



WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied, Rotmanweg 2, Lattrop-Breklenkamp

Vastgesteld



BUITENGEBIED, ROTMANWEG 2, LATTROP- BREKLENKAMP

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN



BUITENGEBIED, ROTMANWEG 2, LATTROP-BREKLENKAMP

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN

Initiatieflocatie: Rotmanweg 2
7635 LC Lattrop-Breklenkamp

Initiatiefnemer: Handelonderneming Raymond Seiger
Rotmanweg 2
7635 LC Lattrop-Breklenkamp

Adviseur/contact: FarmConsult
Sluisstraat 24
7491 GA Delden
farmconsult@forfarmers.eu

Projectleider
Jan Oude Hengel
tel. 0573-288872
jan.oudehengel@forfarmers.eu

Identificatienummer: NL.IMRO.1774.BUIWPROTMANWEG2-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: Mei 2019

Versie: 1.0

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2 PLANOMSCHRIJVING	6
2.1 GEGEVENS INITIATIEFNEMER	6
2.2 LIGGING VAN DE LOCATIE	6
2.3 BESTAANDE EN VOORGENOMEN SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER	9
3.1 RIJKSBELEID	9
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel 2017</i>	10
3.2.2 <i>Omgevingsverordening 2017</i>	13
3.3 GEMEENTELIJKE BELEID	14
3.3.1 <i>Structuurvisie Dinkelland</i>	14
3.3.2 <i>Gemeentelijk Casco-beleid</i>	16
3.3.3 <i>Gemeentelijk KGO-beleid</i>	16
3.3.4 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	16
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	19
4.1 NATUUR: GEBIEDSBESCHERMING	19
4.1.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	19
4.1.2 <i>Soortenbescherming</i>	21
4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	23
4.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
4.5 PARKEREN EN ONTSLUITING	24
HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN	27
5.1 BODEM	27
5.2 EXTERNE VEILIGHEID	27
5.3 GELUID	28
5.4 GEUR	29
5.5 LUCHTKWALITEIT	30
5.6 WATER	31
5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	33
6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 7 WIJZE VAN BESTEMMEN	34
7.1 PLANOPZET EN SYSTEMATIEK	34
7.2 OPBOUW VAN DE REGELS	34

7.2.1	<i>Inleidende regels</i>	34
7.2.2	<i>Bestemmingsregels</i>	35
7.2.3	<i>Algemene regels</i>	35
7.2.4	<i>Overgangs- en slotbepalingen</i>	35
7.3	BESTEMMINGEN	35
	HOOFDSTUK 8 CONCLUSIE	36
	BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	37
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Algemeen	De heer Seiger (hierna: de initiatiefnemer) heeft aan de Rotmanweg 2 te Lattrop-Breklenkamp een technisch onderhoudsbedrijf.
Gebruik in strijd met bestemmingsplan	Het bedrijf is een technisch onderhoudsbedrijf met caravanstalling en werkplaats. Dit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" (hierna: het bestemmingsplan) van de gemeente Dinkelland(hierna: de gemeente) omdat op het perceel geen agrarisch bedrijf is gevestigd.
Keuze voor de procedure	Om de bestaande situatie planologisch in te passen, is in overleg met de gemeente gekozen voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan van het bestemmingsplan.
Leeswijzer	Deze toelichting voorziet in de onderbouwing dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden verbonden aan de herzieningsbevoegdheid wordt voldaan. Daarbij worden de volgende deelaspecten beschreven: • in hoofdstuk 2 komen de aanleiding van het plan en de huidige en gewenste situatie aan bod; • hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland; • in hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten van het plan beschreven, waaronder de gevolgen voor natuur, landschap, cultuur/archeologie en verkeer; • hoofdstuk 5 behandelt de milieuaspecten van het plan, onder andere met betrekking tot de gevolgen voor bodem, geluid, geur en water; • in hoofdstuk 6 staan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid centraal; • in hoofdstuk 7 komt de wijze van bestemmen aan de orde • tot besluit geven we in hoofdstuk 8 een beknopte conclusie en samenvatting van deze toelichting.

HOOFDSTUK 2 PLANOMSCHRIJVING

2.1 GEGEVENS INITIATIEFNEMER

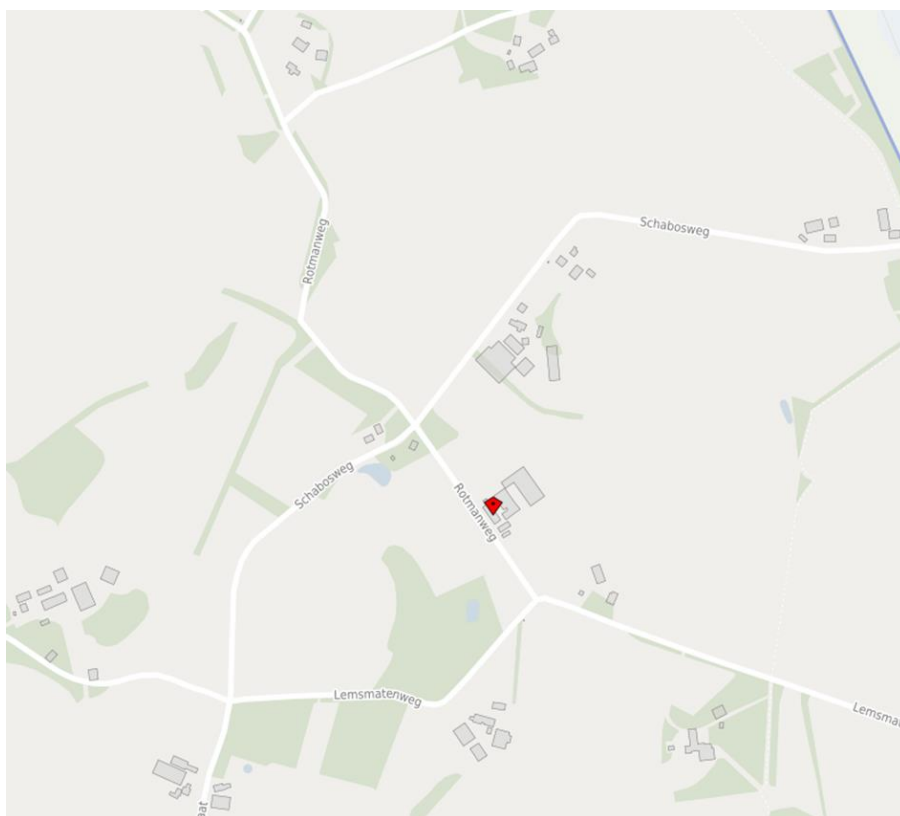
Naam:	Handelsonderneming Raymond Seiger
Inrichtingsadres:	Rotmanweg 2
Postcode en plaats:	7635 LC Lattrop-Breklenkamp
Kadastraal bekend:	sectie: L nummer: 1482 kadastrale gemeente: Dinkelland

2.2 LIGGING VAN DE LOCATIE

Het plangebied is gelegen aan de Rotmanweg in Lattrop-Breklenkamp in het noorden van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. De dichtsbijzijnde kern binnen de gemeente is Lattrop en ligt op ca. 3,1 kilometer ten zuiden van het plangebied. De grens met Duitsland ligt op een kleine 680 meter ten oosten van het plangebied.

