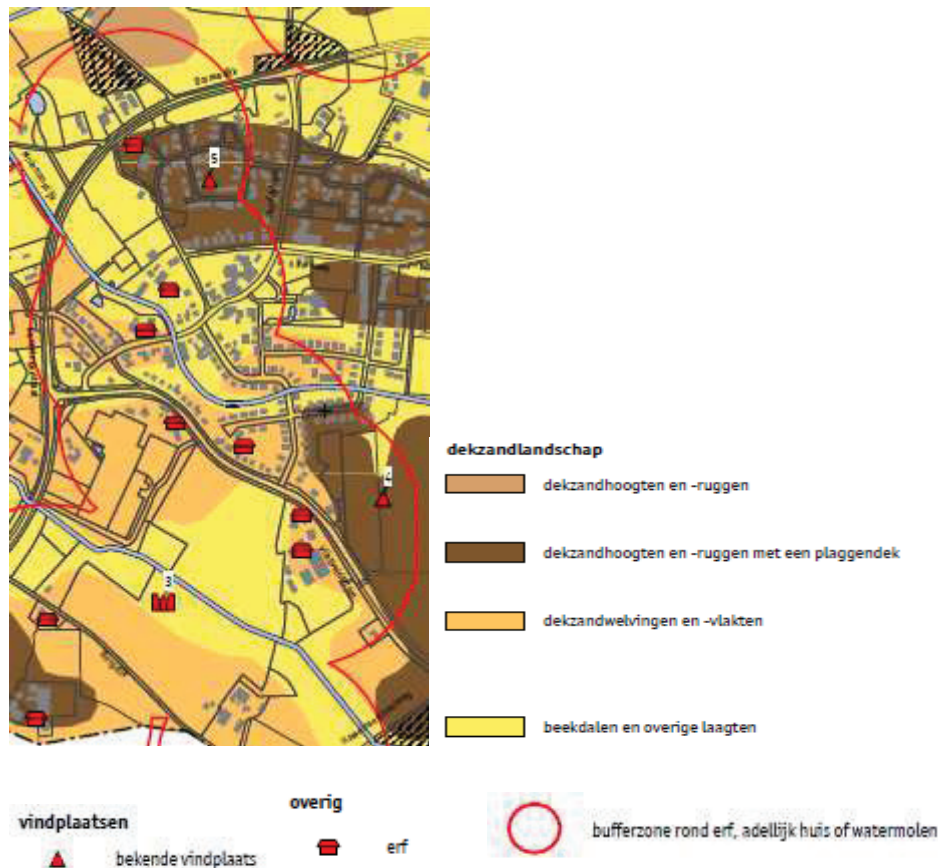
5. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Na ondertekening van het Europese Verdrag van Malta in 1993 begon voor Nederland een lange mars naar de vertaling in wetgeving, die uiteindelijk in 2007 werd afgegrond met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De nieuwe wet bestaat uit een herziening en een aanvulling van de Monumentenwet 1988 die nog steeds van kracht is.

Met de inwerkingtreding van de Wamz is er een wettelijke regeling voor de bescherming van het archeologisch erfgoed. De Wamz introduceert in de archeologie het beginsel van "de verstoorder betaalt". De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Archeologen spreken dan over "behoud in situ".

In mei 2008 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de nota Archeologiebeleid gemeente Dinkelland vastgesteld. Dit beleid bestaat onder meer uit een archeologische verwachtings- en advieskaart en geeft voor het grondgebied van de gemeente de verwachtingswaarde voor archeologische relictten aan. Aan de op het kaartmateriaal vlakdekkend aangegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.



Uitsnede uit Archeologische verwachtings- en advieskaart

Uit de archeologische verwachting- en advies kaart kan afgeleid worden dat voor de locatie Vliegvelddstraat 4/4a sprake is van een zone met “dekzandwellingen en –vlakten” waarbinnen ook “De Schop” gesitueerd is. Voor een klein deel is sprake van “beekdalen en overige laagten”.

