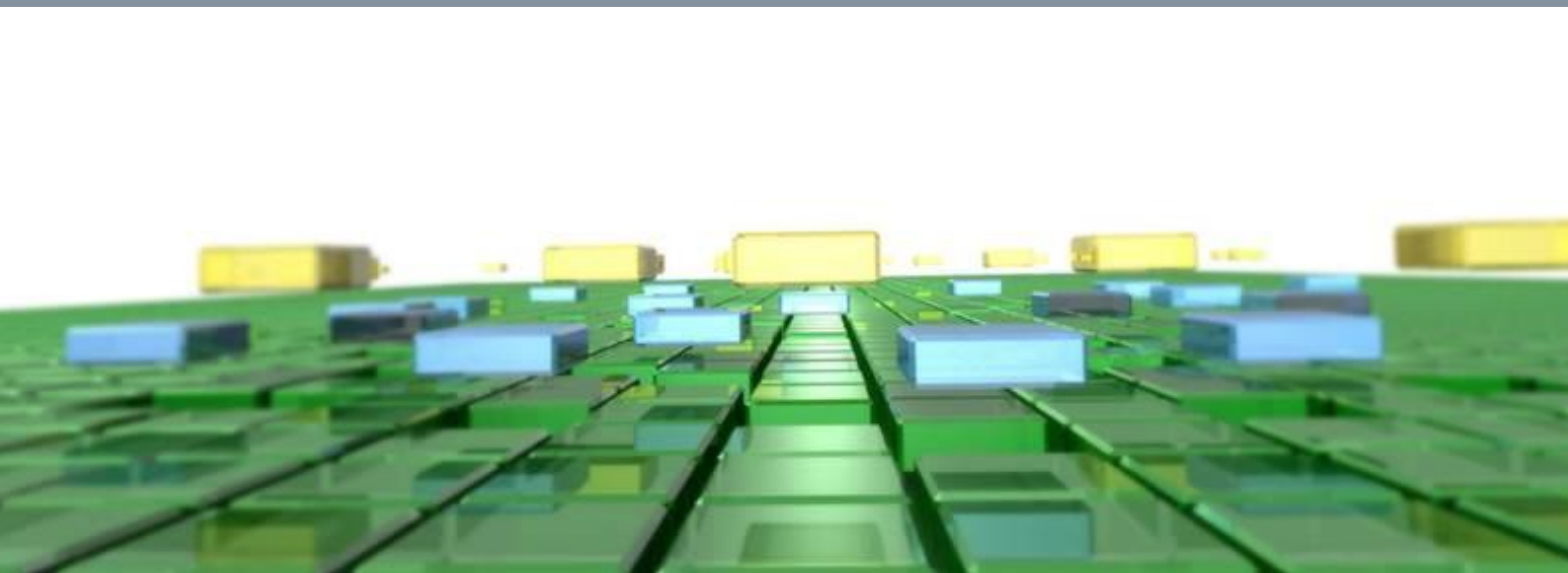


Wijzigingsplan “Buitengebied Wittebergweg 21 te Nutter”

BRO Lycens

Vastgesteld



BRO
Ruimte | om *in* te leven


LYCENS

“Wijzigingsplan “Buitengebied, Wittebergweg 21 te Nutter”

BRO Lycens

Vastgesteld

Projectnummer 2015.0504

Datum: 22 april 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. N. Nieuweweme

Projectteam BRO Lycens: Ronald Koers, Niels van Benthem

BRO-Lycens

Postbus 336

7570 AH Oldenzaal

Deventerstraat 10

7575 EM Oldenzaal

T +31 (0)541 570 730

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Landschappelijke aspecten	9
2.2	Het plangebied.....	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling	11
3.2	Landschappelijke inpassing.....	12
3.3	Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid.....	16
4.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1	Milieuzonering.....	29
5.2	Geluid (Wet geluidhinder)	30
5.3	Bodem	31
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Ecologie	33
5.7	Geurhinder	36

5.8	Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
5.9	Waterparagraaf.....	38
5.10	Besluit milieueffectrapportage.....	39
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten.....	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Plansystematiek.....	42
6.3	Bestemmingen.....	43
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	45
7.1	Kostenverhaal.....	45
7.2	Financiële haalbaarheid	45
Hoofdstuk 8	Vooroverleg, inspraak & procedure.....	46
8.1	Vooroverleg.	46
8.2	Vaststellingsprocedure	46
8.3	Beroep	46
Bijlagen bij de toelichting.....		47
Bijlage 1:	Landschappelijk inpassingsplan	48
Bijlage 2:	Zonerings- en kwaliteitstoets VAB+ beleid	49
Bijlage 3:	Waterparagraaf “Geen waterschapsbelang”	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

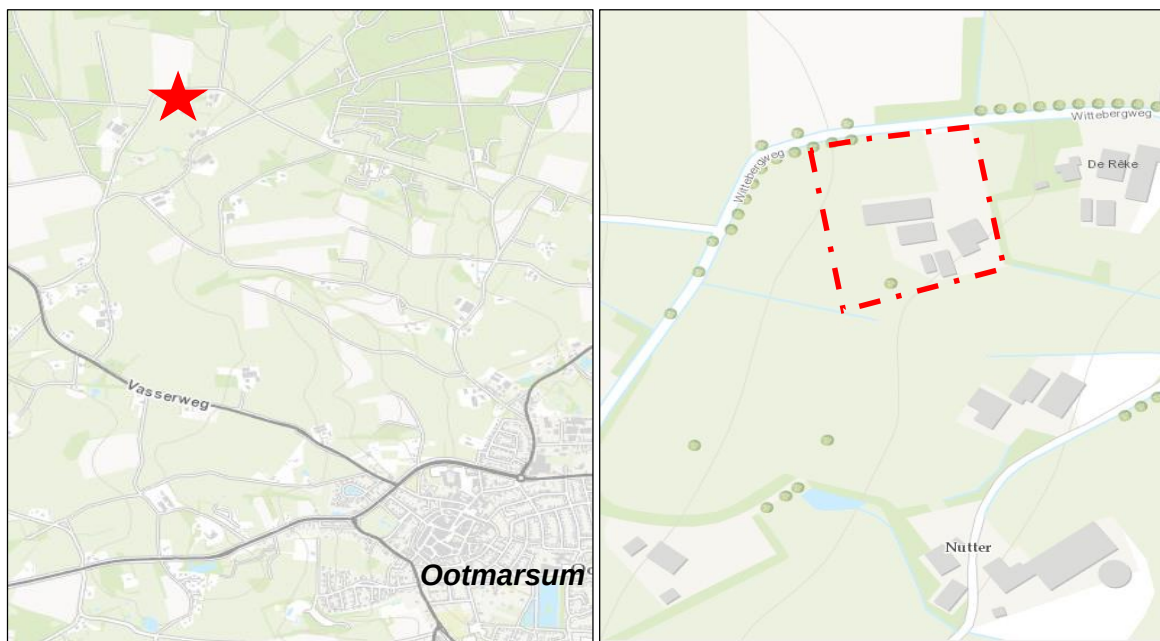
Initiatiefnemer is eigenaar van het voormalig agrarisch erf aan de Wittebergweg 21 te Nutter. De voormalige agrarische gebouwen zijn niet meer als zodanig in gebruik en er is geen sprake meer van een agrarische vervolgfunctie. Initiatiefnemer is voornemens een deel van de voormalige agrarische opstallen in gebruik te nemen ten behoeve van zijn aannemersbedrijf.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is het gehele erf bestemd als 'Agrarisch -1' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Bij recht is het gebruik van de voormalige agrarische opstallen ten behoeve van een aannemersbedrijf niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan, onder voorwaarden, de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de voormalige agrarische gebouwen tot een maximale oppervlakte van 500 m² in gebruik te nemen ten behoeve van het aannemersbedrijf.

Middels dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Aangetoond zal worden dat de gewenste wijziging in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit juridisch-planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wittebergweg 21 in het buitengebied van Nutter. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Denekamp, sectie A, nummers 3755, 3986, 3991, 4530, 4531 en 4533 (allen deels). In afbeelding 1.1. wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch - 1’ en aangeduid als ‘specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’. Het bouwvlak omhelst een groot deel van het plangebied.