In de directe omgeving van het bedrijf liggen verspreid een aantal agrarische bedrijven en woonhuizen. Aan de noordwest- en zuidoostkant van het plangebied ligt een woning (Schabosweg 3 en Lemsmatenweg 5). Ten noorden en zuiden van de locatie ligt een melk-, en rundveehouderij (Schabosweg 6 en Lemsmatenweg 4).

Figuur 2.1:
Topografische ligging
bedrijfslocatie
(Bron: Atlas van Overijssel)



Figuur 2.2:
Ligging bedrijfslocatie in
Overijssel
(Bron: Google Maps)



Figuur 2.3:
Directe omgeving
bedrijfslocatie
(Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl)



2.3

BESTAANDE EN VOORGENOMEN SITUATIE

Voor de inrichting zijn er vergunningen van kracht uit 1992 en 1996 en 'meldingen verandering inrichting' uit 2000 en 2005 voor het houden van 444 vleesvarkens. Op 28 januari 2015 is een milieumelding geaccepteerd voor het intrekken van 440 vleesvarkens. Op huidige bedrijfslocatie wordt momenteel geen varkenshouderij meer geëxploiteerd.

Op onderstaande luchtfoto is het huidige bedrijf weergegeven. Daarop is de bestaande bebouwing te zien, bestaande uit:

- een bedrijfswoning;
- drie voormalige varkensstallen, een werktuigenberging, een opslagloods, een werkplaats en een berging/garage

Alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn in niet meer in gebruik voor de veehouderij.

Figuur 2.4:
Luchtfoto bedrijf Rotmanweg
2 Lattrop-Brekenkamp
(Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl)



De voorgenomen situatie ziet op het uitoefenen van een caravanstalling en werkplaats ten behoeve van een technisch onderhoudsbedrijf. Hiervoor zal de bestemming agrarisch gewijzigd worden in een bestemming die genoemde activiteiten mogelijk maakt. Tevens zal de vorm van het bouwblok worden gewijzigd omdat een gedeelte van het bouwblok is gelegen op grond die niet in eigendom is. De oppervlakte in vierkante meters zal niet wijzigen. De oppervlakte van het huidige bouwvlak is 6.323 m². In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijven. Er is geen sprake van het vergroten van het bouwblok, slechts van een wijziging van de vorm. De totale vormwijziging bedraagt ca. 1.454 m².

HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid beschreven dat relevant is voor het plan. We gaan in op hoe de voorgenomen planologische inpassing zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid van achtereenvolgens de landelijke overheid, de provincie en de gemeente.

3.1 RIJKSBELEID

Bij het ruimtelijk beleid op Rijksniveau onderscheiden we de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van onder meer de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast door aan te geven waar het land in dat jaar moet staan.

Daarbij streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens voor drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren 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.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Conclusie: het plan heeft geen gevolgen voor de in de SVIR nagestreefde nationale belangen.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Om de nationale belangen uit de SVIR juridisch te borgen, heeft het Rijk het Barro vastgesteld. Het Barro bevat algemene planologische regels van het Rijk met betrekking tot de inhoud van onder andere bestemmingsplannen, zodat de nationale belangen beschermd worden.

Aangezien het plan niet binnen de invloedssfeer van de nationale belangen uit de SVIR ligt, speelt de Barro voor het plan geen rol.

Conclusie: op de onderhavige planvorming zijn geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2 **PROVINCIAAL BELEID**

Voor wat betreft het provinciaal ruimtelijk beleid zijn met name de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Zij komen hieronder aan bod.

3.2.1 **OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL 2017**

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit als rode draden

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de rode draden van de omgevingsvisie:

- bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
 - een klimaatbestendig Overijssel;
 - een duurzame energiehuishouding;
 - het sluiten van kringlopen;
 - het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
 - natuur als ruggengraat;
 - een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
 - voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
 - brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
 - zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
 - het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken
 - sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
 - het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
 - stimuleren van culturele identiteit;
 - verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Centrale beleidsambitie en provinciale belangen

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor zij – themaoverstijgende – kwaliteitsambities hebben geformuleerd. De negen centrale beleidsthema's zijn:

1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp-ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;

6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en leefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

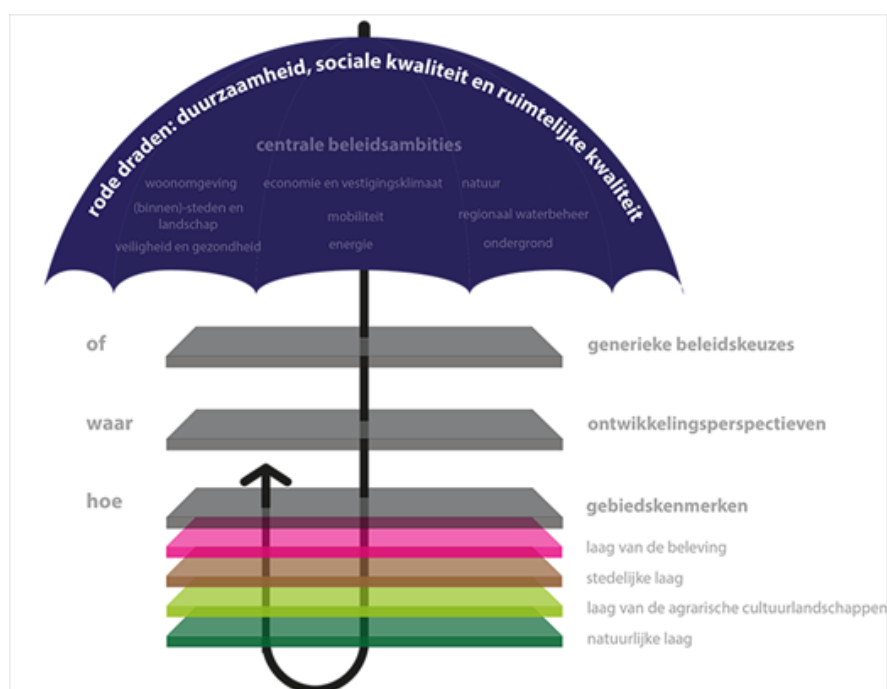
De centrale beleidsambities geven een overzicht van alle onderwerpen die Overijssel in ieder geval van provinciaal belang vinden.

Uitvoeringsmodel
Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.

Figuur: 3.1:
Uitvoeringsmodel
Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: provincie Overijssel)



Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in

	de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.
Ontwikkelingsperspectief: wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap	De planlocatie ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mix landschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De voorgenomen wijziging van de bestemming en het verplaatsen van het bouwvlak past bij de gemengde functie van het gebied en leidt niet tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse functies. (zie hoofdstuk 5).
Gebiedskenmerken: vier-lagen-benadering	De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen: 1. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt; 2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen; 3. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen; 4. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Iedere laag wordt door de provincie in de Catalogus Gebiedskenmerken verder uitgewerkt.
Natuurlijke laag	Het van toepassing zijnde gebiedskenmerk voor de natuurlijke laag is 'dekzandvlakte en ruggen'. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken' is daaraan de volgende ontwikkelingsrichting gekoppeld: <i>"Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt."</i>
Laag agrarisch cultuurlandschap	Voor wat betreft het agrarisch cultuurlandschap is sprake van een 'Oude hoeven landschap'. Binnen dit gebiedskenmerk dienen ontwikkelingen bij te dragen 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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. In het voorliggende plan is geen sprake van een uitbreiding (zie paragraaf 2.3). Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Voorafgaand aan het opstellen van het wijzigingsplan heeft initiatiefnemer zijn burens geïnformeerd om de voorgenomen inpassing.