Voor “dekzandwellingen en –vlakten” wordt de archeologische verwachtingswaarde omschreven als:

“Middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwellingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd.”

Als beleidsadvies voor “dekzandwellingen en –vlakten” geldt:

“Er is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m², bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.”

Op grond van de Archeologische verwachtings- en advieskaart is de bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps gesitueerd binnen een “Bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen”. Er is sprake van twee dicht bij elkaar gelegen historische agrarische erven. De bufferzones

rondom erven hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleidsadvies voor deze gebieden meldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor plangebieden groter dan 2500 m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm. Bij gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.”

Voor zover het de bufferzones betreft is de Archeologische verwachtings- en advieskaart overigens niet doorvertaald in de nota Archeologiebeleid.

Het plan van landgoed Kaamps bestaat uit een verbouwing en functieverandering van een bestaande schuur. Er vinden geen bodemingrepen plaats, ook niet ten behoeve van leidingen en/of rioleringen. Mocht er na de vroegere bouw van de schuur nog sprake zijn van archeologische relictten dan blijven deze dus “in situ” bewaard en behouden in de bodem. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid gelden er overigens geen onderzoeksverplichtingen.

Cultuurhistorie

Ter plekke is sprake van een van oorsprong typisch Twents boerenerf. Dit geldt met name voor het deel waarop “De Schop, het Bakhoes en de oorspronkelijke boerderij aanwezig zijn. Deze erven worden gekenmerkt door een losse en spreiding van de bebouwing die voornamelijk bestaat uit rechthoekige grondvormen met een zadelkap. Het erf is daarbij veelal omzoomd met inheemse eiken. De Schop maakt deel uit van deze traditionele Twentse erfinrichting. Met het behoud van de Schop wordt dus ook een stuk historische uitstraling behouden. Uit imago overwegingen is dit ook nadrukkelijk de wens en bedoeling van Landgoed Kaamps. Ook de zo markante omzomende eiken zullen behouden worden. Bij de verbouw zal de hoofdvorm en zadelkapconstructie in stand blijven alsmede de hoofdelementen uit de gevelindeling. Uiteraard wordt een en ander ook vanuit de welstandsbeoordeling geborgd. Inmiddels is het plan voorzien van een positief welstandsadvies.

Watertoets

Hiervoor is al opgemerkt dat het plan nauwelijks verandering brengt in de bebouwingssituatie en de erfinrichting. De Schop met zijn rechthoekige plattegrond en zadeldak blijft in zijn hoofdvorm ongewijzigd. De enige verandering die optreedt, is dat een klein deel van het reeds verharde agrarische erf wordt ingericht als terras bij de theeschenkerij.

Er wordt daarmee geen verandering gebracht in de hydrologische situatie. Het hemelwater wordt via zakgoten en schoonwaterriool onverkort als schoonwater afgevoerd op het open water van de Slangenbeek. Voor het erfwater, en nu dus via de terrasverharding, geldt hetzelfde, zij het dat daarbij afgevoerd wordt via straatkolken waarmee zand, bladeren en eventueel zwerfvuil worden afgevangen.

Er is ook overigens geen sprake van waterbelangen (bijv. grondwaterbeschermingsgebied o.d.) waarmee in de planopzet extra rekening gehouden zou moeten worden. Vanuit de hydrologisch ongewijzigde situatie bestaat er daarom geen bezwaar tegen het plan “De Schop”.

5. Milieuaspecten

Geluid

De nieuwe functies in De Schop zullen naar verwachting leiden tot een toename van de bezoekersaantallen en een intensivering van het gebruik van het parkeerterrein. Volgens “Bedrijven en milieuzonering” - (het groene boekje) van de VNG – moet er voor parkeerterreinen uitgegaan worden van een indicatieve hinderafstand van maximaal 30 meter rond het parkeerterrein. Geluidhinder is hierin het bepalende criterium. In de situatie van Landgoed Kaamps moet bedacht worden dat er binnen het nieuw gerealiseerde parkeerterrein uitsluitend personenauto's worden geparkeerd en geen vrachtauto's (met bijvoorbeeld koelinstallaties). De gemeente Dinkelland heeft eerder vergunning verleend voor de aanleg van dit parkeerterrein. Vanuit het milieuspoor was dit mogelijk omdat de meest nabijgelegen woning van derden op meer dan 40 meter afstand van de rand van dit parkeergebied is gelegen.

