



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan Verplaatsing Werktuig en Bouwdienst Denekamp Brandlichterweg ongenummerd

September 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

VERPLAATSING WERKTUIG EN BOUWDIENST DENEKAMP

BRANDLICHTERWEG ONGENUMMERD

Plannaam: Verplaatsing Werktuig en Bouwdienst Denekamp Brandlichterweg ongenummerd
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.DENBPWERKTUIGENVER-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	WERKTUIG EN BOUWDIENST DENEKAMP	13
3.2	LOCATIEKEUZE	13
3.3	DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	20
4.1	RIKSBELEID	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	35
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	43
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	43
5.2	BODEMKWALITEIT	43
5.3	LUCHTKWALITEIT	45
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	46
5.5	MILIEUZONERING	48
5.6	GEUR	52
5.7	ECOLOGIE	53
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	55
5.9	VERKEER EN PARKEREN	57
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	58
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	61
6.1	VIGEREND BELEID	61
6.2	WATERPARAGRAAF	62
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	65
7.1	INLEIDING	65
7.2	OPZET VAN DE REGELS	65
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	66
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	68
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	69
9.1	VOOROVERLEG	69
9.2	INSPRAAK	69

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 70

BIJLAGE 1	BEDRIJFSPLAN	70
BIJLAGE 2	INRICHTINGSPLAN	70
BIJLAGE 3	MOTIVERING LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING	70
BIJLAGE 4	BEREKENING KGO INVESTERING	70
BIJLAGE 5	BODEMONDERZOE	70
BIJLAGE 6	BODEMONDERZOEK DEKLAAG EN STORTLAAG	70
BIJLAGE 7	SANERINGSPLAN EN BESCHIKKING.....	70
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	70
BIJLAGE 9	AANVULLING EN ADVIES AKOESTISCH ONDERZOEK	70
BIJLAGE 10	CORRESPONDENTIE KNHS.....	70
BIJLAGE 11	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	70
BIJLAGE 12	VLEERMUIZENONDERZOEK	70
BIJLAGE 13	MEMO VERKEER EN PARKEREN	70
BIJLAGE 14	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	70
BIJLAGE 15	REACTIENOTA INSpraak VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN	70
BIJLAGE 16	REACTIENOTA ZIENSWIJZEN.....	70
BIJLAGE 17	OMGEVINGSVERGUNNING	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

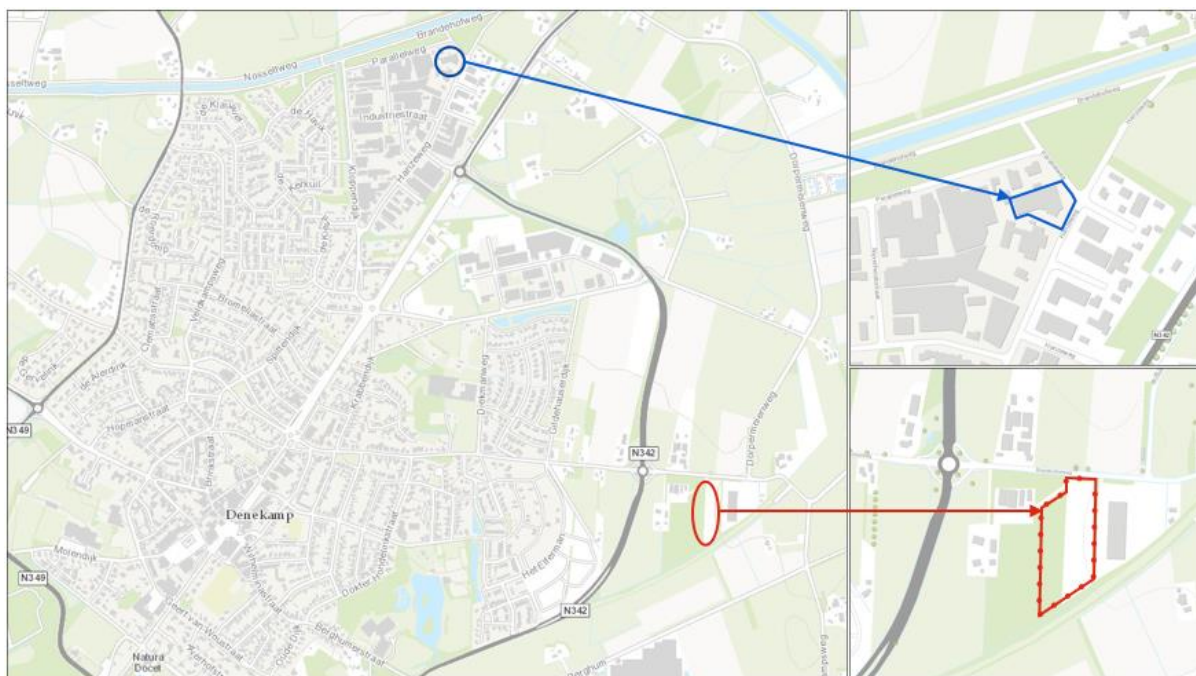
1.1 Aanleiding

Werktuig en Bouwdienst Denekamp is momenteel gevestigd aan de Hanzeweg 33 (bedrijventerrein Kloppendijk) in Denekamp. De huidige locatie biedt het bedrijf onvoldoende uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor het niet langer mogelijk is om hier op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf te exploiteren. Een oplossing voor de lange termijn is gevonden in het verplaatsen van het bedrijf naar een locatie aan de Brandlichterweg ong. in Denekamp. In de huidige situatie wordt deze locatie gebruikt als depot voor de opslag van grond, zand, groenafval en overige materialen. Een deel van het plangebied bestaat momenteel uit bos. Dit bos wordt deels gerooid en met een factor van 1,0 elders gecompenseerd. Voor de compensatie is inmiddels een perceel aangewezen, te weten Erve Wezenberg aan de Rammelbeekweg 15 te Denekamp. De locatie is meegenomen in het plangebied en wordt nader beschreven in subparagraaf 3.3.4.