Conclusie: de voorgenomen inpassing is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel 2017.

3.2.2

OMGEVINGSVERORDENING 2017

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsverordening) wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Toetsing project

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het project betreft een niet-stedelijke ontwikkeling, namelijk het wijzigen van een bestemming Agrarisch-1 naar een bestemming Bedrijf - Voormalig agrarisch. Tevens wordt de vorm van het bouwblok gewijzigd. Het bouwblok wordt qua oppervlakte niet groter. Toetsing aan artikel 2.1.3 (principes van zorgvuldig ruimtegebruik) is dan ook niet aan de orde, omdat er geen sprake is van extra ruimtebeslag als gevolg van het project. Daarbij betreft het in dit geval herbenutting van een bestaand erf.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.1.5 schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen in de toelichting ingegaan moet worden op de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het Uitvoeringsmodel en het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie. In de vorige paragraaf is hier invulling aan gegeven. De landschappelijke inpassing is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van deze toelichting (zie paragraaf 4.3). Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de omgevingsverordening.

Cultuurhistorische waarden

Artikel 2.11.2 uit de omgevingsverordening schrijft voor dat in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan moet worden op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Op basis van de informatie uit de Atlas voor Overijssel blijken binnen het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig te zijn.

Conclusie: het project is in overeenstemming met de Omgevingsverordening 2017.

Conclusie: de voorgenomen inpassing is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.3

GEMEENTELIJKE BELEID

Bij de beschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Dinkelland en op het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

3.3.1

STRUCTUURVISIE DINKELLAND

De gemeenteraad van Dinkelland heeft op 10 september 2013 besloten de structuurvisie Dinkelland gewijzigd vast te stellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijk beleid. De nota vormt daarmee een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020.

In algemene zin wil de gemeente zich profileren als een toeristisch agrarische gemeente. De daarbij behorende kenmerken zijn:

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

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Lattrop. Op de kaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in 'Buitengebied'. Voor dit deelgebied zijn de volgende hoofdlijnen opgenomen: Verweving natuur en landschap. Ruimte voor de agrariër met restricties nabij de beekdalen en ecologische verbindingzones; Herstellen en versterken beekdalenstructuur; Versterken en ontwikkelen ecologische verbindingzone; In de visie op hoofdlijnen voor agrarische bedrijvigheid wordt aangegeven dat landbouw een belangrijke pijler is in Dinkelland. De inzet is gericht op een economisch gezonde landbouw met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het behouden van goede landbouwgronden, vormen van landschapsonderhoud, structuurversterking van agrarische bedrijven en alternatieve inkomstenbronnen speerpunt zijn.

Toetsing aan beleidskader

De locatie betreft een voormalig vleesvarkensbedrijf en ruwvoederhandel. Voor de vleesvarkens zijn meerdere stallen op de locatie aanwezig en voor de ruwvoederhandel zijn in het verleden enkele grote opslagloodsen gebouwd. Het vleesvarkensbedrijf en de ruwvoederhandel zijn echter beëindigd en de locatie is in andere handen overgegaan. Om de locatie ook in de toekomst economisch en financieel rendabel te houden en verval en verkrotting te voorkomen, dient een andere functie voor de aanwezige gebouwen te worden gevonden. Deze andere functie is gevonden in het stallen van caravans, campers en (oldtimer) auto's en het repareren van (motor)voertuigen.

Het plan draagt daarmee bij aan het realiseren van nieuwe economische dragers en biedt ruimte voor een verbreding van bestaande economische dragers in het landelijk gebied zodat het buitengebied leefbaar blijft. Dit past binnen het streven van de gemeente om ruimte te bieden voor ondernemers, waarbij de kwaliteiten van het Twents landschap worden behouden. Met voorliggend plan is hieraan uitvoering gegeven door een

landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

VAB+beleidnummering

Het beleid 'Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen+ in het landelijk gebied' (hierna: het VAB+beleid) van juni 2011 is van toepassing op aanvragen met betrekking tot andere activiteiten dan agrarische in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw is sprake als een gebouw minimaal drie jaar voor een agrarische functie in gebruik is geweest.

Het VAB+beleid biedt ruimte voor bedrijvigheid die gelieerd is aan het buitengebied (recreatie, agrarisch aanverwante bedrijven, educatie of natuurbeheer) en bedrijvigheid die geen binding heeft met het landelijk gebied (bijvoorbeeld timmerbedrijven, aannemers, etc.). Voor de eerste categorie zijn kwantitatieve normen niet leidend, voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten geldt een maximaal toegestane oppervlakte van 500 m².

Indien het gaat om een nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf is het van belang dat de agrarische activiteit de ruimtelijke hoofdfunctie is. Het agrarische bedrijf als hoofdfunctie behoudt namelijk binnen de daarvoor gestelde regels, ruimte voor uitbreiding van het agrarische bedrijf.

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

1. een zoneringstoets: in de zoneringstoets wordt gekeken naar welke locatie de aanvrager op het oog heeft en welke gebiedsdoelstelling geldt hier. Daarbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie en daarnaast het gemeentelijke beleid;
2. een voorwaardentoets: bij deze toets wordt nagegaan of de activiteit voldoet aan de daarvoor opgestelde randvoorwaarden met betrekking tot de aard en omvang en tot de nevenactiviteiten;
3. een kwaliteitstoets: deze toets ziet op de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de voorgenomen activiteit.

Zoneringstoets

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'. Daarbinnen valt het in de in het VAB+beleid onderscheiden gebied overig. Dientengevolge geldt de regel dat het aantal verkeers-bewegingen ten gevolge van de herbenutting van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing beperkt dient te blijven tot 100 voertuigbewegingen per dag.

Randvoorwaardentoets

De voorgenomen activiteiten als technisch onderhoudsbedrijf en caravanstalling passen binnen de bestaande bebouwing/bouwmassa van de agrarische bebouwing die minimaal drie jaar aantoonbaar voor de agrarische functie in gebruik zijn geweest als varkensstallen en opslaghallen t.b.v. ruwvoerders. Omdat deze activiteiten niet gelieerd zijn aan het buitengebied, is de maximale toegestane oppervlakte van 500 m² van toepassing. De werkplaats is niet groter dan 500 m². In de overige gebouwen vindt enkel opslag plaats. De inrichting, de verkeersaantrekkende werking en de uitstraling zijn in overeenstemming met de gebiedsperspectieven en de bebouwing straalt kwaliteit uit.