Het plangebied van dit wijzigingsplan wordt bepaald door de gronden waar voor het erf aan de Wittebergweg 21 de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’ op van toepassing is. Dit betreffen zowel de gronden die worden gerekend tot het agrarisch bouwvlak als de gronden waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bouwvlak vergroot kan worden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen. De duidelijk zichtbare zwarte lijn betreft het bouwvlak.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming ‘Agrarisch - 1’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’ wordt onder meer het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en overkappingen, bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Zoals aangegeven is het gebruik van gronden met de bestemming 'Agrarisch - 1' ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een aannemersbedrijf niet toegestaan. Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming, voor zover het betreft de bij initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden, gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Binnen deze bestemming kan de uitoefening van een aannemersbedrijf, tot een maximale oppervlakte van 500 m², worden toegestaan. De resterende gronden behouden de bestemming 'Agrarisch -1' met dien verstande dat het bouwperceel en het bouwvlak wordt verwijderd.

In paragraaf 4.3.4 wordt nader ingegaan op de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. Hieruit zal blijken dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Buitengebied, Wittebergweg 21 Nutter" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NL.IMRO.1174.BUIWPWITTEBERGWG21);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied omschreven waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling waarin dit plan voorziet wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk beleidskader beschreven wat van toepassing is op het plan. Vervolgens worden de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten/ plansystematiek. Tot slot wordt in de hoofdstukken 7 en 8 respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het vooroverleg, inspraak en procedure.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

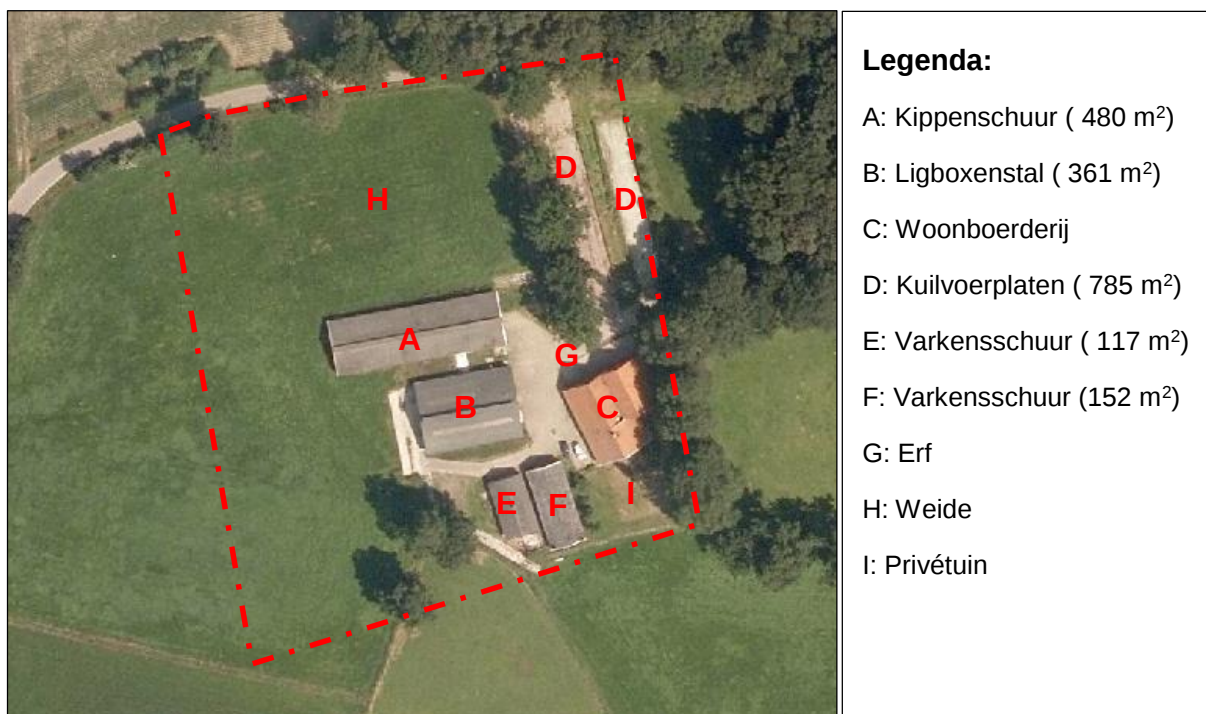
2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied ligt in het noordwestelijke gedeelte van het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Hier bevindt zich de Ootmarsumse stuwwal. Deze stuwwal wordt veelal gekenmerkt door een oud agrarisch cultuurlandschap bestaande uit grote escomplexen, die worden doorsneden door diepe beekdalen. Dit oude cultuurlandschap heeft naast historisch-landschappelijke waarden tevens een hoge belevingswaarde en daartoe een grote toeristisch-recreatieve waarde (Ootmarsum en omgeving). Behoud en herstel van dit oude cultuurlandschap heeft prioriteit, zoals de grote open escomplexen (kransessen), de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen.

2.2 Het plangebied

Tot april 2013 is het plangebied in gebruik geweest ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. De vorige eigenaar heeft zijn agrarisch bedrijf verkocht aan DLG en heeft elders een nieuw agrarisch bedrijf opgericht. Eind 2014 is het gehele erf met gebouwen verkocht aan initiatiefnemer welke sindsdien woont op de locatie.

Op het perceel zijn een karakteristieke twee-kapsboerderij, een ligboxenstal, een voormalige pluimveestal en twee voormalige varkenstallen aanwezig. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van het plangebied en de in het plangebied aanwezige opstallen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied

Op de luchtfoto (2014) zijn de kuilvoerplaten (D) nog duidelijk zichtbaar. Na het positieve besluit van burgemeester en wethouders om medewerking te willen verlenen (13 augustus 2015), heeft initiatiefnemer deze kuilvoerplaten vooruitlopend op dit plan en als onderdeel van de landschappelijke verbetering al verwijderd. Inmiddels zijn ook deze gronden in gebruik als weide.

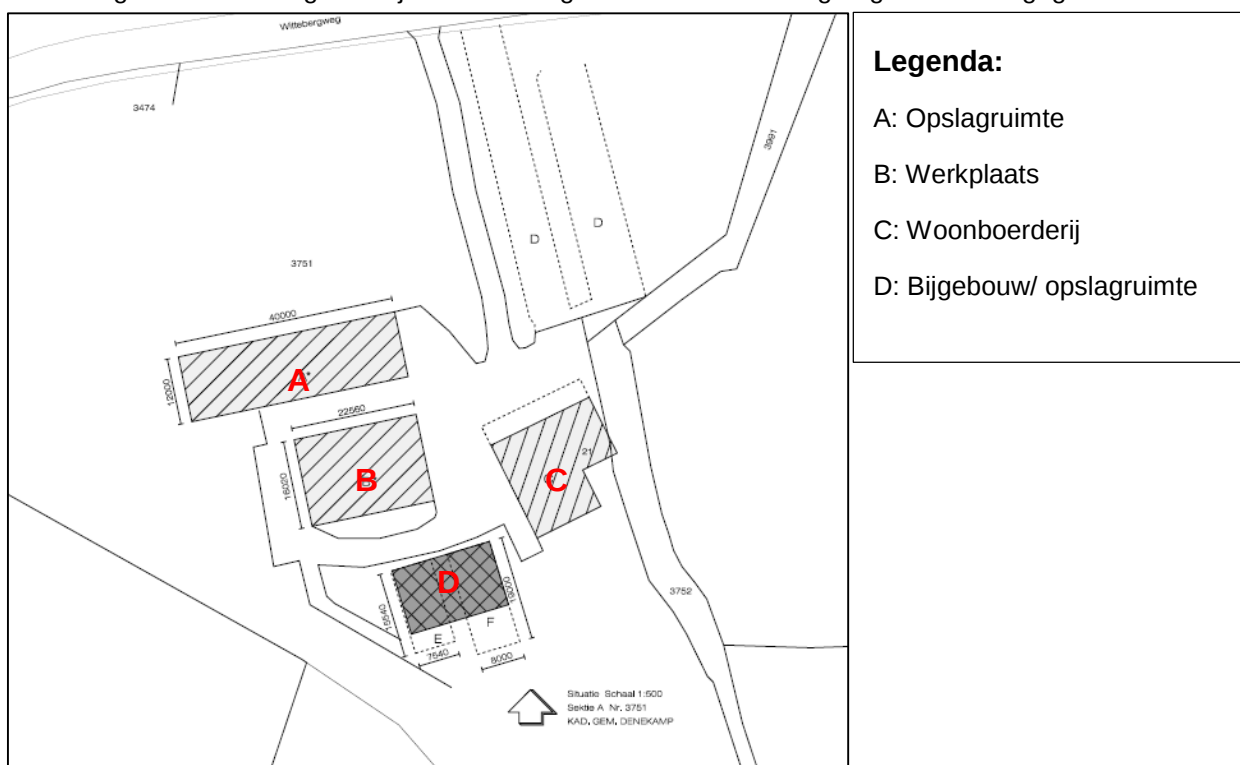
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Sinds 2010 runt initiatiefnemer een eigen aannemersbedrijf. De werkzaamheden van het bedrijf vinden met name in de regio plaats. Initiatiefnemer heeft geen eigen personeel in dienst maar huurt diverse ZZP-ers uit de directe regio in. De laatste tijd biedt initiatiefnemer werk aan circa vier ZZP-ers.