Omdat de verplaatsing van Werktuig en Bouwdienst Denekamp niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Brandlichterweg ong. nabij de kern Denekamp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Denekamp, sectie P, nummers 1051 en 2065. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van de huidige locatie (de blauwe belijning) en de ligging van de nieuwe locatie (de rode belijning) in de kern Denekamp weergegeven. Tevens wordt de ligging van zowel de huidige locatie aan de Hanzeweg als de nieuwe locatie aan de Brandlichterweg ong. weergegeven in deze afbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van de huidige en de toekomstige locatie (Bron: ArcGIS)

Benadrukt wordt dat de huidige locatie geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Verplaatsing Werktuig en Bouwdienst Denekamp Brandlichterweg ongenummerd” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.DENBPWERKTUIGENVER-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De gronden in het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Bos en natuur’. Daarnaast is binnen de bestemming ‘Bos en natuur’ een dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ opgenomen. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ (Bron: Gemeente Dinkelland)

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bedoeld voor de uitoefening van een bedrijf. Uit de bijlage behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de gronden in het plangebied bestemd zijn voor een opslagbedrijf. De bestemming ‘Bos en natuur’ is onder andere bedoeld voor natuur, bosbouw, houtproductie, beken, het extensief agrarisch medegebruik, het extensief dagrecreatief medegebruik en wegen en paden. De dubbelbestemming ‘Waarde - Landschap’ is toegekend in verband met de aanwezigheid van een singel. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle landschapselementen.

Het oprichten van bebouwing en het inrichten van het perceel ten behoeve van Werktuig en Bouwdienst Denekamp is niet in overeenstemming met deze bestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskarakteristiek van het gebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskarakteristiek van het gebied en de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in het landschap van de jonge zand- en heideontginningen. Deze gronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Op deze gronden werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. De in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk werden de gronden individueel, door 'keuterboertjes', in cultuur gebracht, pas later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20^e eeuw). In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten uit 1900 en 1950 opgenomen. Uit deze kaarten is de ontwikkeling van het landschap goed af te lezen.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De dragende structuur in dit landschap wordt gevormd door het landschappelijk raamwerken van lanen (wegen), bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren accentueren.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Brandlichterweg ongenummerd, circa 160 meter buiten de kern Denekamp. Het betreft hier de kernrandzone van de kern Denekamp. Een groot deel van het plangebied heeft in het verleden dienst gedaan als vuilstortlocatie. Deze stort is in het verleden aangelegd in een zandwinningsput van circa 6 meter diepte. Thans is de locatie in gebruik als depot voor de opslag van grond, zand, groenafval en overige materialen. Afbeelding 2.2 bevat een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het deel van het plangebied dat in het verleden dienst heeft gedaan als vuilstortlocatie is duidelijk waarneembaar op de luchtfoto in afbeelding 2.3. De globale begrenzing van het plangebied wordt tevens weergegeven in deze afbeelding. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De gronden waarop de vuilstort heeft plaatsgevonden en waar momenteel een depot voor de opslag van grond, zand, groenafval en overige materialen aanwezig is, zijn functioneel ingericht ten behoeve van deze activiteit. In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn enkele foto's opgenomen die een beeld geven van de huidige situatie ter plaatse.



Afbeelding 2.4: Foto's huidige situatie ter plaatse van het opslagdepot



Afbeelding 2.5: Foto's huidige situatie ter plaatse van het opslagdepot

Het overige deel van het plangebied bestaat uit bos. Dit bos is niet aangemerkt als een Natura 2000-gebied of EHS en zal op deze locatie deels worden gerooid. Elders zal het gerooide bos (met een factor van 1,0) worden gecompenseerd. Opgemerkt wordt dat ook onder dit te rooien bos sprake is van een afval. Het betreft hier ondermeer huisvuil, puin, plastic, metaal, hout en glas. Dit afval zal, net als de voormalige vuilstortlocatie, worden gesaneerd met de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Werktuig en Bouwdienst Denekamp

Werktuig en Bouwdienst Denekamp (W&B Denekamp) is een agrarisch loonbedrijf dat in 1950 is opgericht door een aantal agrariërs, onder de naam Coöperatieve Werktuigen Vereniging "Helpt Elkander". Het doel van de Coöperatie was vrij eenvoudig. Vele agrariërs waren niet in staat één (of meerdere) dure machine(s) aan te schaffen om hun land te bewerken of hun landbouwproducten te oogsten. Door de gezamenlijke aanschaf van de leden en het beheer door de Coöperatie kon elk lid tegen een redelijke vergoeding gebruik maken van de machines. Qua structuur van het bedrijf is er in de loop der jaren niet veel veranderd. Wel konden ook "niet leden" tegen vergoeding gebruik maken van de machines. Dit heeft ertoe geleid dat de Coöperatie aanzienlijk groeide.

Door veranderingen in de agrarische sector heeft het bedrijf noodzaak gezien om de doelstelling bij te stellen. Dit had voornamelijk te maken met het feit dat er periodes waren dat de machines te veel en te lang stil stonden. Voor deze periodes zocht men opdrachtgevers buiten de agrarische sector. Hierdoor konden de machines het gehele jaar door goed benut worden. Met name in het grondverzet, het onderhoud van bermen het aanleggen van grasbetonstenen werden goede aanvullingen gevonden.

In de jaren '80 werd een transportbedrijf overgenomen waarmee ook activiteiten op het gebied van transport, zand en grinthandel werden toegevoegd aan de bedrijfsactiviteiten van de Coöperatie. Begin 2001 werden eveneens de agrarische activiteiten van een loonbedrijf uit Beuningen overgenomen.