Verder levert de nieuwe activiteit geen beperkingen op ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven en ligt het vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw op meer dan 50 meter afstand van de grens van het bouwperceel van het naburige perceel.

Kwaliteitstoets

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: de verouderde varkensstallen worden gerenoveerd. Tevens is er aandacht voor de landschappelijke inpassing, waarbij geen sprake is van aantasting van het landschap. Er vindt verder geen buitenopslag plaats.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling past binnen het VAB+beleid.

3.3.2

GEMEENTELIJK CASCO-BELEID

Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. In de praktijk werkt de casco-benadering met het principe dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden, met uitzondering van beplanting binnen bestaande bouwvlakken. Binnen het huidige bouwvlak is geen casco-element aanwezig. Hierdoor geldt de casco-benadering niet.

Toetsing aan beleidskader

Binnen het plangebied is geen casco-element aanwezig. Hiermee gaat deze ontwikkeling niet ten koste van de kenmerkende structuur van het landschap.

3.3.3

GEMEENTELIJK KGO-BELEID

Een deel van het bouwperceel wordt verschoven naar de andere zijde van het bedrijf. Het bouwperceel wordt niet vergroot. Aangezien het agrarisch bouwperceel wordt omgezet naar 'Bedrijf - voormalig agrarisch' is het KGO-beleid niet van toepassing.

Toetsing aan beleidskader

Voor VAB+ locaties waarbij geen uitbreiding van de bebouwing is toegestaan is het KGO-beleid niet van toepassing. Er is geen sprake van een waardevermeerdering waardoor er geen extra kwaliteitsimpuls geïnvesteerd hoeft te worden.

3.3.4

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Dinkelland het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld.

Figuur 3.2:
Uitsnede plankaart
bestemmingsplan
"Buitengebied"
(bron:
ruimtelijkeplannen.nl).



Ter plaatse van het plangebied geldt volgens het bestemmingsplan de volgende planologische regeling (zie bovenstaande figuur voor een uitsnede van de bestemmingsplankaart):

- de enkelbestemming "Agrarisch-1" (artikel 3);
- de functieaanduiding "gemengd agrarisch bedrijf"

De technische handelsonderneming is op dit moment in strijd met het bestemmingsplan, aangezien er geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse worden immers geen agrarische activiteiten uitgeoefend. De strijdigheid met het bestemmingsplan voor de aangevraagde situatie bestaat uit het feit dat de ontwikkeling op een agrarische bestemming plaatsvindt. Tevens wordt de vorm van het bouwblok aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid vervolgfunctie

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7, onder q) waarmee het bevoegd gezag onder voorwaarden de functie van het bouwperceel kan veranderen. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
3. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;

4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan-grenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uit deze toelichting volgt dat voldaan kan worden aan voornoemde vereisten.

Conclusie: het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied". Nu voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7, aanhef en onder q, van het bestemmingsplan, kan het plan alsnog planologisch ingepast worden.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten van het plan beschreven, waaronder de gevolgen voor natuur, flora en fauna, cultuur/archeologie en verkeer.

4.1 **NATUUR: GEBIEDSBESCHERMING**

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn de gebieds- en soortenbescherming op nationaal niveau opgegaan in één wet, de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Omdat er nog steeds wel sprake is van een afzonderlijk beoordelings kader wordt hierna afzonderlijk ingegaan op de gebieds- en soortenbescherming.

4.1.1 **GEBIEDSBESCHERMING**

Bij de beschrijving van de ter plaatse geldende gebiedsbescherming gaan we in op de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) en de zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (hierna: Wav).

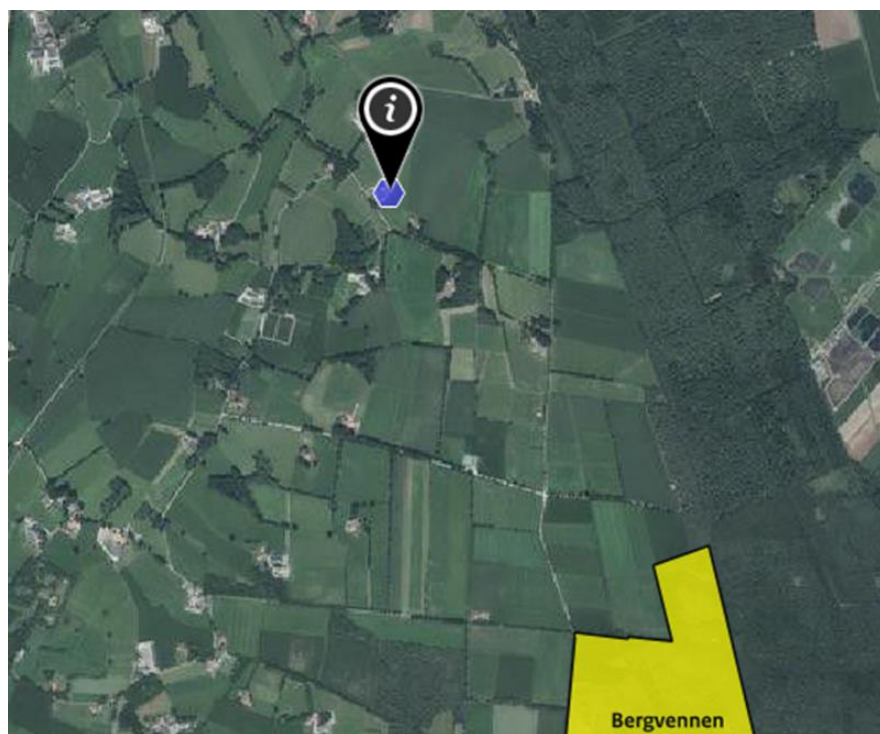
Natura 2000- gebieden

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa, die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) beschermd.

Op onderstaande kaart zijn de Natura 2000-gebieden weergegeven die in de omgeving van de planlocatie liggen.

Figuur: 4.1: Natura 2000-gebieden in omgeving planlocatie
(Bron: Aerials)



De Natura 2000-gebieden die in de omgeving zijn gelegen, zijn:

- Bergvennen en Brecklenkampseveld: dit Natura 2000-gebied is per 7 december 2004 aangewezen als Habitatrichtlijn-gebied. Het bevindt zich op 1,8 kilometer afstand van de planlocatie;

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de functie van een bouwperceel en het gewijzigd situeren van het daarin gelegen bouwvlak. Dit brengt met zich mee, dat het binnen het bouwvlak niet mogelijk is om dieren te houden. Van een toename van ammoniakemissie door deze wijziging is derhalve geen sprake. Gelet op de grotere afstand tot het Natura 2000-gebied kan gesteld worden dat de voorgenomen inpassing ook geen andere effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Conclusie: met de voorgenomen inpassing wordt verzekerd dat potentiële negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de vorm van ammoniakemissie niet groter worden. Daarnaast is de afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden dusdanig groot, dat de inpassing ook geen andere gevolgen heeft. Het plan is daarmee in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving omtrent Natura 2000.