Verwacht wordt dat er extra belevingsgeluid zal ontstaan als gevolg incidenteel praten of roepen van de parkeerplaatsgebruikers. Gelet op de afstand zal de toename van parkeerintensiteit evenwel niet leiden tot onaanvaardbare geluids- of andere overlast voor de omgeving.

De toename van de geluidsbelasting op de gevels van woningen veroorzaakt door de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Vliegveldstraat als gevolg van de ingebruikname van de Schop is marginaal en verwaarloosbaar. Hierbij is van belang dat de Vliegveldstraat een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg is met een hoge verkeersintensiteit van bijna 6000 mvt/etm (peildatum 2011). Uit de Atlas van Overijssel blijkt dat de geluidhinder op de woninggevels ten gevolge van die weg 60 dB(A) of meer bedraagt. Dit geldt overigens ook voor de eigen bedrijfswoning Vliegveldstraat 4.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen van maximaal 100 mvt/etm als gevolg van ingebruikname van De Schop is daarbij verwaarloosbaar en nauwelijks meet- en waarneembaar ten opzichte van het bestaande reguliere intensieve gebruik van die weg.

De activiteiten in de Schop vinden voornamelijk binnen plaats en leiden niet tot voor de omgeving waarneembare geluidshinder. Ten gevolge van het terras is wel sprake van buitengeluid. Ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Vliegveldstraat is het terras aanwezig aan de geluidsluwe zijde, achter De Schop. De Schop zelf vormt daarmee een geluidwerende voorziening richting die woningen. Het terras ligt overigens op een afstand van 50 meter en meer van de meest nabij gelegen woninggevel van derden. Bovendien wordt geen (buiten-)muziek ten gehore gebracht. Dat past niet bij de uitstraling van Landgoed Kaamps.

De aard van het gebruik, de ligging achter De Schop en de afstand impliceren dat er geen geluidsoverlast zal ontstaan voor de woningen aan de overzijde. Bovendien is ook hier van belang dat de geluidsbelasting afkomstig van het verkeer op de Vliegveldstraat alles overheersend is. Eventueel gebruiksgeluid van Landgoed Kaamps is daarbij niet of nauwelijks waarneembaar en veroorzaakt geen (extra) overlast voor de omgeving.

Afvalstoffen

De nieuwe functies brengen andere afvalstromen mee. Voor de theeschenkerij en de workshopruimte kan een vergelijk worden getrokken met een restaurant. Het afwas-, spoel-, schrob- en afvalwater zal via het in het gebouw aanwezig rioleringssysteem en de drukriolering worden afgevoerd naar de RWZI waar het wordt gezuiverd. Voor het keukendeel zal wel een zogenaamde vetvanger worden geplaatst.

De overige afvalproducten zullen zo veel mogelijk gescheiden worden aangeleverd via het systeem van gemeentelijke afvalinzameling. Daarnaast huurt Langoed Kaamps eigen vuilcontainers die periodiek worden geleegd en afgevoerd naar de vuilverbranding.

Op het terrein zijn daarnaast een aantal afvalbakken aanwezig waarin de bezoekers/gasten hun afval kunnen deponeren. Voorkomen wordt daarmee dat er zwerfvuil op het erf zelf terecht komt. Dit zou het imago en de uitstraling van het bedrijf immers geen goed doen. Ook deze afvalbakken worden regelmatig geleegd.