Hoewel de niet-agrarische werkzaamheden momenteel een belangrijk onderdeel vormen van de bedrijfswerkzaamheden, blijven de landbouw en de daarbijbehorende werkzaamheden het belangrijkste onderdeel van het bedrijf. Voor een nadere toelichting op de werkzaamheden en de W&B Denekamp wordt verwezen naar het in bijlage 1 opgenomen bedrijfsplan.

3.2 Locatiekeuze

3.2.1 Huidige bedrijfslocatie

De W&B Denekamp kampt op de huidige locatie aan de Hanzeweg 33 te Denekamp met een ernstig ruimtegebrek. In de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van een tweetal percelen die aan beide zijde van de Hanzeweg zijn gelegen. Daarnaast worden meerdere loodsen in het buitengebied gehuurd voor machineopslag/stalling. Qua ontwikkelingsmogelijkheden biedt de huidige locatie ook geen oplossing, beide percelen aan de Hanzeweg bieden te weinig bewegingsruimte voor de activiteiten van de W&B Denekamp. Een voorbeeld hiervan betreft de huidige stalling van het machinepark. W&B Denekamp beschikt over een uitgebreid aanbod van diverse machines die zoveel mogelijk, door kwetsbare elektronica is dit in veel gevallen ook noodzakelijk, worden gestald in de loodsen aan de Hanzeweg. Deze dichte loodsen zijn echter langgerekt waardoor machines achter en voor elkaar worden gestald. Meer dan eens komt het voor dat meerdere machines naar buiten gereden moeten worden, en (tijdelijk) worden gestald langs de Hanzeweg, om zo bij de gewenste machine te kunnen komen. Qua bedrijfsefficiëntie is dit een zeer onwenselijke situatie.

Ook het op meerdere locaties opslaan van machines en werktuigen is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een zeer onwenselijke situatie. Om deze machines en werktuigen te kunnen gebruiken is extra reistijd benodigd die niet valt door te belasten aan de klant. Dit betekent dat werknemers langer onderweg zijn en minder tijd met uitvoerende werkzaamheden bezig zijn. Deze improductiviteit geeft een daling van het rendement. Het verlies van effectieve arbeidstijd bedraagt hiervoor naar schatting ruim 3%. Op het gehele personeelbestand betekent dit 1 FTE op jaarbasis die hierdoor improductief wordt. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een zeer onwenselijke situatie.

Ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het gebruik van meerdere locaties ongewenst. De extra verkeersbewegingen betekenen ook een grotere emissie van uitlaatgassen. Dit leidt tot een extra en onnodige extra milieubelasting op de omgeving, dit als direct gevolg is van een ruimtegebrek op de huidige locatie.

Om de huidige activiteiten en marges te kunnen behouden zal er efficiënter gewerkt moeten worden. Efficiëntere inzet van machines en personeel is dan noodzakelijk. Daarnaast zijn er, gezien de huidige omvang van het bedrijf, investeringen nodig op de huidige locatie. Hierbij moet gedacht worden aan duurzame investeringen in de best beschikbare technieken (BBT) en investeringen gerelateerd aan arbeidsomstandigheden. Naast het feit dat deze investeringen op de huidige locatie bedrijfseconomisch onverantwoord zijn, zijn deze door gebrek aan (bewegings)ruimte praktisch ook niet uitvoerbaar.

Een efficiëntere bedrijfsvoering is noodzakelijk indien alle bedrijfsactiviteiten worden ondergebracht op één locatie. Op een nieuwe locatie kunnen ook de hiervoor noodzakelijke investeringen worden doorgevoerd.

3.2.2 Toekomstige bedrijfslocatie

Voor een goede efficiënte en bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering is nieuwbouw op een bedrijfslocatie met een omvang van circa 2 hectare vereist, waarbij de situering en vormgeving van gebouwen en het terrein van belang is voor een effectieve gebruiksruimte (interne verkeersstromen en opslag-/stallingsruimte). Aankoop van bestaande bebouwing op de bestaande bedrijventerreinen Kloppendijk of Sombeek is geen optie. Dit omdat deze bebouwing vaak specifiek is ingericht voor een andere vorm van bedrijfsvoering en veelal niet op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze geschikt te maken is. Daarnaast is een locatie van 2 hectare momenteel niet beschikbaar op deze bestaande bedrijventerreinen en wil de gemeente op deze terreinen een kwaliteitslag behalen. W&B Denekamp past niet in dit profiel vanwege veelvuldig 'vuil' agrarisch materiaal en aanvullende activiteiten op het gebied van o.a. handel en transport in zand en grind.

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) heeft de gemeente omstreeks 2010 in een breder verband (niet specifiek voor W&B Denekamp) gekeken naar locaties in het buitengebied die op basis van de toen nog op te stellen beleidsnotitie KGO voor een kwaliteitsimpuls in aanmerking zouden komen. De locatie aan de Brandlichterweg, met een functionele bedrijfsmatige functie (opslag), maar waar ook sprake was van verontreinigde grond, kwam daarbij aan bod als kansrijke herontwikkellocatie.

De behoefte van W&B om te verhuizen naar een andere locatie in het buitengebied van Denekamp, met een ruimteclaim van circa 2 ha, sloot aan bij de opgave om op de locatie aan de Brandlichterweg een kwaliteitsimpuls te faciliteren. Het bedrijfsprofiel van de Werktuig en Bouwdienst (zijnde een loonwerk- en grondverzetbedrijf), als wel de problematiek op de bestaande locatie en de benodigde ruimtebehoefte hebben er mede toe geleid dat de locatie aan de Brandlichterweg als herontwikkellocatie voor het bedrijf is aangemerkt. Daarbij, gelet op het werkgebied van W&B Denekamp, geniet een nieuwe locatie in de kernrandzone van Denekamp de voorkeur. De locatie aan de Brandlichterweg (ong.) voldoet geografisch gezien uitstekend en is de enige als zodanig bestemde bedrijfslocatie waar herontwikkeling leidt tot een verbetering vanuit de optiek dat bij herontwikkeling bodemsanering plaatsvindt en een goede terreininrichting en landschappelijke inpassing plaatsvindt. Deze locatie was voorheen in gebruik als vuilstort en doet momenteel dienst als depot voor de opslag van grond, zand, groenafval en overige materialen.