Vanuit het oogpunt van een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering is het gewenst dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik genomen kunnen worden ten behoeve van het bedrijf. Op deze wijze kunnen werkzaamheden ten behoeve van het bedrijf op locatie worden uitgeoefend en kunnen de voormalige agrarische opstallen, welke geen agrarische vervolgfunctie meer hebben, intern worden verbouwd ten behoeve van het gewenste gebruik.

In de volgende afbeelding met bijbehorende legenda wordt het beoogde gebruik weergegeven.



Afbeelding 3.1: Beoogde gebruik voormalige agrarische opstallen (Bron: Erwin Meinders bouwkundig bureau)

Het gebruik van gebouw A wijzigt in die zin dat het gebouw gebruikt zal gaan worden als opslagruimte voor het aannemersbedrijf. In het gebouw zullen bouwmaterialen worden opgeslagen en worden de bedrijfsmiddelen gestald. Op het erf zal dan ook geen sprake zijn van buitenopslag.

Gebouw B gaat dienst doen als werkplaats. In dit gebouw worden de houtbewerkingsmachines en afzuiginstallatie geplaatst. De meeste bedrijfsactiviteiten vinden plaats op werklocatie, voor zover echter sprake zal zijn van bedrijfsactiviteiten op het erf zullen deze hoofdzakelijk plaatsvinden binnen dit gebouw.

Het gebruik van de woonboerderij blijft vooralsnog ongewijzigd. Op termijn zijn er plannen om deze woonboerderij te verbouwen door de deel bij de woning aan te trekken.

De voormalige agrarische gebouwen aangeduid met D (dit betreffen twee gebouwen) zullen dienst gaan doen als opslagruimte en als bijgebouw bij de woning. Mogelijk dat (een deel van) van dit gebouw op termijn ook gebruikt gaat worden ten behoeve van het aannemersbedrijf, niet zijnde opslag. Dit gebruik is mogelijk binnen de regels van het gemeentelijk VAB-beleid. Hierin is vastgelegd dat maximaal 500 m² in gebruik mag worden genomen ten behoeve van bedrijvigheid. Gebouw B heeft een oppervlakte van 361 m² waardoor er nog 139 m² van deze gebouwen in gebruik genomen zou kunnen worden ten behoeve van het aannemersbedrijf. Overigens mag de opslag van goederen conform het VAB-beleid plaatsvinden buiten deze 500 m². De hiervoor genoemde 500 m² zal worden vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan zodat verzekerd is dat sprake blijft van een kleinschalig aannemersbedrijf.

3.2 Landschappelijke inpassing

In het principebesluit van 13 augustus 2015 is als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aangegeven dat het perceel landschappelijk ingepast dient te worden. Hoewel het perceel in de huidige situatie al redelijk goed is ingepast in de omgeving heeft Hannink Landschapsvormgeving een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt op basis waarvan nog enkele aanvullende landschapsmaatregelen worden getroffen. Een uitsnede van dit inpassingsplan is opgenomen in afbeelding 3.2. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Landschappelijk inpassingsplan (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Als gevolg van het principebesluit om medewerking te verlenen heeft initiatiefnemer, vooruitlopend op dit wijzigingsplan, al enkele maatregelen uitgevoerd als onderdeel van de landschappelijke inpassing. Hierna worden deze landschapsmaatregelen puntsgewijs benoemd:

- De inheemse eikenrij is versterkt door de aanplant van een tweede bomenrij aan de andere zijde van de in- en uitrit. Door de aanplant ontstaat er een laanbeplanting passend in de karakteristieken van het omliggende landschap (in afbeelding 3.2 weergegeven met de letter 'C');
- De kuilvoerplaten zijn inmiddels verwijderd. Deze gronden zijn opnieuw ingezaaid en momenteel in gebruik als weide (in afbeelding 3.2 weergegeven met een 'M');
- Er is een nieuw niet verduurzaamd landhek geplaatst, karakteristiek voor de omgeving (in afbeelding 3.2 weergegeven met een 'N').

Aanvullend op de al uitgevoerde landschapsmaatregelen wordt er aan de zuidkant van het erf, als perceelgrens, een nieuwe beukenhaag ingeplant. Langs de meest noordelijke schuur wordt een bomenrij aangeplant bestaande uit oude fruitrassen en een notenboom. Door de aanplant wordt de bestaande schuur landschappelijk ingepast. Het transparante karakter is beter passend dan een (te) robuust element. Het erf moet niet verschuilen achter een veelvoud aan beplanting.

Verder wordt de bestaande houtwal ten westen van het erf versterkt door waar mogelijk deze houtwal door te planten met inheemse beplanting als lijsterbes en hazelaar. Tot slot wordt het bestaande raster van rondom de direct aan het erf grenzende weiden vervangen door een niet verduurzaamd raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.

Met de aanvullende landschapsmaatregelen en de al uitgevoerde landschapsmaatregelen wordt het erf op een adequate en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Met de wijziging van de bestemming wijzigt de ontsluiting van het erf niet, het erf blijft middels één in- en uitrit ontsloten op de Wittebergweg.

Om te bepalen wat het gevolg is van de planwijziging voor de verkeerssituatie ter plaatse dient te worden uitgegaan van de planologische situatie en niet van de feitelijke situatie. Op basis van het geldend bestemmingsplan is de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf immers nog steeds mogelijk. De bedrijfswoning is in dit kader niet relevant, de functie van deze woning ('wonen') en daarmee het aantal en type verkeersbewegingen wijzigt immers niet met dit plan.

Bij een agrarisch bedrijf vinden verdeeld over de dag meerdere verkeersbewegingen plaats die hoofdzakelijk uit zwaar landbouwverkeer bestaan. Bij een aannemersbedrijf vinden de verkeersbewegingen, het type verkeer betreft een bedrijfsbus/ -auto met aanhanger, hoofdzakelijk in de ochtend bij vertrek en aan het einde van de middag bij terugkomst plaats. Initiatiefnemer exploiteert een kleinschalig aannemersbedrijf en heeft geen vast personeel in dienst. Personeel wordt uitsluitend ingehuurd (ZZP-ers) en zij vertrekken vaak vanuit de eigen woning, incidenteel komen zij eerst naar het bedrijf voordat zij richting werklocatie gaan. De verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf zijn dan ook zeer beperkt.