Natuurnetwerk Nedeland

NNN

Het NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Figuur: 4.2: NNN in omgeving planlocatie
(Bron: Atlas van Overijssel)



In de bovenstaande figuur is met groen het NNN in de omgeving van de planlocatie weergegeven. Daaruit volgt dat de bedrijfslocatie is gelegen op een afstand van ongeveer 1.280 meter van het meest dicht bij gelegen gebied dat tot het NNN behoort. Door de wijziging van het bouwperceel wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

Conclusie: het plan leidt niet tot aantasting of doorkruising van een NNN-gebied.

4.1.2

SOORTENBESCHERMING

Voor soortenbescherming geldt dat deze gericht is op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Binnen de Wnb wordt de soortenbescherming opgedeeld in drie categorieën:

1. De bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogels van soorten die voorkomen in de EU als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn en de niet in die bijlage genoemde geregeld voorkomende trekvogelsoorten (art. 3.1 – 3.4).
2. De bescherming van in het wild levende dieren en planten van soorten die voorkomen in de EU op grond van de Habitatrichtlijn (bijlagen I, II, IV en V) en natuurbeschermingsverdragen (art. 3.5 – 3.9).
3. De bescherming van niet onder de bovenstaande twee categorieën vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland, vermeld in de bijlage van de Wet natuurbescherming (art. 3.10 – 3.11). Voor de zoogdier-, amfibie- en reptielsoorten opgenomen in deze bijlage geldt geen Europese verplichting tot bescherming. Deze soorten worden beschermd

vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren een bescherming behoeven. De andere in de bijlage opgenomen soorten worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee geeft Nederland uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om kwetsbare en bedreigde dier- en plantsoorten te beschermen.

De Wnb bestaat uit aparte verboden voor elk van de drie categorieën beschermde soorten. De verboden en uitzonderingen sluiten met de nieuwe wet nauw aan op de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en voor de aanvullend beschermde soorten geldt een minder strikt regime.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming.

4.3

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Om de voorgenomen functiewijziging en inpassing landschappelijk in te passen, lift het plan mee op een inrichtingsplan dat in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling voor Schabosweg 6 is opgesteld. Op de locatie Schabosweg 6 wordt een bestaande houtsingel gedeeltelijk gerooid worden. Daarvoor in de plaats zal een nieuwe singel worden ingeplant met inheemse bosbeplanting. Deze singel wordt tegen het bedrijf van Seiger aangelegd. Door de aanleg van een nieuwe houtsingel zal de beslotenheid van het kleinschalig landschap niet verdwijnen. Hiermee is de wijziging voorzien van een goede landschappelijk inpassing en leidt deze tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor het erfinrichtingsplan wordt naar bijlage 1 verwezen.

Conclusie: de voorgenomen inpassing is voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

4.4

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

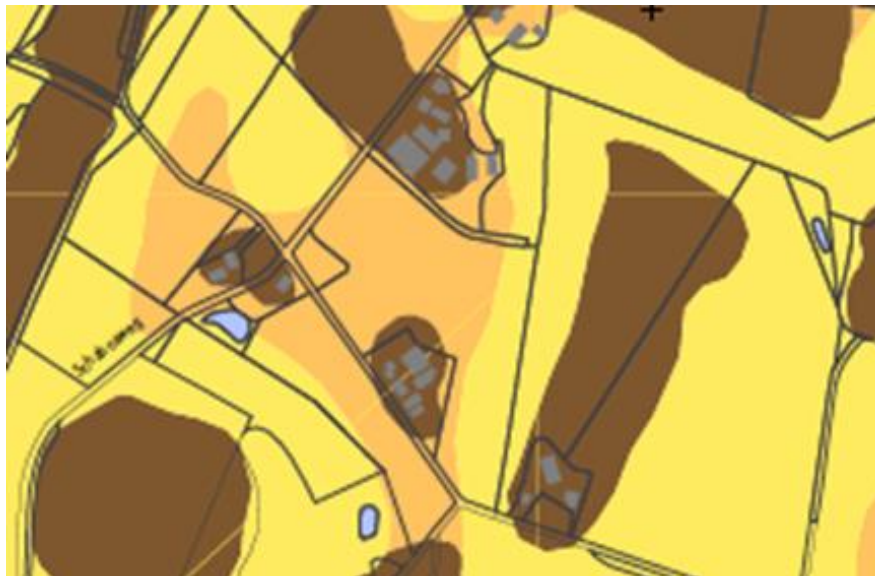
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

De gemeente Dinkelland heeft bovenstaande in haar archeologiebeleid van 27 mei 2008 vastgelegd.

In onderstaande figuren is ter plaatse van het plangebied een uitsnede van de archeologische verwachtingswaardenkaart weergegeven.

Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart (Bron: Archeologieatlas Dinkelland)



Uit de figuur volgt dat het plangebied gedeeltelijk middelmatige archeologische verwachtingswaarde kent. Omdat het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er geen ingrepen dieper dan 40 centimeter in de grond plaatsvinden is geen nader onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 5, onder a, moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens historisch (stede)bouwkundige geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden, en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

In paragraaf 3.2.2 werd reeds geconstateerd dat op grond van de Atlas van Overijssel in de omgeving van de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Nadere bestudering van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie leidt tot eenzelfde conclusie. Door het plan worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie: het plan tast geen archeologische of cultuurhistorische waarden aan en is daarmee uitvoerbaar.

4.5

Parkeren

PARKEREN EN ONTSLUITING

Uitgangspunt van de gemeente Dinkelland is dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing en dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken.

Algemeen

Artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de mogelijkheid om zogenaamde wetsinterpretierende regels' op te nemen in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Op

basis hiervan is het mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling voor parkeren op te nemen.

In dit geval vormt de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de basis voor de in dit plan opgenomen regeling voor parkeren waarbij voor de regels zelf de voormalige bepalingen van de bouwverordening zijn gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend. Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte.

Parkeren op eigen erf

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen erf (de bij het bouwwerk behorende en daartoe bestemde gronden, voor de uitleg van het begrip 'erf' wordt aangesloten bij de definitie uit het Besluit omgevingsrecht) moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen erf worden gerealiseerd. Indien er op het eigen erf onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van één van de afwijkingsmogelijkheden, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke normen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

In de parkeerregeling is een zogenoemde 'dynamische verwijzing' naar het gemeentelijk beleid opgenomen. Als de beleidsinzichten met betrekking tot parkeren gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wijzigen en dit in het parkeerbeleid wordt vastgesteld, kan er in het vervolg bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruikswijziging aan dit nieuwe beleid worden getoetst (ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Daardoor hoeven de bestemmingsplannen niet te worden herzien als het gemeentelijk beleid wijzigt.

In deze beleidsregels is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik is (de parkeernormen) en (als de extra parkeerbehoefte niet op eigen erf kan worden gerealiseerd) onder welke voorwaarden er een omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van het bestemmingsplan, de zogenoemde binnenplanse afwijking, kan worden verleend.

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor parkeren in de

lengterichting van de weg dan voor parkeren in dwarsrichting van de weg. Zie bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' voor de afmetingen van parkeergelegenheden. Indien tijdens de planperiode deze beleidsnotitie wordt gewijzigd, wordt verwezen naar het nieuwe beleid.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Rotmanweg en wordt ontsloten via twee uitritten. Het verkeer dat zich op de Rotmanweg bevindt, bestaat hoofdzakelijk uit bestemmingsverkeer naar de omliggende agrarische bedrijven en woningen.