Bodem

Zoals hiervoor (onder archeologie) is aangegeven was er aan de Vliegveldstraat 4/4a in het verre verleden sprake van twee historische agrarische erven. In de loop van de tijd is er sprake van de omvorming naar een modern regulier agrarisch melkrundveehouderijbedrijf. Later zijn daar nevenactiviteiten (kaasmakerij, boerderijwinkel, excursies, etc.) bij gekomen. Voor een beschrijving van deze doorontwikkeling wordt verwezen naar het kopje “inleiding en beschrijving project(-gebied)”.

De Schop is oorspronkelijk gebouwd als landbouwschuur. In die schuur was met name sprake van de stalling van jongvee en hooiopslag. Ook was een aardappelkelder aanwezig. Na de bouw van nieuwe moderne stallen is de hooischuur ingericht als ambachtelijke kaasmakerij met een klein boerderijwinkeltje. Mede vanwege hygiënevoorschriften is het gebouw daarbij voorzien van een afvalwaterafvoersysteem dat is aangesloten op de gemeentelijke drukriolering en van een vloestofdichte gewapende betonnen vloer. Vloeren en wanden zijn daarbij betegeld. Historisch gezien hebben er geen activiteiten of werkzaamheden plaatsgevonden die op enigerlei wijze hebben kunnen leiden tot een verontreiniging van de ondergrond. Hierbij speelt ook een rol dat er sprake was van voedselproductie waarbij geen stoffen gebruikt mogen worden die op gevaar op kunnen leveren voor de volksgezondheid. Vanwege de uitvoering met een vloestofdichte vloer en de aansluiting op de drukriolering zou het technisch gezien ook nauwelijks mogelijk zijn geweest de bodem te verontreinigen. Ook is er geen sprake geweest van calamiteiten die hebben geleid tot bodemverontreiniging. Wel zijn er op het bedrijf altijd dieselolietanks aanwezig geweest van waaruit de landbouwtrekkers werden bijgetankt. Voor zover tengevolge van die dieselolietanks al sprake zou kunnen zijn van bodemverontreiniging dan is dat zeker niet het geval binnen of direct rondom De Schop. Eenvoudigweg omdat daar nooit dieselolietanks hebben gestaan. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld landbouwbestrijdingsmiddelen of andere mogelijke mogelijk bodemverontreinigende stoffen. Deze werden opgeslagen in een speciale opslagruimte in de boerderij zelf, eveneens voorzien overigens van een vloestofdichte betonnen vloer.

In De Schop zelf zullen naar verwachting maximaal 35 tot 40 bezoekers tegelijkertijd verblijven. Overdag (in de zomerperiode) voornamelijk in de theeschenkerij en in de avonduren (hele jaar door) in de workshopruimte. Gemiddeld wordt gestreefd naar 15-20 bezoekers tegelijkertijd. Het aandeel van de educatieve bezoekers zal naar verwachting niet veranderen ten opzichte van de voorafgaande situatie waarbij ook sprake was van een

educatieve ruimte. Vanwege de aanwezigheid van de vloestofdichte vloer is de gezondheid van de gasten/bezoekers voldoende geborgd, ook al zou er sprake zijn van een bodemverontreiniging in de grond onder die vloer.

Gelet op het historisch gebruik en de technische uitvoering met een vloestofdichte vloer en riolering, zoals dat hiervoor is toegelicht, bestaat er geen aanleiding om een extra bodemonderzoek te doen. Hierbij speelt een rol dat een goed en volledig bodemonderzoek onder de vloestofdichte vloer slechts mogelijk is nadat deze vloer is opengebroken. Enerzijds is dit kapitaalvernietiging en anderzijds gaat daarmee de werking van een vloestofdichte vloer verloren. Het openbreken zou in dat geval juist betekenen dat er in de nieuwe situatie wel risico's op bodemverontreiniging ontstaan. In agrarische termen heet dit "het paard achter de wagen spannen".