In vergelijking met een agrarisch bedrijf zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is sprake van minder zwaar verkeer. Vanuit verkeerskundig oogpunt leidt de planwijziging dan ook tot een verbetering van de verkeerskundige situatie.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt, evenals het parkeren ten behoeve van de woning, plaats op het eigen erf. Zoals is gebleken uit afbeelding 2.1 biedt het erf hier voldoende ruimte voor.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het van belang zijnde het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Deze AMvB is het juridisch beleidskader van het Rijk en geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Het Barro bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

4.1.3 Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied is een smalle strook grond aangemerkt als EHS. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de planwijziging voor de EHS, hier wordt geconcludeerd dat de EHS geen belemmering vormt voor de planwijziging. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoordt in de SVIR en verankerd in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van een evaluatie is op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening vastgesteld die op 1 september 2013 in werking is getreden.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

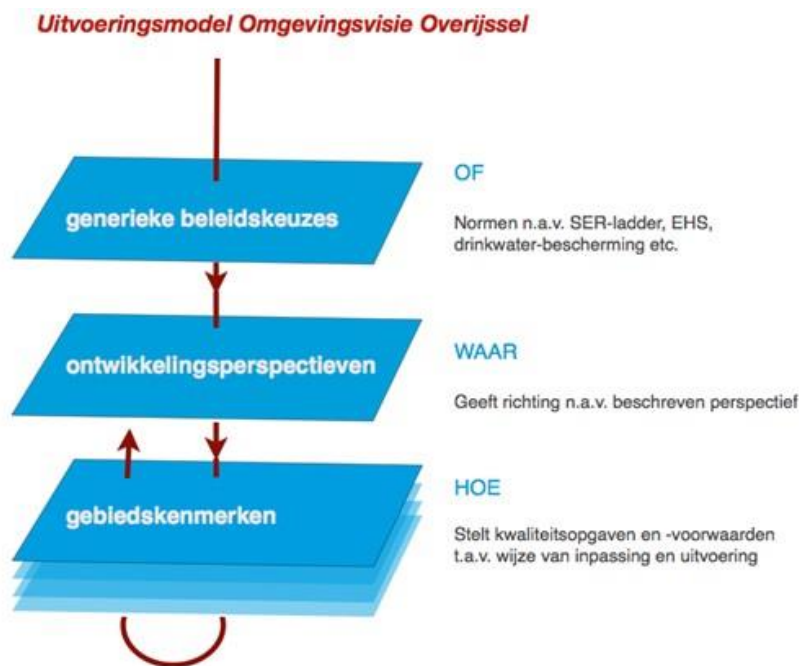
4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1 Algemeen

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 4.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven. De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.4 en 2.1.5 en van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 500 m², hergebruikt ten behoeve van een

niet-agrarisch bedrijf (aannemersbedrijf). Het hergebruiken van deze economisch nog goed bruikbare gebouwen voor andere doeleinden dan agrarische doeleinden, sluit aan bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

- 1 In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
- 2 In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
- 3 In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk inpassingsplan en de beschrijving in paragraaf 3.2, wordt het erf door de al getroffen en de nog te treffen landschapsmaatregelen goed landschappelijk ingepast in de omgeving. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast blijkt uit 4.2.3.3 dat de wijziging van de bestemming passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening

4.2.3.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap.

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte - Mixlandschap

Binnen dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant staat het gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Aan de voornoemde functies worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden mits die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Doorwerking plangebied

Binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een mix van functies waaronder bedrijvigheid zoals het aannemersbedrijf van initiatiefnemer. Vanwege het ontbreken van een agrarische vervolgfunctie heeft een deel van de voormalige agrarische bebouwing op dit moment geen concrete functie. Middels dit wijzigingsplan kan de nog in goede staat verkerende agrarische bebouwing tot een maximale oppervlakte van 500 m² (exclusief opslag) in gebruik worden genomen ten behoeve van het aannemersbedrijf. Het toekennen van een dergelijke vervolgfunctie aan een voormalig agrarisch erf past uitstekend binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.3.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

1. Natuurlijke laag

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Stuwwallen'. In afbeelding 4.2 wordt dit weergegeven



Afbeelding 4.2: Gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag'

Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving en de versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied).

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijnde hoogteverschillen in de omgeving nog goed zichtbaar. Met het wijzigen van de bestemming wordt hier op geen enkele wijze enige afbreuk aan gedaan. Door het treffen van diverse landschapsmaatregelen worden de natuurlijke kwaliteiten van het gebied versterkt en ontstaat een goede balans tussen 'rood' (het erf) en het 'groen' (het landschap). De wijziging waarin dit plan voorziet is passend binnen het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Natuurlijke laag'.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is dan ook bij uitstek een gebruikslandschap. Het is de inzet alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt moet investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot. Behoud en ontwikkeling van duurzame landbouw voor een gezond bodem- en watermilieu in een vitaal en aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.3 is het plangebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als 'Essenlandschap'.



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Essenlandschap

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen op de flank van de es, dit blijkt ook wel uit afbeelding 4.3. In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van bebouwing waardoor er afbreuk wordt gedaan aan de flank van de es of het zicht op de es. Er is sprake van een planwijziging waardoor de aanwezige bebouwing gebruikt kan worden ten behoeve van het aannemersbedrijf van initiatiefnemer. Als onderdeel van de wijziging wordt het erf landschappelijk ingepast aan de hand van het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan. Door uitvoering van dit landschapsplan wordt het landschappelijk raamwerk ter plaatse versterkt. Voorliggend wijzigingsplan is dan ook in overeenstemming met het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' niet aangeduid. Deze laag kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten.

4. Lust en leisurelaag

Naast de hiervoor genoemde lagen is er nog de 'Lust- en leisurelaag'. Deze laag voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van de 'Lust- en leisurelaag' is het plangebied aangeduid met 'donkerte'.

Donkerte

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In deze gebieden wordt ingezet op enkel de minimaal noodzakelijk toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van het hergebruik van bestaande voormalige agrarische bebouwing. Hierbij zal geen sprake zijn van een toename van lichtuitstraling. Daar komt bij dat de werkzaamheden ten behoeve van het aannemersbedrijf, voor zover deze al op locatie plaatsvinden, hoofdzakelijk overdag plaatsvinden. In de avonduren zal er nauwelijks sprake zijn van enige vorm van lichtuitstraling naar de omgeving waardoor van een aantasting van het gebiedskenmerk 'donkerte' geen sprake zal zijn. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De structuurvisie bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk betreft de structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is: “Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

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

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is onderscheidt gemaakt in deelvisies voor de verschillende kernen, verschillende delen van het buitengebied en enkele bijzondere gebieden zoals de A1 zone en het beekdalsysteem. In de visie op hoofdlijnen wordt voor het deelgebied midden, het gebied waar het plangebied in is gelegen, het volgende aangegeven:

- Accent op natuur en landschap in verband met ligging EHS, Natura 2000 gebieden, de stuwwallen en natuurlijke bronnen;
- Ontplooiingsmogelijkheden agrarische sector in kleinschalig landschap;
- Herstel beekdalenstructuur;
- Aanwijzing Natura 2000 gebieden in procedure ‘Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek’ (324 hectare), Springendal & Dal van de Mosbeek,
- Ontwikkeling van aaneengesloten natuurgebieden in de brongebieden op de stuwwallen van Oldenzaal en Ootmarsum met een afwisseling van bossen, half natuurlijke graslanden, heide en half natuurlijke beekdalen;
- Versterken recreatieve trekker Ootmarsum;
- Versterken toeristische trekker natuur en cultuur (Tilligte en Denekamp).

4.3.1.4 Visie op transformatie vrijkomende agrarische bebouwing

Voor wat betreft vrijkomende agrarische bebouwing wil de gemeente middels het beleid bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers in het landelijk gebied. Het gemeentelijk beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel. Daarnaast dient het ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. De verruiming van de mogelijkheden mag in elk geval niet leiden tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit. Voor wat betreft het VAB-beleid wordt met name verwezen naar het VAB+ beleid, in paragraaf 4.3.3 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

4.3.1.5 Doorwerking plangebied

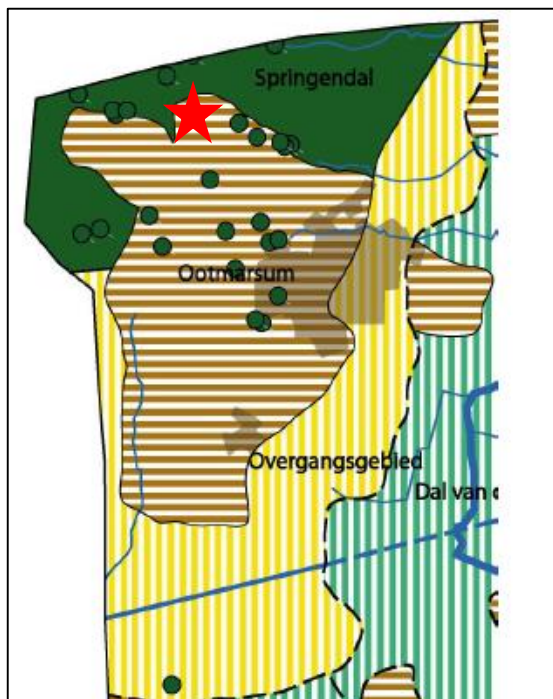
Door de landschappelijke inpassing worden de gebiedskwaliteiten ter plaatse versterkt, dit heeft een positief effect op de belevings- en natuurwaarden ter plaatse. Aan de binnen het plangebied gelegen strook gronden die behoren tot de EHS doet deze planwijziging geen afbreuk, in paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De voor het deelgebied midden geformuleerde visie is met name gericht op de versterking van de natuurlijke kwaliteiten. Hier wordt met het landschappelijk inpassingsplan aan tegemoet gekomen. Wat betreft het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische gebouwen wordt met name verwezen naar paragraaf 4.3.3, hier wordt geconcludeerd dat door het hergebruik van de voormalige agrarische bebouwing in het plangebied voorkomen wordt dat de gebouwen in verval raken. Er wordt een nieuwe economische drager mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat dit plan passend is binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Dinkelland