Het plan ziet op functiewijziging van de bestemming en het gewijzigd situeren van het daarin gelegen bouwvlak en leidt tot een wijziging van bedrijfsactiviteiten van agrarisch naar technische handelsonderneming. Als gevolg hiervan is echter geen enorme verhoging van de verkeersintensiteit op de Rotmanweg of wegen in de omgeving te verwachten. Het stallen van caravans en de reparatie van voertuigen zal er weliswaar toe leiden dat er iets meer verkeersbewegingen (vooral van auto's) van en naar de inrichting zullen gaan. Het aantal bewegingen zal echter zodanig dat dit geen nadelige consequenties heeft voor de verkeersveiligheid.

Conclusie: het plangebied beschikt over voldoende parkeergelegenheid en wordt goed ontsloten.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten van het plan behandeld. We gaan nader in op de gevolgen voor (achtereenvolgens) bodem, externe veiligheid, geluid, geur, luchtkwaliteit, water en gezondheid. Aan het eind wordt de beoordeling in het kader van de milieueffectrapportage besproken.

5.1 **BODEM**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

De gemeente heeft op 10 december 2018 per mail aangegeven dat voor de wijzigingsplanprocedure voor deze locatie geen bodemonderzoek nodig is.

De inpassing heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bestaande bebouwing beschikt over de volgende bodembeschermende voorzieningen:

- de voormalige stallen en de berging zijn uitgerust met een vloestofkerende vloer;

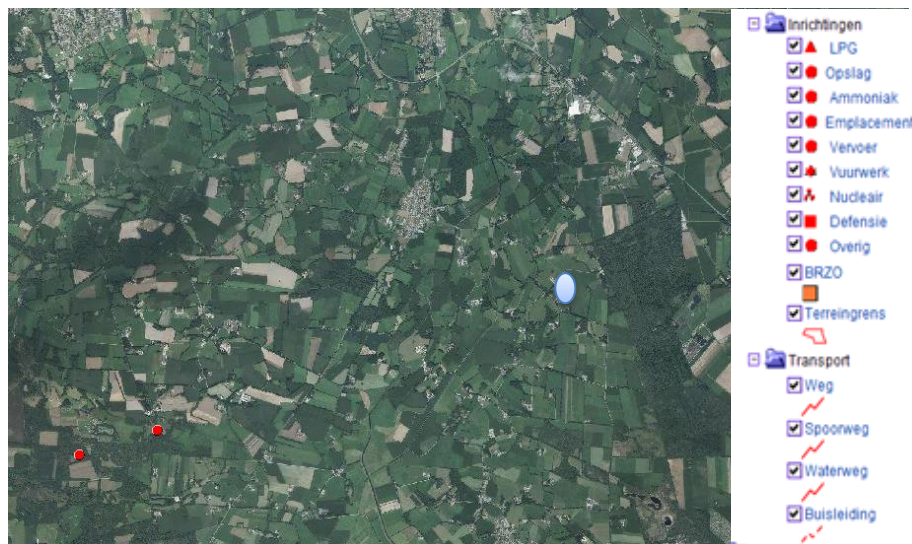
Het betreffende perceel is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Er zijn weliswaar bodembedreigende activiteiten uitgevoerd op betreffende perceel, maar nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is voor deze locatie niet noodzakelijk omdat het gebruik van de gebouwen op dezelfde voet wordt voortgezet. De stallen zullen niet meer gebruikt worden voor het houden van dieren maar voor opslagdoeleinden.

Conclusie: de bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'.

5.2 **EXTERNE VEILIGHEID**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Hiertoe worden bij risicovolle activiteiten risicocontouren aangebracht. Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Figuur 5.1: Risicokaart
omgeving plangebied
(Bron: Risicokaart)



Bij de realisering van dit plan is geen sprake van risicovolle activiteiten. Bovenstaande figuur geeft de aanwezigheid van andere risicovolle inrichtingen in de omgeving weer.

In directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Verder is het plangebied niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid die aan de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staan.

5.3

GELUID

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Voor de bepaling van de geluidbelasting moeten woningen van derden worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Gezien de voorgenomen activiteiten en de afstand ten opzichte van geluidgevoelige objecten in de omgeving is de verwachting dat aan de geldende geluidnormen kan worden voldaan.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Uit de VNG-brochure blijkt dat voor een reparatie en servicebedrijf voor auto's en motorfietsen, de richtafstand voor geluid 30 meter bedraagt. De afstand van het bedrijf tot het dichtstbijzijnde geluidsgevoelig object (Lemsmatenweg 5) bedraagt ca. 125 meter. Een goed woon- en leefklimaat voor het milieuaspect 'geluid' kan worden gegarandeerd.

Geen beperking bedrijfsvoering omliggende bedrijven

Volgens de VNG-brochure is de richtafstand voor geluid 30 meter bij de activiteit 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven'. De afstand tussen de veehouderij aan de Schabosweg 2 en het bedrijf aan de Rotmanweg 2 bedraagt meer dan 50 meter. Omdat enkel de bestemming wordt gewijzigd wordt er niet in voorzien dat geluidsgevoelige objecten

dichter bij de veehouderij kunnen komen te liggen. Daarmee leidt dit wijzigingsplan niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie: op basis van bovenstaande en de constatering dat bij de voorgenomen planologische inpassing ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet worden beperkt, is het plan uitvoerbaar voor het onderdeel geluid.

5.4

GEUR

De beoordeling van geur vindt plaats aan de hand van de geurregelgeving en het criterium van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wgv

Geurregelgeving: Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingsskader voor inrichtingen die een omgevingsvergunning milieu nodig hebben in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wabo (hierna: omgevingsvergunning milieu). Bij een beslissing inzake de omgevingsvergunning milieu voor het oprichten of veranderen van een veehouderij betreft het bevoegd gezag de geurhinder, door de geurbelasting vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven uitsluitend op de wijze als aangegeven bij of krachtens de artikelen 3 tot en met 9 van de Wgv.

De geuremissie uit de dierenverblijven wordt berekend op basis van vastgestelde geuremissiefactoren per diercategorie die zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderijen. Voor de aanvraag is de geurbelasting van gevoelige objecten in de omgeving berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. De wet geeft maximale waarden voor de geurbelasting die de veehouderij op een gevoelig object mag veroorzaken.

In artikel 3 van de Wgv wordt aangegeven wat de maximale geurbelasting in odour units per kubieke meter lucht mag bedragen op de geurgevoelige objecten in de omgeving. Voor wat betreft de geurbelasting gelden de volgende normen, rekening houdend met het feit dat de projectlocatie binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom ligt:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een maximale geurbelasting van 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- voor de geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een maximale geurbelasting van 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- in afwijking van het voorgaande geldt in het geval van een geurgevoelig object bij een (voormalige) veehouderij in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter tot het emissiepunt.

Op grond van artikel 4 van de Wgv bedraagt de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgelegd, buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter. Onverminderd artikel 3 en 4 van de Wgv bepaalt artikel 5 Wgv dat de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter is.