Zoals ook blijkt uit paragraaf 5.2 is deze voormalige vuilstortlocatie, als gevolg van het voorheen aanwezige gebruik, verontreinigd en dient de bedrijfslocatie gesaneerd te worden. De kwaliteitsimpuls ter plaatse bestaat derhalve uit de sanering van de bedrijfslocatie. Omdat de huidige bestaande en bestemde bedrijfslocatie onvoldoende van omvang is wordt een bosperceel met een oppervlakte van circa 8.627 m² gerooid en met een factor van 1,0 elders gecompenseerd. Hiertoe is met de eigenaar van het perceel waar de compensatie plaatsvindt een overeenkomst afgesloten. Opgemerkt wordt dat in dit te rooien bosperceel ook verontreinigingen zijn aangetroffen die gesaneerd zullen worden.

Zoals uit het vorenstaande blijkt is het voordeel van het verplaatsen van W&B Denekamp naar deze locatie tweeledig doordat W&B Denekamp deze locatie op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze kan inrichten terwijl, teneinde zich hier te kunnen vestigen, de verontreinigde gronden worden gesaneerd door W&B Denekamp.

3.3 De ruimtelijke ontwikkeling

3.3.1 Algemeen

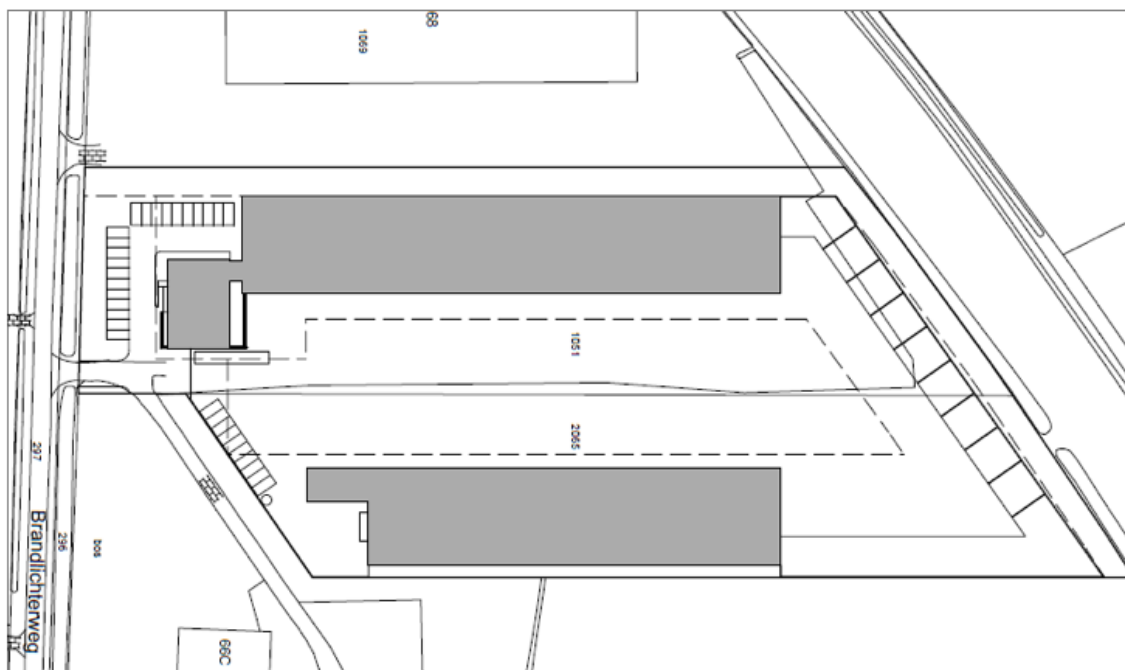
In verband met de voorgenomen verplaatsing naar de Brandlichterweg ong. heeft Cumela Advies in opdracht van de W&B Denekamp een bedrijfsplan geschreven. In dit plan worden onder andere ingegaan op het bedrijf zelf, de toekomstvisie van het bedrijf, de organisatie en de investeringen die gepleegd moeten worden om de locatie aan de Brandlichterweg ong. te kunnen herontwikkelen. Het bedrijfsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de terreininrichting en de vormgeving van de gebouwen, de landschappelijke inpassing van het bedrijfsp perceel en de compensatie van het te rooien bos.

3.3.2 Terreininrichting en vormgeving

W&B Denekamp kan het perceel aan de Brandlichterweg ong. naar eigen inzicht inrichten teneinde een bedrijfsefficiënte en bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering te kunnen voeren. Hiertoe worden diverse bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen gerealiseerd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan een werkplaats, opslag- en stallingsruimten, kantoor, wasplaats, dieseltank, olieopslag, de opslag van gewasbeschermingsmiddelen, kantine, weegbrug, keermuren ten behoeve van de opslag van onder andere zand en grind.

Afbeelding 3.1 geeft een beeld van de terreininrichting die ter plaatse wordt nagestreefd.