Hypothetisch is het bovendien zo dat, indien een verontreiniging zou worden aangetroffen onder de vloer, sanering praktisch gezien slechts mogelijk is nadat de vloer geheel verwijderd wordt. In dat geval zou de schuur zelf, op basis van de huidige waarde, ook niet in stand kunnen worden gehouden. Gelet op de beschermende functie van de vloer zou dit een onredelijke en onevenwichtige uitkomst opleveren. Als alternatief niets doen met een voortdurende leegstand leidt tot verpaupering en zou zeker geen verbetering betekenen. Ook niet voor de eventuele verontreinigde situatie.

Nogmaals wordt echter benadrukt dat er historisch, functioneel en technisch gezien geen enkele rede bestaat om te veronderstellen dat de bodem verontreinigd zou zijn.

Over de noodzaak tot een bodemonderzoek is overleg gevoerd tussen Landgoed Kaamps en de gemeente Dinkelland. Daarbij is begrip getoond voor de feitelijke en technische situatie en is aangegeven dat er aanleiding kan zijn om af te zien van een bodemonderzoek indien Landgoed Kaamps aantoont dat er in het verleden, gelet op de verschillende functies van het gebouw geen gebruik is gemaakt van bodembedreigende stoffen of activiteiten.

Hiervoor is aangegeven dat er geen sprake is geweest van mogelijk bodemverontreinigende activiteiten en dat het later (vloestofdichte vloer) technisch zelfs niet meer mogelijk was dat de grond zou verontreinigen. Een aanvullend bodemonderzoek zal naar verwachting weinig toegevoegde waarde hebben omdat er nooit sprake is geweest van het risico op bodemverontreiniging, althans niet binnen de Schop en direct omgeving.

Geur/stof/ lucht

De huidige bedrijfsvoering is in overeenstemming met de wettelijke normen die gelden voor geuroverlast en luchtverontreinigingen. Mede vanwege de relatieve kleinschaligheid en de aard van de bedrijfsactiviteiten dragen deze nauwelijks of niet bij aan de genoemde verontreiniging en kunnen buiten beschouwing blijven. Als voorbeeld kan dienen de Wet luchtverontreiniging als onderdeel van de Wet milieubeheer. In die wet is bepaald dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling als het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als grens van projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging worden onder andere genoemd:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Ook op het onderdeel fijnstof draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de verontreiniging. Momenteel is ter plekke sprake van een jaargemiddelde achtergrondbelasting met fijnstof van 24 µg/m³ lucht.

Gelet op de geformuleerde criteria is duidelijk dat de kleinschalige ontwikkeling bij Landgoed Kaamps “niet in betekenende” mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en daarom gerealiseerd kan worden.

Voor de geuraspecten is de Wet Geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze wet stelt normen aan de geuremissie als gevolg van de veebezetting en stalinrichting. Die emissie wordt uitgedrukt in odour per m³ lucht. Het voorliggende plan van Landgoed Kaamps heeft geen betrekking op (wijziging van) de vee(-bezetting) of stalinrichting en kan dus gewoon uitgevoerd worden.

Voor geur en lucht kunnen overigens ook algemeen geldende (AMvB-) normen gelden waaraan ook in de nieuwe situatie voldaan zal worden. Zonodig en voor zover er geen algemene normen gelden, kunnen voorschriften aan de vergunning verbonden worden ter beperking of voorkoming van overlast. Zoals gesteld zullen op basis van de genoemde milieunormen voor lucht en geluid nauwelijks waarneembare veranderingen optreden. Overlast voor de omgeving zal daarbij zeker niet aan de orde zijn. Immers dit zou ook overlast voor de eigen bezoekers/gasten betekenen. In dat geval worden maatregelen getroffen om overlast voor buurt en eigen gasten te voorkomen, maar die noodzaak is op voorhand niet aanwezig.

Flora en fauna

Het plan voorziet in de verbouw en functieverandering van De Schop. Daarbij blijft de schil (buitenmuren en dakconstructie) ongewijzigd. Wel vindt er een beperkte aanpassing van de gevelindeling plaats en een interne verbouwing.