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Dinkelland voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Dinkelland, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het gebied “Ootmarsumse stuwwal”. In dit gebied wordt er onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied “Ootmarsum”. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: Kaartbeeld deelgebied “Ootmarsum”

4.3.2.2 Deelgebied “Ootmarsum”

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is: ‘Herstel en versterking landschapswaarden’. Aandachtspunten en kansen met inachtneming van vigerend beleid voor dit deelgebied zijn:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Realiseren voorstellen uit gebiedsuitwerking Oud Ootmarsum-Nutter.
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.
- Stimuleren groene en blauwe diensten.
- Bron terugbrengen naar de oppervlakte (niet in sloten afvoeren) i.h.k.v. ‘Terug naar de bron’.
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen en inrichting en beheer van de beekdalen (rood voor blauw).
- Gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend laten zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van kernen (b.v.Ootmarsum).

4.3.2.3 Doorwerking plangebied

Onderdeel van de planwijziging is de landschappelijke inpassing van het erf. In paragraaf 3.2 is hier uitgebreid op ingegaan. De landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 3.2 en vervat in het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan, draagt bij aan een verdere versterking van het landschap ter plaatse. Landschapselementen als de aanwezige houtwal worden versterkt en door de aanplant van nieuwe eiken ontstaat er nieuwe laanbeplanting. Ook de andere landschapsmaatregelen dragen bij aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het “Landschapsontwikkelingsplan”.

4.3.3 VAB+ beleid

4.3.3.1 Algemeen

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

De bedrijvigheid die onderdak heeft gevonden binnen het VAB beleid is onder te verdelen in 2 categorieën. Bedrijvigheid & activiteiten gelieerd aan het buitengebied (recreatie, agrarisch aanverwante bedrijven , educatie, natuurbeheer) en bedrijvigheid die geen enkele binding heeft met het landelijk gebied (bv. Timmerbedrijven, hoveniersbedrijven, aannemers etc.).

Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten hoort primair thuis (op de bedrijfsterreinen) in de kernen. Uitgangspunt hierbij is dat deze activiteiten in het landelijk gebied kleinschalig van aard zijn. Gelet hier blijft 500 m² hiervoor de maximaal toegestane oppervlakte. Hierdoor blijft het buitengebied een “kraamkamer” voor bedrijvigheid welke bij groei een plek op het bedrijventerrein moeten zoeken. Indien de bedrijven een groei doormaken (> 500 m²) zullen zij zich primair moeten vestigen op de bedrijfsterreinen.

Voor activiteiten die gelieerd zijn aan landelijk gebied en die in het buitengebied een plek verdienen zijn de kwantitatieve normen niet meer leidend. Dit mede in het verlengde van het provinciaal beleid, waarbij kwaliteit en sociaal-maatschappelijke- en sociaaleconomische component ook belangrijke doelen zijn

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

1. Zoneringstoets;
2. Voorwaardentoets;
3. Kwaliteitstoets.

4.3.3.2 Zoneringstoets

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

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

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

Het plangebied bevindt zich aan de Wittenbergweg 21 in Nutter, in het buitengebied van Dinkelland. Dit gebied kan worden aangemerkt als ‘overig gebied’. In de dit gebied geldt dat het aantal verkeersbewegingen beperkt dient te blijven tot 100 voertuigbewegingen per dag.

Zoals in paragraaf 3.3 al aangegeven zijn de aantallen verkeersbewegingen zeer beperkt, deze blijven ruim beneden de 100 verkeersbewegingen per dag.

4.3.3.3 Voorwaardentoets

Indien een activiteit in principe op de voorgestelde locatie mogelijk is, dient de vraag beantwoord te worden of die activiteit op korte en lange termijn aan de in het VAB-beleid gestelde voorwaarden kan voldoen. De voorwaardentoets betreft een uitgebreide toetsing van het initiatief. Deze toetsing, althans de van toepassing zijnde onderdelen uit deze toetsing, is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de toetsing is gebleken dat het initiatief voldoet aan de voorwaardentoets.

4.3.3.4 Kwaliteitstoets

De nieuwe functie die mogelijk wordt gemaakt middels het VAB+ beleid mag niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Verder verstedelijking of aantasting van het landschap is niet toegestaan. Aan de hand van de kwaliteitstoets zal moeten blijken of het initiatief, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, passend is. De kwaliteitstoets is uitgevoerd en eveneens opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de toetsing is gebleken dat het initiatief niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied.

4.3.3.5 Doorwerking plangebied

Zoals is gebleken uit het vorenstaande en de in de bijlage opgenomen toetsing voldoet het initiatief aan de voorwaarden uit het VAB+ beleid. Het initiatief is dan ook passend binnen dit gemeentelijk beleidskader.

4.3.4 Bestemmingsplan “Buitengebied 2010”

4.3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de in het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2010” in artikel 3.7 onder q opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op basis van dit artikel kan de bestemming ‘Agrarisch -1’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’. Onderdeel van deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden waar aan voldaan moet worden wil men de bestemming kunnen wijzigen. Deze voorwaarden betreffen:

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 aangrenzende (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.

4.3.4.2 Doorwerking plangebied

Hierna worden de in 4.3.4.1 genoemde voorwaarden getoetst:

1. In de regels van dit wijzigingsplan wordt artikel 16 (Bedrijf - Voormalig agrarisch) van toepassing verklaard. Aanvullend hierop zijn enkele nadere regels opgenomen in verband met het type bedrijvigheid (aannemersbedrijf) en met het oog op de verplichte landschappelijke inpassing;

2. Deze aanduiding is niet van toepassing op de gronden in het plangebied;
3. Deze aanduiding is in zijn geheel verwijderd;
4. Zoals blijkt uit met name paragraaf 5.1 en paragraaf 5.7 is geen sprake van schade of belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende (agrarische) bedrijven. Ook aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.
5. De voormalige agrarische gebouwen zijn voor een aanzienlijk langere periode dan 3 jaar agrarisch in gebruik geweest;
6. Zoals blijkt uit de toelichting van dit wijzigingsplan wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zoals blijkt uit het vorenstaande wordt aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan.

4.3.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de in deze paragraaf behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

5.1.2 Beoordeling

Bij milieuzonering is sprake van een externe en interne werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

5.1.1.2 Interne werking

In het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' worden middels dit wijzigingsplan geen functies mogelijk gemaakt die worden aangemerkt als milieugevoelige functies. Hierbij dient wel de nuancering te worden gemaakt dat in verband met omliggende agrarische bedrijven de verblijfsruimten bij een aannemersbedrijf, zoals de werkplaats, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wel worden aangemerkt als geurgevoelig en daarmee in bepaalde mate derhalve ook milieugevoelig zijn.

Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven. Hier wordt in paragraaf 5.7 nader op ingegaan.

In het kader van het aspect milieuzonering is van enige vorm van hinder op de nieuwe functie in het plangebied, de functie aannemersbedrijf, dan ook geen sprake.