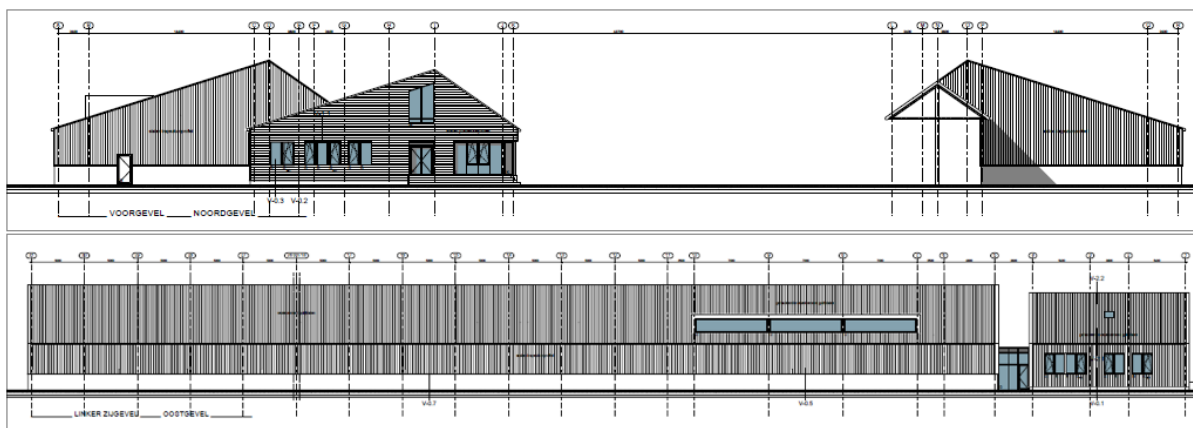


Afbeelding 3.1: Situatietekening nieuwe terreininrichting (Bron: Leferink Architecten)

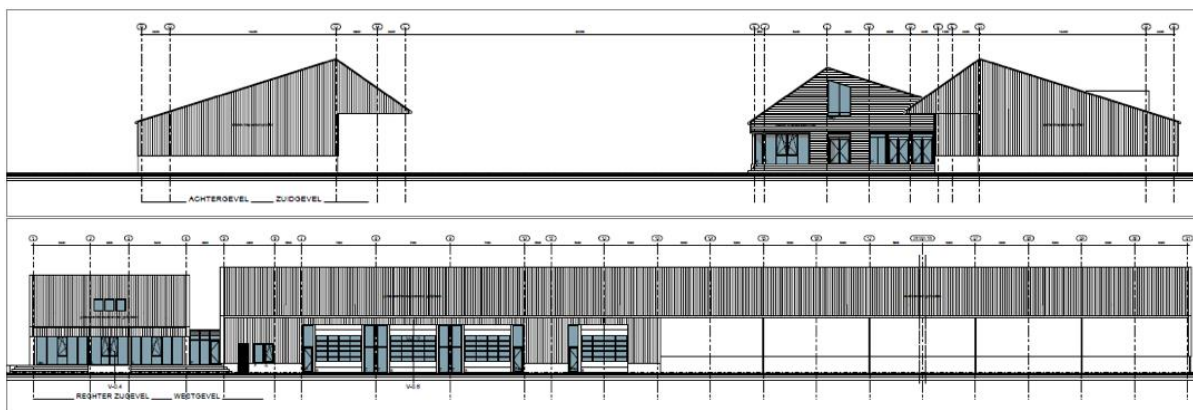
Het kantoorpand wordt aan de voorzijde van het perceel gesitueerd. Naast het feit dat men zo zicht heeft op het in- en uitgaande verkeer komt dit ook de representatieve uitstraling van het bedrijf ten goede. De bedrijfsgebouwen worden gesitueerd aan de buitenzijden van het bedrijfsp perceel. Op deze wijze heeft men op het middenterrein voldoende ruimte om de interne verkeersstromen goed op elkaar af te stemmen. Door de plaatsing van de bedrijfsgebouwen aan de buitenzijde van het bedrijfsp perceel is er eveneens sprake van een bepaalde geluidwerendheid richting de omgeving.

Aan de achterzijde van het perceel worden voorzieningen getroffen voor de opslag van zand, grond, grind en overig materiaal.

Werktuig en Bouwdienst Denekamp heeft Leferink Architecten verzocht om het ontwerp voor de nieuwe bebouwing vorm te geven. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat voor wat betreft de bedrijfsgebouwen in bepaalde mate sprake dient te zijn van een agrarische uitstraling. Het kantoorpand aan de voorzijde dient vormgegeven te worden. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn enkele aanzichten van de gevels van de nieuwe bebouwing opgenomen.



Afbeelding 3.2: Aanzicht voorgevel en linker zijgevel (Bron: Leferink Architecten)



Afbeelding 3.3: Aanzicht achtergevel en rechterzijgevel (Bron: Leferink Architecten)

Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt één antennemast gerealiseerd. De antennemast is ongeveer 15 meter hoog (vanaf de grond gemeten), heeft de dikte van een lantaarnpaal en bevat een kleine zijspriet t.b.v. mobilfoonverkeer van het bedrijf. Hij komt ongeveer 5 meter boven de nok van het gebouw uit en zal door de afstand van de woningen van de reclamanten tot de antennemast, circa 130 meter voor nummer 64 en circa 145 meter voor nummer 62, mede door de geplande tussenliggende bosbestemming met een breedte van 65 meter, vrijwel uit het zicht vallen.

Mobilfoonverkeer wordt door het bedrijf hoofdzakelijk vanuit (verkeers)veiligheidsoogpunt gebruikt. Om snel waarschuwingen te kunnen geven aan meerdere personeelsleden tegelijk is een mobilfoon noodzakelijk, personeel hoeft hierdoor immers geen handelingen met een mobiele telefoon (GSM) te verrichten die verkeersonveiligheid met zich meebrengen dan wel arbeid gerelateerde onveilige handelingen noodzakelijk maken.

3.3.3 Landschappelijke inpassing

Teneinde de nieuwe bedrijfslocatie van W & B Denekamp op een adequate wijze in te passen in het landschap heeft Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten een plan opgesteld. In dit plan worden de maatregelen beschreven om de nieuwbouw van de W & B Denekamp in te passen in het landschap. Hierna wordt één en ander -samengevat- beschreven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen inrichtingsplan.