Uit een inspectie is gebleken dat de dakconstructie wordt gebruikt als nestelgelegenheid voor spreeuwen (*sturnus vulgaris*). Overigens is er vanwege de aard en het karakter van het plan geen sprake van de aantasting van plantensoorten of habitats die beschermd zijn op basis van de Flora- en faunawet. Omdat er geen veranderingen aan de dakconstructie zijn voorzien is planrealisatie mogelijk zonder dat er sprake is van beperkingen of belemmeringen op grond van de Flora- en faunawet.

Van belang is verder dat Landgoed Kaamps de initiatieven tot behoud en instandhouding van de tuin-, zang- en weidevogelpopulaties ondersteunt. Zo is een deel van de weilanden rondom het erf in gebruik voor “particulier weidevogelbeheer”. Veder heeft de lokale IVN op het erf een groot aantal nestkasten opgehangen om zo het behoud- en instandhouding van de tuin- en zangvogelpopulatie te bevorderen. Deze activiteiten sluiten goed aan op het imago en de uitstraling die Landgoed Kaamps nastreeft.

Externe veiligheid

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

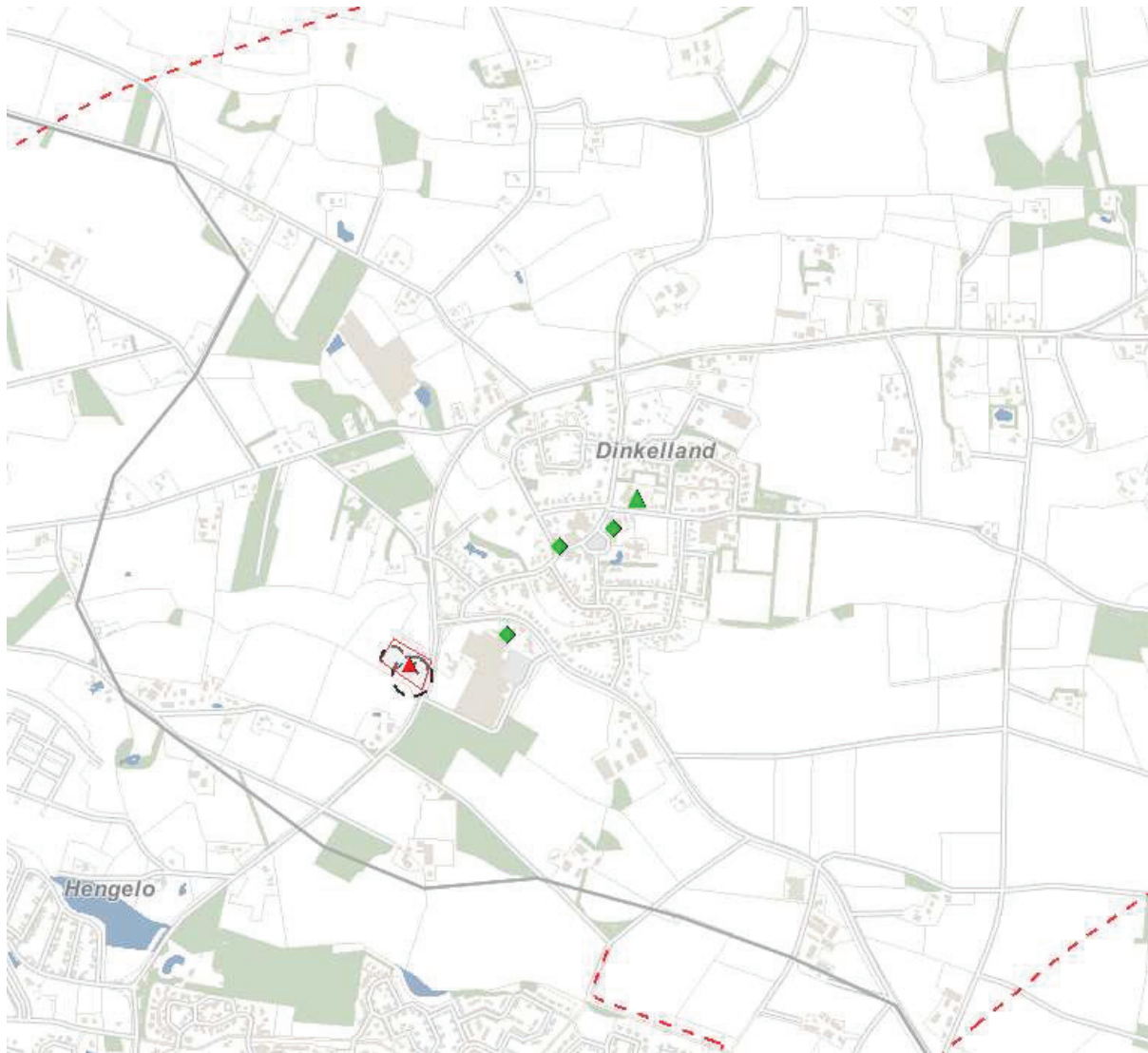
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