5.1.1.3 Externe werking

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheidt gemaakt tussen bouwbedrijven en aannemersbedrijven. Het verschil tussen een aannemer- en een bouwbedrijf zit in de activiteiten ter plaatse van het bedrijf. Een aannemer voorziet meer in de werkzaamheden bij een klant, en gebruikt daarmee zijn bedrijfslocatie vooral voor opslag, en voorbereidende werkzaamheden voor op de bouwlocatie. Een bouwbedrijf voorziet meer in het daadwerkelijk bouwen van diverse (half)fabricaten ter plaatse van de bedrijfsbestemming. Ten gevolge daarvan geldt ook een hogere milieucategorie voor bouwbedrijven dan voor aannemersbedrijven

Zoals in paragraaf 3.1 al aangegeven verricht initiatiefnemer zijn werkzaamheden hoofdzakelijk op locatie. Om deze reden wordt het bedrijf van initiatiefnemer aangemerkt als een aannemersbedrijf in plaats van een bouwbedrijf. Een aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 500 m² (exclusief opslag), wordt op basis van de VNG-uitgave ingeschaald in de milieucategorie 2. Hierbij geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object betreft de bedrijfswoning aan de Wittebergweg 19. Deze woning is gelegen op een afstand van ruim 70 meter uit de rand van het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Er wordt derhalve ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter voldaan waardoor er ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten geen sprake zal zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een plan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Beoordeling en conclusie

Met de planwijziging wordt niet voorzien in een nieuw geluidsgevoelig object of een nieuwe geluidsbron. De Wgh vormt dan ook geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.3.2 Beoordeling

In het voorliggende geval is enkel sprake van een functiewijziging waarbij wordt uitgegaan van het hergebruik van de bestaande gebouwen ten behoeve van het aannemersbedrijf. Er vinden geen nieuwe bodemingrepen plaats die eventueel zouden kunnen leiden tot verontreinigingen van de bodem. Daarnaast werd in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voorheen altijd voor een bepaalde duur verbleven. Dit zal met het in gebruik nemen van de gebouwen ten behoeve van een aannemersbedrijf niet veranderen.

Gezien het vorenstaande kan redelijkerwijs worden afgezien van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

5.4.1.1 Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige

luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.4.2 Beoordeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming is een niet-agrarische bestemming. Deze wijziging van de bestemming heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit aangezien hiermee de bij een agrarisch bedrijf behorende fijnstofemissie, planologisch gezien is de vestiging van een agrarisch bedrijf nog steeds mogelijk, komt te vervallen.

Daarnaast is de planwijziging, gelet op de aard en omvang ervan, dusdanig kleinschalig van omvang dat op voorhand kan worden aangenomen dit plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ook wordt geconcludeerd dat niet wordt voorzien in een gevoelige bestemming als bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.5 Externe veiligheid

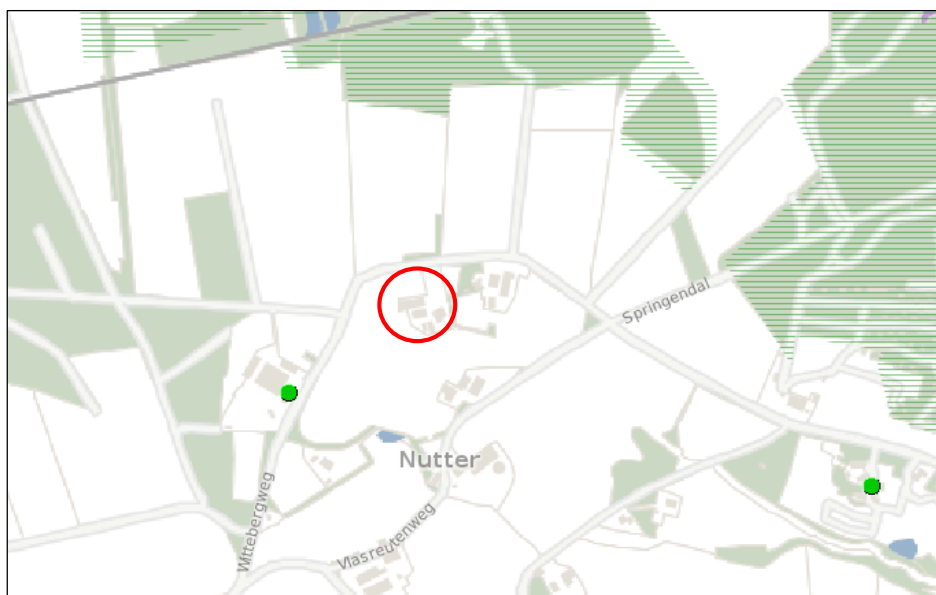
5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied

Zoals blijkt uit de Risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd aanwezig, die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de gewenste wijziging van bestemming. Met dit wijzigingsplan wordt eveneens geen nieuwe risicobron gerealiseerd.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.6.1.1 Gebiedsbescherming

Onder Natura 2000 worden de natuurgebieden verstaan die op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

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

5.6.1.2 Soortenbescherming

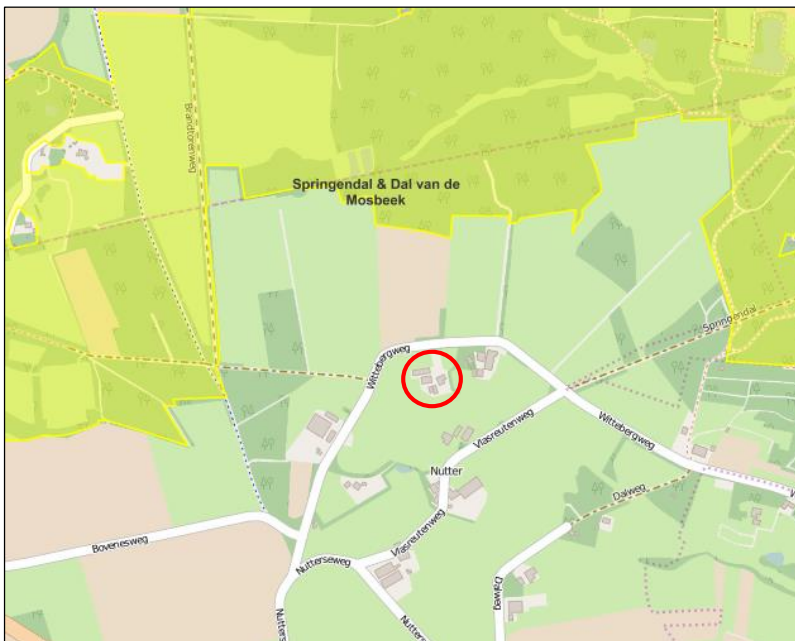
Voor wat soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek', dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 250 meter van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

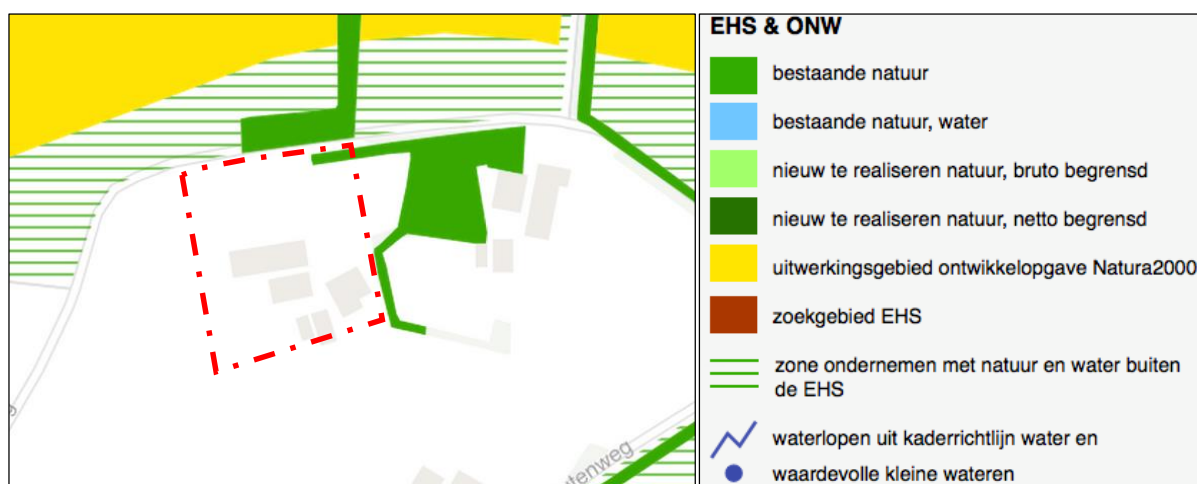


Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Gevolg van deze planwijziging is dat ter plaatse van het plangebied geen grondgebonden veehouderij meer kan worden uitgeoefend. Uitsluitend kan binnen het plangebied een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een aannemersbedrijf worden uitgeoefend. Van enige uitstoot van ammoniakemissie als gevolg van een veehouderij zal in de nieuwe situatie dan ook geen sprake meer kunnen zijn aangezien de nieuwe bestemming geen veehouderij meer toestaat. Dit in acht nemend en gelet op de aard van de planwijziging, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden. In tegenstelling, planologisch gezien zal, doordat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer kan worden geëxploiteerd, sprake zijn van positieve effecten voor wat betreft Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

Binnen het plangebied maakt een smalle strook gronden onderdeel uit van de concreet begrensde EHS. In afbeelding 5.3 wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 5.3: De concreet begrensde EHS in relatie tot het plangebied

Op de smalle strook gronden die zijn aangewezen als EHS binnen het plangebied, zijn enkele bomen aanwezig die een uitloper vormen van het naastgelegen bosje. Deze bomen blijven met de wijziging van de bestemming behouden. Enkel wijzigt de bestemming ter plaatse van deze bomen van 'Agrarisch -1' in 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Deze wijziging van de bestemming leidt niet tot enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang). De EHS vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste planwijziging.