Op grond van artikel 6 van de Wgv kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan zoals voorgeschreven in de Wgv. Ter plaatse is geen Wgv-verordening van toepassing.

Aangezien hier geen sprake is van een veehouderij, maar wel rekening moet worden gehouden met de ontwikkelmogelijkheden van de naburige veehouderijen(omgekeerde werking), geldt de minimumafstand van 50 meter van een geurgevoelig object, in dit geval het bedrijf aan de Rotmanweg 2, tot het emissie-punt van de dichtstbijgelegen veehouderij (aan de Schabosweg). Daaraan wordt hieraan voldaan. De bestaande afstand is 127 meter.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen beperking bedrijfsvoering

Voor een rundveehouderij heeft de VNG-brochure een richtafstand van 100 meter opgenomen.

Voor wat betreft een reparatie en servicebedrijf voor auto's en motorfietsen aan de Rotmanweg volgt uit de VNG-brochure dat hiervoor een richtafstand voor geur van 10 meter geldt. Aangezien dat voor het bedrijf waar aan getoetst wordt sprake is van een bestaande veehouderij, geldt er reeds een wettelijke afstandsnorm van 50 meter. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat indien aan deze afstandsnorm is voldaan, in principe aangenomen moet worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.¹

Zoals hiervoor is opgemerkt, wordt er ter plaatse van de planlocatie aan deze wettelijke afstandsnorm voldaan. Er is sprake van een wijziging van de bestemming en een verschuiving van het bouwvlak. Omdat in het plan niet wordt voorzien dat geurgevoelige objecten dichterbij de wettelijk vereiste afstand bij een veehouderij kunnen komen te liggen, leidt dit wijzigingsplan:

- tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- niet tot een beperking van de bedrijfsvoering.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen op het gebied van geur die aan de voorgenomen inpassing in de weg staan.

5.5

LUCHTKWALITEIT

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is titel 5.2 ('Luchtkwaliteitseisen') van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) van belang. De kern van deze wettelijke regeling is artikel 5.16 Wm. In het tweede lid van dit artikel staan de bevoegdheden genoemd bij de uitvoering waarvan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit moet worden getoetst. Deze grenswaarden zijn genoemd in bijlage 2 van de Wm

Zo wordt ook de vaststelling van een bestemmingsplan genoemd. In beginsel moet dus onderzocht worden wat de invloed is van ieder afzonderlijk bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. Deze hoofdregel leidt uitzondering als:

- een project in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen;
- of als een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van vervuילende stoffen in de buitenlucht.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de Regeling nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging

¹ Zie ABRvS 19 september 2012, *LJN* BX7725 en ABRvS 24 oktober 2012, *LJN* BY1045.

zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.00 m² bij twee ontsluitingswegen.

Het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf – Voormalig agrarisch' en het verschuiven van het bouwvlak, zonder dat de oppervlakte toeneemt, is qua aard en omvang beduidend minder omvangrijk als de genoemde nibm-projecten. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen beperking bedrijfsvoering

Voor het aspect 'stof' hanteert de VNG-brochures een richtafstand van 0 meter bij een reparatie en servicebedrijf voor auto's en motorfietsen. Gezien de afstand van circa 125 meter tot de dichtstbijzijnde woning aan de Lemsmatenweg 5, kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie: dit plan is in overeenstemming met de luchtkwaliteitseisen.

5.6

WATER

Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht voor een bestemmingsplan. In dat kader dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

De planologische inpassing houdt een wijziging van de bestemming en een verplaatsing van het bouwvlak in. Daarentegen wordt het gedeelte van het bouwvlak dat wordt verplaatst weer omgezet in cultuurgrond. Het plan leidt derhalve niet tot een toename van verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding). Om een goede kwaliteit van water te realiseren, wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. Tot besluit is het plan niet gelegen in een gebied waar extra waarborgen gelden vanwege de bescherming van (grond)waterkwaliteit of het beheersen van wateroverlast.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vechtstromen(hierna: het waterschap)

Op 7 juni 2018 heeft het waterschap een verzoek om een wateradvies, via de website www.dewatertoets.nl, ontvangen.

In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

Uit de toets blijkt dat u een beperkingsgebied heeft geraakt maar na beoordeling kan ik zeggen dat dit geen probleem oplevert voor het plan. De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.

Conclusie: met het plan worden geen waterhuishoudkundige belangen geschaad.

5.7

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. Bij "grotere"

oprichtingen kan de gemeente eisen dat er bij de milieu aanvraag een milieu-effectrapport (MER) bijgevoegd wordt. De MER-plicht vloeit voort uit Europese richtlijnen.

Bij het bestaan van een MER-plicht mag de vergunningsaanvraag pas in procedure worden gebracht als de voorafgaande MER-procedure is afgerond. De MER geeft een beeld wat de milieugevolgen bij een gewenste oprichting zijn. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is binnen het Nederlands recht het beoordelingskader om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

In onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat omschreven voor welke activiteiten, plannen of besluiten het Besluit m.e.r. van toepassing is. Daaruit volgt dat er geen afzonderlijke (vormvrije) m.e.r.- (beoordelings)-plicht geldt voor het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'.

Conclusie: voor de wijziging van de bestemming naar 'Bedrijf – Voormalig agrarisch' en de gewijzigde situering van het bouwblok geldt er geen (vormvrije) m.e.r.- (beoordelings)plicht. Mede gezien het gestelde in hoofdstuk 4 en 5 (en de bijbehorende bijlagen), alsmede de criteria genoemd in Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect), is niet gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat uitvoering van dit wijzigingsplan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraakmogelijkheden

Het ontwerp-wijzigingsplan van de voorgenomen ontwikkeling zal zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierover schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.

Binnen acht weken na de terinzagelegging wordt het wijzigingsplan vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit vastgestelde plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend worden gedaan door personen die ook tijdig een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend.

6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie).

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige plan. De voorgenomen inpassing betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

In het voorliggende geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Wel wordt in het voorliggende geval een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

HOOFDSTUK 7 WIJZE VAN BESTEMMEN

7.1 PLANOPZET EN SYSTEMATIEK

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. De topografische basis voor de wijzigingsplan verbeelding wordt gevormd door de meest actuele Basisregistratie Grootchalige Topografie(BGT) aangevuld met kadastrale gegevens.

De juridische basis, opzet en systematiek van dit wijzigingsplan sluiten aan op het onherroepelijke moederplan "Buitengebied" van de gemeente Dinkelland. Bij het opstellen van de planregeling van dit wijzigingsplan is de regeling van dit moederplan aangehouden.

7.2 OPBOUW VAN DE REGELS

De regels van dit wijzigingsplan zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

7.2.1 INLEIDENDE REGELS

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied" blijft onverkort van toepassing.

7.2.2

BESTEMMINGSREGELS

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

7.2.3

ALGEMENE REGELS

De algemene regels behorende bij de bestemmingsplannen "Buitengebied", blijven onverkort van toepassing.