In het Bevi wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden- en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Binnen deze risicocontour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd.

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. In het ontwerpbesluit externe veiligheid buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Omdat het plan van Landgoed Kaamps geen risicovolle activiteiten in de zin van de wet omvat voldoet het zelf uiteraard aan de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

De risico's kunnen echter ook voortkomen uit de omgeving en zodanig gevaarlijk zijn dat het plan niet gerealiseerd kan worden. Daarom is aan de hand van de Risicokaart Overijssel een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de planlocatie aan de Vliegveldstraat 4/4a. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Uitsnede Risicokaart Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat de planlocatie van Landgoed Kaamps:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- 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.

Zichtbaar is wel dat op ongeveer 500 meter afstand hemelsbreed aan de Deurningerstraat tankstation “De Witte Beer” gevestigd is. Ter plekke is sprake van risicocontouren als gevolg van een LPG-vulpunt en een LPG-afgiftepunt. Zoals blijkt ligt de bedrijfslocatie van Landgoed Kaamps ver buiten het bereik van de bijbehorende risicocontouren. Uit oogpunt van externe veiligheid is er derhalve geen bezwaar tegen de plannen van Landgoed Kaamps.

5. Economische en technische uitvoerbaarheid

De financiering en realisatie van de verbouwing vindt in eigen beheer en voor eigen rekening plaats. Met betrekking tot de financiering zijn afspraken gemaakt met een bancaire instelling. De verbouw wordt zoveel mogelijk (met uitzondering van installaties e.d.) in eigen beheer uitgevoerd.

Het plan is economisch en technisch uitvoerbaar.

6. Inspraak en vooroverleg

Mits het college van Burgemeester en wethouders instemt met de aanvraag en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zal het plan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en verder als omgevingsvergunningaanvraag worden afgehandeld met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze kenbaar te maken. Na beoordeling van de eventuele zienswijzen zullen B&W een definitief besluit op aanvraag nemen.

Verder wordt het plan nog voorbesproken met de provincie Overijssel en is inmiddels van een positief advies voorzien door de gemeentelijke welstandscommissie.

7. Conclusie

Het plan is nagenoeg voor 100% in overeenstemming met het (boven-)lokale beleid. Het plan speelt goed in op de verbreding en specialisatie in de agrarische sector. Ook draagt de ontwikkeling bij aan een mix aan functies in het landelijk gebied met een positieve bijdrage aan het toeristische imago van de gemeente Dinkelland. Zowel uit ruimtelijk als uit milieutechnisch oogpunt bestaan er geen bezwaren of beletselen om medewerking te verlenen aan de planopzet. Afwijking van de te kleine VAB-afstand is gerechtvaardigd omdat met het plan geen (extra) overlast wordt veroorzaakt. Landgoed Kaamps verzoekt het College van B&W daarom om mee te blijven denken, te blijven ondersteunen in de doorontwikkeling en medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.