5.6.2.2 Soortenbescherming

Door de wijziging van de bestemming kan de bestaande voormalige agrarische bebouwing, tot een oppervlakte van 500 m², in gebruik worden genomen ten behoeve van het aannemersbedrijf. De planwijziging heeft niet tot gevolg dat gebouwen worden gesloopt of aanwezige bomen of bosschages worden verwijderd. Voor zover al sprake is van beschermde flora en/of fauna binnen het plangebied heeft de planwijziging dan ook niet tot gevolg dat vaste rust- en/of verblijfplaatsen, foerageergebied, migratie- en/of vliegroutes worden aangetast of verdwijnen. Er is dan ook geen sprake van nadelige

effecten door de planwijziging voor eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna die het uitvoeren van een quickscan flora & fauna noodzakelijk maken.

Daarnaast blijft de Flora- en faunawet, bijvoorbeeld bij de sloop van gebouwen, ook buiten de regels van dit wijzigingsplan van toepassing.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van gebieds- en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

5.7 Geurhinder

5.7.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.7.2 Beoordeling

Op het erf is in de huidige situatie één geurgevoelig object aanwezig, dit betreft de woning. Door de wijziging waarin dit plan voorziet mogen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook in gebruik worden genomen ten behoeve van het aannemersbedrijf. Voor zover hierbij sprake is van verblijf, dit zal in principe enkel in de werkplaats het geval zijn, moeten deze gebouwen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

In de omgeving komen diverse agrarische bedrijven voor. Veelal betreffen dit grondgebonden agrarische bedrijven of gemengde agrarische bedrijven. Het dichtst bij het plangebied gelegen bedrijf is op basis van het geldend bestemmingsplan aangemerkt als een gemengd agrarisch bedrijf.

In artikel 3, lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom. Hier is in dit geval sprake van waardoor, ongeacht welk type veehouderij in de omgeving aanwezig is, uitgegaan dient te worden van een tussenliggende afstand van 50 meter. Voor het bepalen van de afstand is het bouwvlak bepalend aangezien uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwen, en daarmee geurgevoelige objecten, kunnen worden opgericht.

De afstand tussen het bouwvlak, dat wordt overgenomen uit het geldend bestemmingsplan, en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Wittebergweg 19 bedraagt meer dan 50 meter. Aan de afstandseis van 50 meter wordt in dit geval dan ook voldaan.

5.7.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de gewenste planwijziging.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.8.1 Archeologische waarden

5.8.1.1 Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij de vaststelling van een ruimtelijk plan en bij de bestemming van de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Dinkelland beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Op basis van deze kaart geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde doordat het plangebied is gelegen in een zogenoemde 'bufferzone rond erf, adellijk huis of watermolen'. Het beleidsadvies geeft aan dat bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² die dieper reiken dan 40 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit geval is uitsluitend sprake is van een wijziging van de bestemming, er is geen sprake van bouwwerkzaamheden of bodemingrepen die leiden tot een bodemverstoring. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmings- of wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bebouwing in het plangebied is ook niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijke monumenten en in de directe omgeving komen dergelijke monumenten ook niet voor.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt eveneens geen belemmering voor de planwijziging.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Beleidskader

5.9.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.9.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie.

Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.9.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.3 Beoordeling

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure 'geen waterschapsbelang' van toepassing is. De paragraaf 'geen waterschapsbelang' welke is verkregen is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit deze waterparagraaf blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen waterbelangen zijn gemoeid. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

5.8.4 Conclusie

De wijziging van de bestemming heeft geen negatieve invloed op het waterhuishoudkundig systeem in de omgeving van het plangebied. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Het waterschap aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de planwijziging.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.10.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

5.10.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Een wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 4 'besluiten'. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die de volgende drempelwaarden overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de voorgenomen functiewijziging kan geen functie of ontwikkeling mogelijk worden gemaakt die de hiervoor genoemde drempelwaarden overschrijden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.10.2.2 Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.6 heeft de planwijziging in het plangebied geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De concreet begrensde EHS is weliswaar voor een beperkt deel gelegen binnen het plangebied, de wijziging van de bestemming leidt niet tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Van een externe werking van de planwijziging op overige EHS-gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

5.10.2.3 Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.10.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

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. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van ruimtelijke plannen.

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare ruimtelijke plannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Voor het overige worden de begrippen zoals opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", van toepassing verklaard

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

De wijze van meten zoals opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, is onverkort van toepassing verklaard op dit plan.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’ worden de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, vastgesteld op 18 februari 2010, onverkort van toepassing verklaard. Enkel de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ wordt gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan en er zijn enkele aanvullingen in de regels opgenomen in verband met de zekerstelling van enkele voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

6.2.4 Algemene regels

In dit wijzigingsplan zijn de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” onverkort van toepassing van toepassing verklaard.

6.2.5 Overgangs- slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. Voor wat betreft de regels ten aanzien van het overgangsrecht worden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” onverkort van toepassing verklaard. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel dit plan bekend staat.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch -1 (Artikel 3)

De gronden die tevens onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwperceel maar niet in eigendom zijn bij initiatiefnemer worden bestemd als ‘Agrarisch -1’, dit conform het geldende bestemmingsplan. De aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’ en het bouwvlak worden echter verwijderd zodat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk is. Voor het overige worden de regels uit het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van toepassing verklaard.

Bedrijf - Voormalig agrarisch (Artikel 4)

Middels dit wijzigingsplan wijzigt de bestemming ter plaatse van de bij initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden in de bestemming ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’. Qua bestemmingsregels is de bestemming ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’ uit het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2010” grotendeels van toepassing verklaard. Wel is een wijziging aangebracht in de aanhef van het voornoemde artikel door aan te geven dat de gronden in het plangebied gebruikt mogen worden ten behoeve van een aannemersbedrijf.

Daarnaast is aanvullend ook een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen deze bestemming. Op basis hiervan is het gebruik van de gronden ten behoeve van een aannemersbedrijf uitsluitend toegestaan indien het landschapsplan wordt uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

In het voorliggende geval wordt voor de vaststelling van het wijzigingsplan een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane planwijziging te kunnen realiseren. De planwijziging leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak & procedure

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.9a Wro).

8.1 Vooroverleg.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Dit wijzigingsplan zal in het kader van vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets (zie ook 5.9.3). Uit deze watertoets blijkt dat geen sprake is van waterschapsbelangen. Het waterschap heeft dan ook geen bezwaar tegen deze planwijziging.

8.2 Vaststellingsprocedure

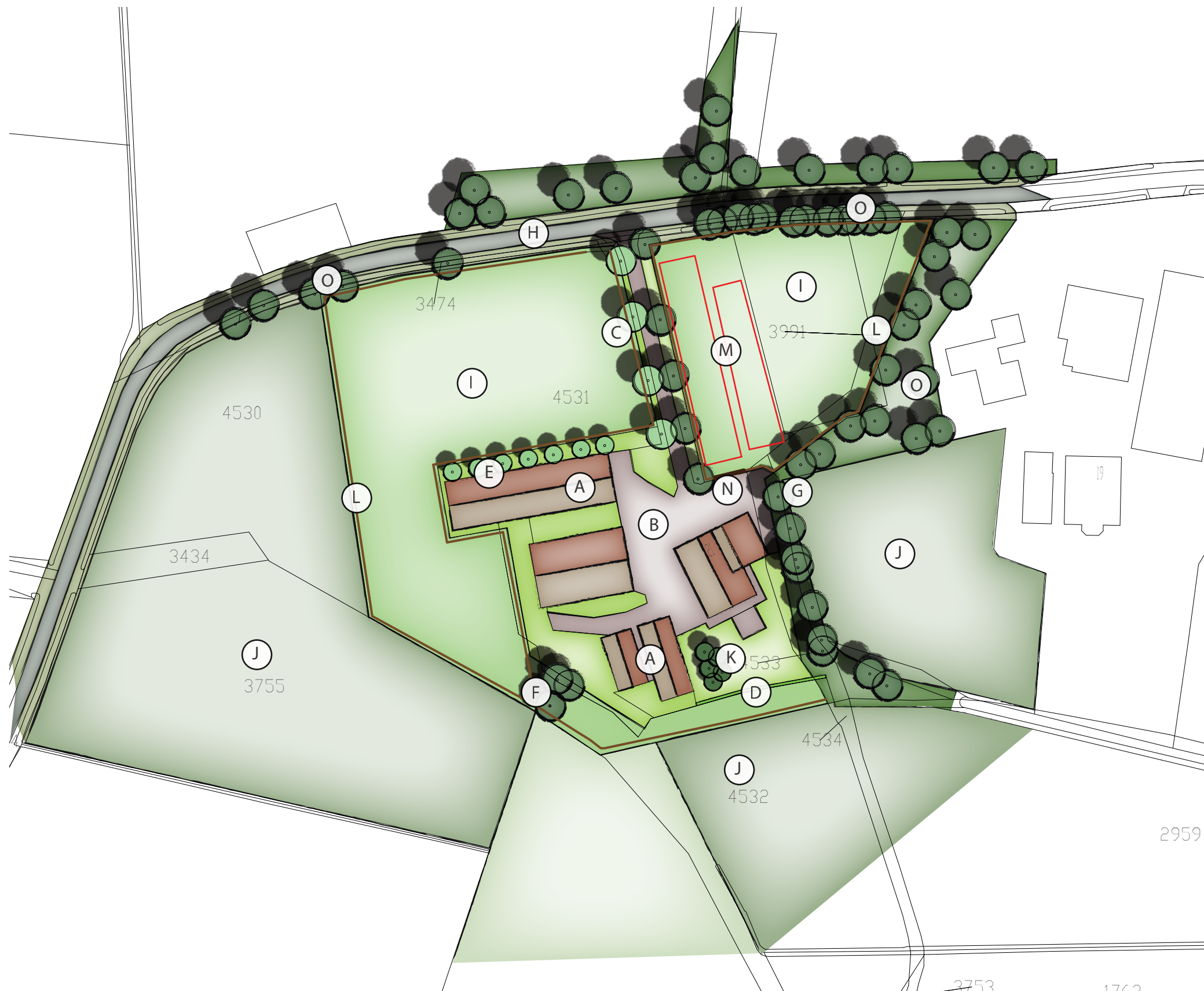
Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan is artikel 3.8, derde lid Wro van overeenkomstige toepassing. Het wijzigingsplan heeft in dit kader ter inzage gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het plan.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan



- A: Bestaande bebouwing.
- B: Bestaande erfverharding.
- C: De bestaande enkelzijdige inheemse eikenrij is versterkt door de aanplant van een tweede bomenrij. Door de aanplant ontstaat er een laanbeplanting passend in de karakteristieken van het omliggende landschap.
- D: Nieuw aan te planten beukenhaag (Fagus sylvatica) in de maat 60-100. Er worden 5 beuken per m1 meter aangeplant over een totale lengte van 32 meter. De uiteindelijke hoogte van de beukenhaag is circa 100 centimeter.
- E: Aangeplante bomenrij bestaande uit oude fruitrassen en een notenboom. Door de aanplant wordt de bestaande schuur landschappelijk ingepast. Het transparante karakter is beter passend dan een (te) robuust element. Het erf moet niet verschuilen achter een veelvoud aan beplanting.
- F: Bestaande solitaire bomengroep.
- G: Bestaande (deels te versterken) houtwal. De houtwal wordt waar mogelijk doorgeplant met lijsterbes (25 st) en hazelaar (25 st). De maat voor aanplant is 60-100.
- H: Wittebergweg met bijbehorende bermen.
- I: Eigen (agrarische) gronden.
- J: Omliggende (agrarische) gronden.
- K: Bestaande hoogstamfruitgaard.
- L: Bestaand raster vervangen door een niet verduurzaamd raster. Er worden gekloofde eiken palen toegepast om de weilanden landschappelijk in te passen.
- M: Onlangs verwijderde kuilvoerplaten.
- N: Nieuw geplaatst, niet verduurzaamd landhek.
- O: Omliggend, bestaand groen.

Bijlage 2: Zonerings- en kwaliteitstoets VAB+ beleid

Voorwaardentoets VAB+ beleid

Aard en omvang:

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

Toets

De op het erf aanwezige voormalige agrarische bebouwing wordt tot een oppervlakte van maximaal 500 m² hergebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Van nieuwbouw ten behoeve van het aannemersbedrijf is vooralsnog geen sprake. Opslag vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, deze opslag wordt niet meegerekend binnen de 500 m² die mag worden gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf.

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

Toets

Zoals in het voorgaande al aangegeven wordt maximaal 500 m² aan bebouwing gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Buiten deze 500 m², de op het erf aanwezige voormalige agrarische bebouwing hebben een grotere oppervlakte dan 500 m², wordt gebruikt als opslagruimte of bijgebouw bij de woning.

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

Toets

Niet van toepassing.

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

Toets

In het voorliggende geval is sprake van een erf met daarop een één bedrijfswoning. De op het erf aanwezige voormalige agrarische opstallen zijn aanzienlijk langer dan 3 jaar aantoonbaar agrarisch in gebruik geweest.

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

Toets

Niet van toepassing.

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

Toets

Het initiatief is in overeenstemming met het gebiedsperspectief. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt opgemerkt dat sprake is van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen. Hier is in de toelichting van het bestemmingsplan al op ingegaan. Wat betreft de bebouwing is initiatiefnemer voornemens deze kwalitatief meer uitstraling te geven. Eén van de gebouwen is hiertoe al aangepast in die zin dat gevelbeplating is aangebracht die meer passend is in het gebied.

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

Toets

Hier is geen sprake van.

Milieukundige randvoorwaarden

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

Toets

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan om alle milieu- en mgevingsaspecten waaronder het aspect geurhinder. Gebleken is dat het initiatief geen extra belemmeringen geeft voor omliggende agrarische bedrijven.

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

Toets

Het plangebied is niet gelegen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

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

Toets

Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteitstoets VAB+ beleid

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

Toets

Het initiatief voorziet in het hergebruiken van de bestaande bebouwing. Door deze bestaande bebouwing te hergebruiken wordt een nieuwe economische drager gegenereerd. Middels een inpassingsplan wordt de landschappelijke inpassing van het erf, het huidige erf is al redelijk goed landschappelijk ingepast, verder verbeterd. Hierbij is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Toets

Middels dit wijzigingsplan wordt de bestemming van de gronden in het plangebied gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf - Voormalig agrarisch’. Binnen deze bestemming zijn de vorenstaande voorwaarden/eisen vertaald in de bestemmingsregels waardoor per definitie al aan deze voorwaarden voldaan moet worden ingeval van vervangende nieuwbouw.

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

Toets

Er wordt vooralsnog geen nieuwe bebouwing opgericht.

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

Toets

Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het aannemersbedrijf. Opslag vindt plaats in de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

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

Toets:

Er zijn vooralsnog geen reclame uitingen voorzien aan de gebouwen.

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

Toets

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.2 uit de toelichting. Hieruit blijkt dat het erf momenteel al goed landschappelijk is ingepast, waar mogelijk worden verbeteringen aangebracht die de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten versterken.

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

Toets

De nieuwe bedrijvigheid die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kent een maximale oppervlakte van 500 m². Hiermee is de activiteit niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling waardoor naast de reguliere landschappelijke inpassing geen aanvullende landschapsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Bijlage 3: Waterparagraaf “Geen waterschapsbelang”



datum 6-10-2015
dossiercode 20151006-63-11694

Geachte heer/mevrouw N. van Benthem,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Wittebergweg 21 te Nutter.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

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.

De WaterToets 2014