7.2.4

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 7 Overgangsrecht

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. Daarbij wordt aangegeven dat overgangsrecht behorende bij de bestemmingsplannen "Buitengebied" onverkort van toepassing blijft.

Artikel 8 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.3

BESTEMMINGEN

Het herzieningsplan bevat de bestemming "Bedrijf – Voormalig agrarisch".

Voor voorliggend herzieningsplan zijn de regels van deze bestemmingen overgenomen uit het moederplan "Buitengebied" van de gemeente Dinkelland.

HOOFDSTUK 8 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming op het adres Rotmanweg 2 te Lattrop-Breklenkamp. Het bedrijf is in de huidige situatie een varkenshouderij. Voornemen is om de bedrijfsgebouwen in gebruik te nemen als werkplaats voor reparatie van auto's en stalling van caravans, campers en oldtimers. Dit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Dinkelland.

De wijziging van de bestemming is mogelijk te maken middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Via deze toelichting is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorgenomen wijziging is daarmee mogelijk.

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN



situatietekening 1:1000
sectie L no. 1482 + 1483
gemeente DENEKAMP



Renvooi

beplanting	gebouwen bestaand
A. 4x eik	1. woning
B. berk	2. schuur
C. eik	3. schuur
D. 3x eik	4. schuur
E. 2x rode esdoorn	5. schuur
F. 2x rode beuk	
G. beukenhaag	
H. 3x fruitboom	
J. fruitgaard	
K. 4x linde, maat 10 - 12	
L. gemengde inheemse beplanting (heesters) met daarin linde, eik, sleedoorn, sporkehout, lijsterbes, krent gelderse roos, hazelaar, bosaalbes, hondsroos, rhododen.	

Erwin Meinders
bouwkundig bureau

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren(O.)

tel. 0546 - 631 484
info@erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : erfbeplantingsplan 1:1000

Opdrachtgever : R.H.J. Seiger Rotmanweg 2 7635 LC Lattrop-Breklenkamp
0541 - 22 9248 | 06-50 99 77 80 | raymondseiger@gmail.com

datum : 17 - 09 - '18

gew :

schaal : 1:1000

code : 18-hwsei

get : GS

form. : A3

blad : 1 van 1

BIJLAGE 2 WATERTOETS

datum 4-2-2019
dossiercode 20190204-63-19790

Samenvatting van de watertoets (geen waterschapsbelang)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets komt de procedure **geen waterschapsbelang**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Gegevens aanvrager:

Naam: Jan Oude Hengel

Adres: Rotmanweg 2

Postcode: 7635 LC

Plaats: Lattrop-Breklenkamp

E-mail: jan.oudehengel@forfarmers.eu

Telefoon: 06-50997780

Gegevens gemeente:

Naam: Dinkelland

E-mail: R.OudeMoleman@noaberkracht.nl

Telefoon: 0541-584100

Plan gegevens:

Naam plan: Rotmanweg 2 Lattrop-Breklenkamp

Omschrijving van het plan:

wijziging bestemming naar : bedrijf-voormalig agrarisch

Plan adresgegevens:

Adres: Rotmansweg 2

Postcode: 7635 LC

Plaats: Lattrop Breklenkamp

Kadastraal: sectie L nummer 1482

Ingevoerde plan gegevens:

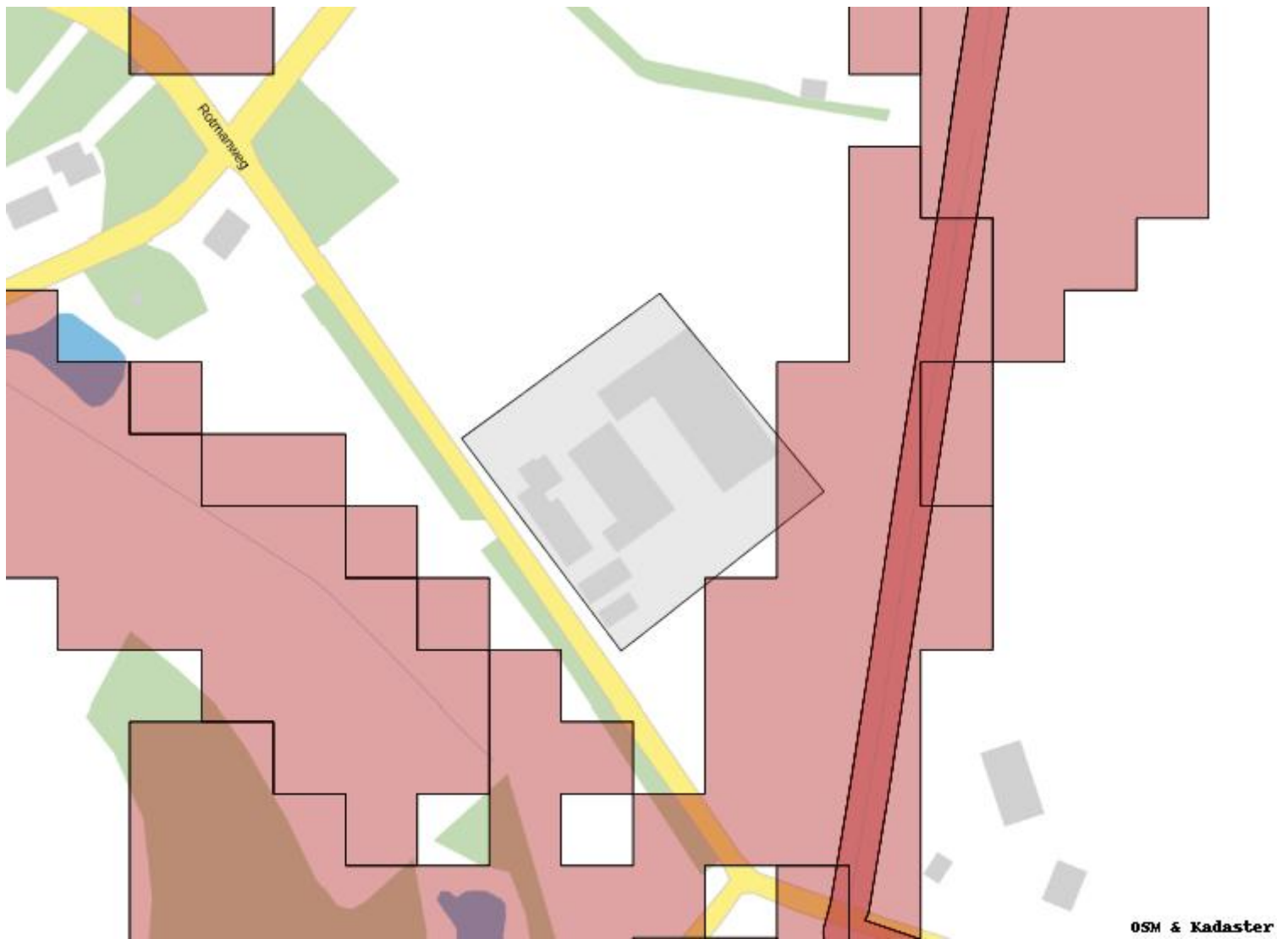
Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **ja**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Dinkelland**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **ja**
 - 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
 - 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
-



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl