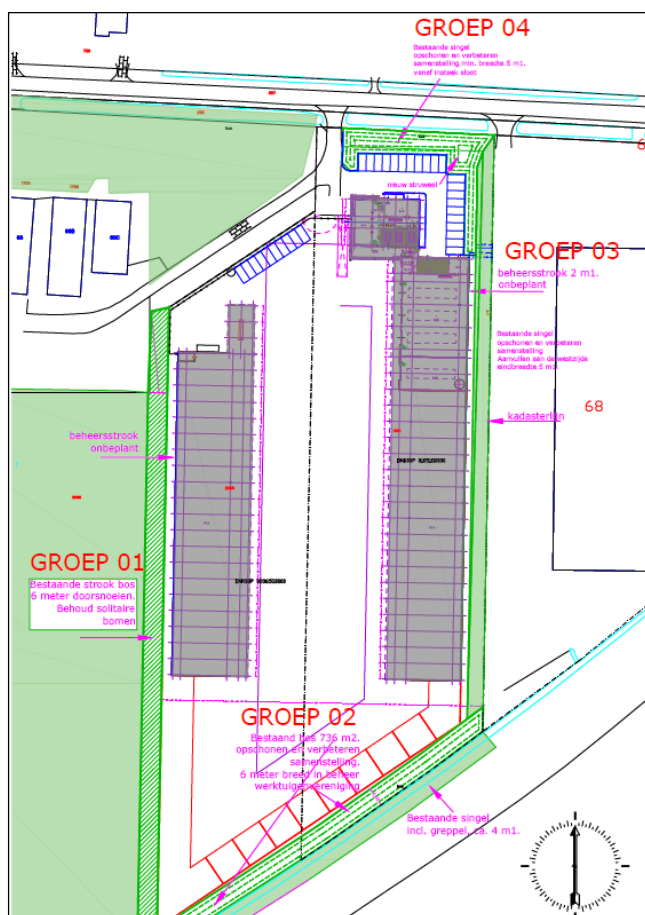
In het inrichtingsplan is onderscheid gemaakt tussen diverse groepen. De te onderscheiden groepen worden weergegeven in afbeelding 3.4. Hierna wordt per groep ingegaan op de te treffen maatregelen.

Groep 1

Aan de westzijde van de nieuwbouw zal na verwijderen van een deel van het aanwezige bos een nieuwe bosrand ontstaan. Het betreft een open bos met weinig ondergroei waar voornamelijk es groeit. Het plan bestaat uit het dunnen van een strook van circa 6 meter breed. Hierbij worden alle opstanden van 10 centimeter diameter of dikker laag afgezet zodat opnieuw uitstoelen mogelijk wordt. Solitaire en dus ook dikkere stammen met een doorgaande stamopbouw worden als solitair gehandhaafd. Tussen de nieuwe bosrand en loods wordt een strook met een breedte van 3 meter vrijgehouden van beplanting.

Groep 2

Groep 2 betreft een slechte rand beplanting. De bouw van een keerwand hier vraagt om een vernieuwde aanpak van de aangrenzende beplanting. Deze bestaande singel wordt geheel afgezet. Er worden drie rijen nieuw bosplantsoen doorgeplant waaronder ook de nodige groenblijvende soorten. Dit om het zicht op de wand te vergroenen.



Afbeelding 3.4: Inrichtingsplan met daarin weergegeven de te onderscheiden groepen (Bron: Bijkerk c.s.)

Groep 3

Groep 3 betreft een houtsingel met opgeschoten bosplantsoen. Opvallend is dat er aan de zijde van de manege een aantal veldesdoorns als, min of meer solitaire boompjes, in de rand staan. Op veel plekken is zand en grond in de singel gestroomd. De ingespoelde grond wordt verwijderd en afgevlakt.

De beplanting wordt doorgesnoeid, met dien verstande dat stammen dikker dan 12 centimeter diameter worden afgezet. Ook de merkwaardige esdoorns worden afgezet om weer te mogen uitlopen. Tussen deze strook en de nieuwe loods ontstaat een lang wigvormig plantvak dat wordt doorgeplant met struweelbeplanting.

Tussen de loods en de beplanting blijft een plantvrije strook van 2 meter bestaan.

Groep 4

Groep 4 betreft een houtsingel aan de voorzijde van het terrein waarin zich enkele bomen bevinden die redelijk van kwaliteit zijn. Deze bomen blijven behouden. Er is veel opslag van onder meer vlier. Aan de zijde van de aan te leggen parkeerplaats is ruimte voor aanvullende beplanting.

De ondergroei van onder andere vlier kan worden afgezet. Om een betere samenstelling van de ondergroei te krijgen wordt een aanvullende beplanting voorgesteld. Deze wordt doorgezet tot aan de parkeerplaatsen. Er worden in deze groep geen groenblijvende soorten voorgesteld om het zicht op het voorterrein enigszins open te houden.

3.3.4 Compensatie

Binnen het plangebied zal het bosperceel deels gerooid worden. De te rooien oppervlakte aan bos bedraagt 8627 m². Uit de quickscan Natuurwaardenonderzoek is al gebleken dat in dit bos geen sprake is van beschermde flora & fauna (zie paragraaf 5.7). Het bos zal worden gerooid buiten de broedtijd van vogels waarbij een compensatiefactor van 1,0 gehanteerd wordt. Concreet betekent dit dat elders 8.627 m² bos wordt gecompenseerd. Voor de compensatie is inmiddels een perceel aangewezen, te weten Erve Wezenberg aan de Rammelbeekweg 15 te Denekamp. Met de eigenaar van dit perceel is een overeenkomst gesloten waarmee de uitvoering van de compensatie geborgd is.

In afbeelding 3.5 is een luchtfoto opgenomen van de gronden waar de compensatie plaatsvindt. In afbeelding 3.6 wordt exact aangegeven waar de compensatie plaats gaat vinden.



Afbeelding 3.5: Luchtfoto compensatielocatie (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 3.6: Compensatieplan Erve Wezenberg (Bron: Bijkerk C.S.)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

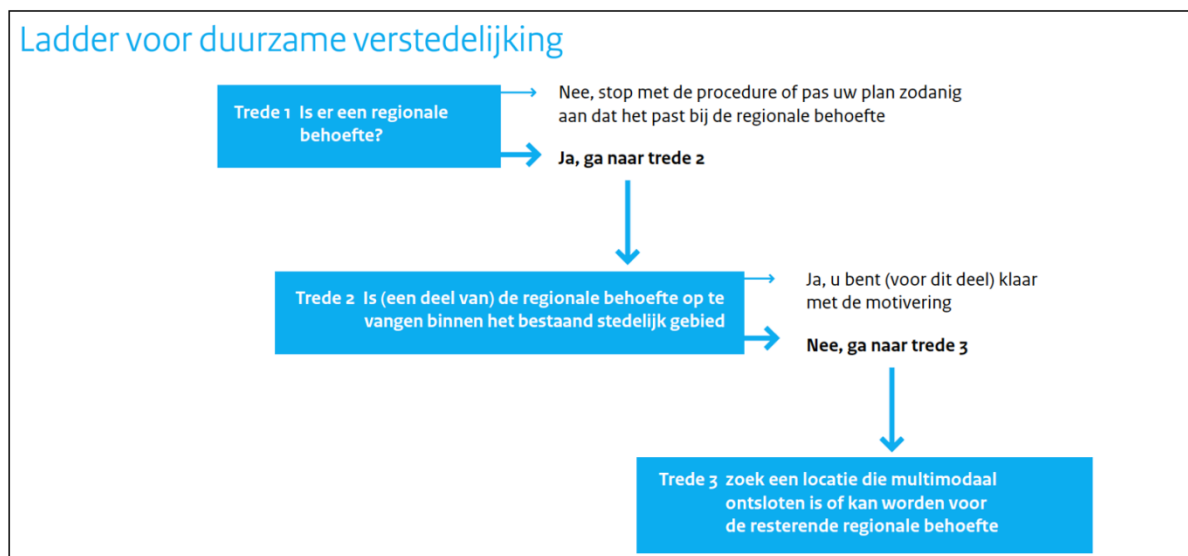
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De ontwikkeling van de locatie raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking is een Motivering ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Deze motivering is geheel opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt kort ingegaan op de motivering en de bijbehorende conclusies.

Trede 1:

In de motivering (bijlage 3) wordt ingegaan op de bedrijfsactiviteiten, verzorgingsgebied en de ruimtebehoefte. Op basis van die factoren wordt geconstateerd dat de werkzaamheden van de W&B Denekamp met betrekking tot het agrarisch loonwerk leiden tot:

1. meer dan de helft van de urenbesteding van het bedrijf (55%)
2. het overgrote deel van de ruimtebehoefte (79%)

Deze factoren te samen leiden er toe dat de vestigingskeuze van het bedrijf vanuit economische perspectieven zeer lokaal moet zijn. Aangezien het agrarisch loonwerk de kernactiviteit van het bedrijf is en deze activiteit moet worden voortgezet voor het garanderen van voldoende continuïteit van werkzaamheden, wordt vastgesteld dat vestiging binnen het werkgebied tot stand komt op basis van een actuele behoefte.

Gezien het feit dat sprake is van een concrete behoefte wordt voldaan aan trede 1.

Trede 2:

Nu de regionale behoefte is aangetoond moet worden gemotiveerd in hoeverre in deze behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Binnen het werkgebied van de W&B Denekamp wordt gekeken naar bestaande stedelijke bedrijvenlocaties die beschikbaar zijn.

Relevante locaties op bedrijventerreinen regio Twente

Alleen de bedrijventerreinen Kloppendijk en Sombeek vallen binnen het bereik van het primaire werkgebied van de Werktuig en Bouwdienst. Het bedrijf is thans reeds gevestigd op bedrijventerrein Kloppendijk. De redenen waarom W&B niet aldaar gevestigd kan blijven c.q. een andere locatie op één van deze bedrijventerreinen gevonden kan worden zijn divers:

1. De huidige locatie biedt niet de ruimte die noodzakelijk is voor een gezonde, efficiënte, duurzame en bedrijfseconomisch gezien verantwoorde bedrijfsvoering. Voor een goede bedrijfsvoering is nieuwbouw vereist, waarbij de situering en vormgeving van gebouwen en het terrein van belang is voor een effectieve gebruikruimte (interne verkeerstromen en opslagruimte/stallingsruimte). Hiervoor is een bedrijfsperceel benodigd van ca. 2 hectare.
2. Op bedrijventerrein Kloppendijk en Sombeek zijn geen bedrijfskavels beschikbaar met een omvang van circa 2 hectare waar hetgeen omschreven in hoofdstuk 3 van de plantoelichting kan worden ontwikkeld.
3. De gemeente wil op de bestaande bedrijventerreinen (Kloppendijk en Sombeek) een kwaliteitsslag behalen. De intentie is om de bedrijventerreinen op te waarderen. Een bedrijf zoals de Werktuig en Bouwdienst heeft met zijn verschijningsvorm een meer landelijke uitstraling, welke niet past bij het toekomstperspectief van de bestaande bedrijventerreinen.

Voormalige locatie W&B

Doordat binnen het bestaand stedelijk gebied geen bedrijfskavels beschikbaar zijn voor de Werktuig en Bouwdienst is gekeken naar de locatie van de voormalige vuilstortlocatie aan de Brandlichterweg. Hoewel het perceel tot en met de jaren '70 dienst heeft gedaan als vuilstort en daarna als opslagterrein voor verschillende materialen (zand en dergelijke), is er geen sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De vigerende bestemming laat geen bebouwing toe. Het terrein kent echter wel een sterk bedrijfsmatig karakter.

Nog steeds wordt het terrein voor opslagdoeleinden gebruikt. Doordat de Werktuig en Bouwdienst het terrein als vestigingslocatie wil gaan gebruiken, kan het terrein gesaneerd worden, landschappelijke inpassing plaatsvinden en een deugdelijke ontsluiting (verharding) op de Brandlichterweg tot stand worden gebracht. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls. In het kader van de ladder duurzame verstedelijking wordt deze locatie als meest logisch gezien, nu blijkt dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden bestaan.

Voormalige locatie W&B

De huidige vestigingslocatie op bedrijventerrein Kloppendijk wordt door de Werktuig en Bouwdienst verkocht. Naastgelegen bedrijven hebben mondeling aangegeven de huidige percelen van W&B (Hanzeweg 33 en 48) aan te willen kopen voor bedrijfsuitbreiding. Zodoende wordt op de bestaande locatie een nieuwe invulling gevonden en zal geen leegstand plaatsvinden.

Trede 3:

In het kader van de ladder duurzame verstedelijking moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen multimodaal ontsloten zijn. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Indien hierbij de schaal van het werkgebied van W&B Denekamp en de hierbij behorende vervoersbewegingen in acht wordt genomen kan enkel worden geconcludeerd dat er sprake is van een locatie die afdoende ontsloten wordt.

De voertuigen van W&B kunnen via de Brandlichterweg direct ontsluiten op de omliggende wegen en via deze landbouwroutes hun weg vervolgen naar de werklocatie. De gemeente Dinkelland heeft de Scandinavië-Route inmiddels vrijgesteld voor landbouwverkeer. Het verkeersbesluit voor het opheffen van de geslotenverklaring

voor motorvoertuigen die niet sneller kunnen of mogen rijden dan 25 km/per uur op de Scandinavië-Route in Denekamp is op 18 september 2014 gepubliceerd in de Staatscourant onder nummer 25965. Het werkend personeel of klanten kunnen via de Scandinavië-Route het bedrijf uitstekend bereiken. De locatie is goed bereikbaar per auto en per fiets.

Hiermee wordt voldaan aan trede 3.

Gezien het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt om het bedrijf te verplaatsen naar de Brandlichterweg ong. en wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande

regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

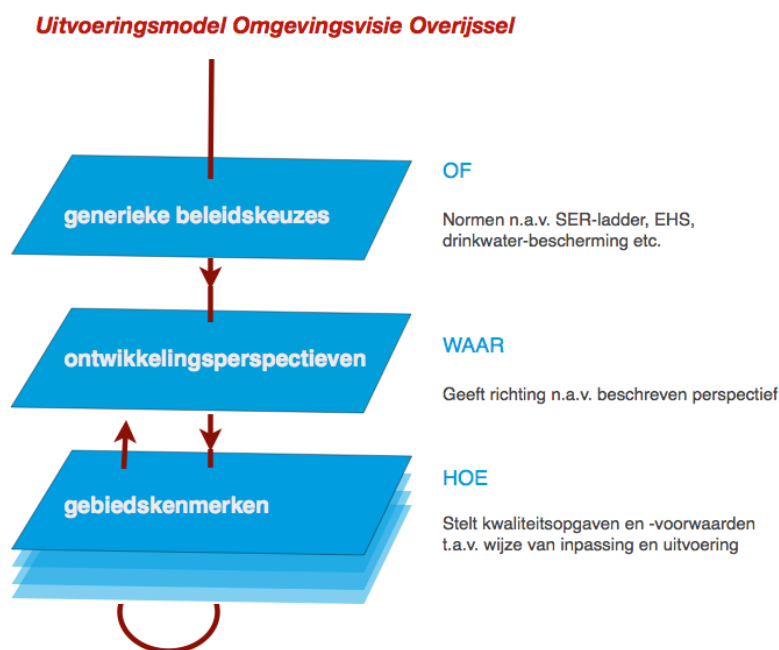
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Uit de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” blijkt dat met name de artikelen 2.1.2 lid 1, 2.1.3, 2.1.5 lid 1 t/m 3 en 2.1.6 onder 1 van de Omgevingverordening Overijssel van belang zijn. In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op artikel 2.1.6 onder 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Op de overige artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1 Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals in het voorgaande reeds verwoord en zoals blijkt uit het in bijlage 1 opgenomen bedrijfsplan is in dit geval sprake van een concrete lokale behoefte. Met de herontwikkeling en uitbreiding van de bedrijfslocatie aan de Brandlichterweg ong. wordt voorzien in deze concrete lokale behoefte.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Hoewel een bedrijf als W&B Denekamp een sterke relatie heeft met het buitengebied en het buitengebied haar voornaamste werkgebied betreft, wordt het bedrijf op basis van het provinciaal beleid aangemerkt als een stedelijke functie. Zoals al in paragraaf 3.2 verwoord is er in redelijkheid geen bedrijfslocatie beschikbaar of geschikt te maken op de bestaande bedrijventerreinen waar W&B Denekamp op een efficiënte en economisch verantwoorde wijze haar bedrijfsactiviteiten kan uitoefenen. Daarnaast is het een uitdrukkelijke wens van de gemeente om op de bestaande bedrijventerreinen een kwaliteitsslag te behalen. W&B Denekamp past niet in dit profiel vanwege veelvuldig 'vuil' agrarisch materiaal en aanvullende activiteiten op het gebied van o.a. handel en transport in zand en grind. Meervoudig ruimtegebrek is, gezien de bedrijfsactiviteiten en de omvang hiervan, geen optie.

Doordat in bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties aanwezig waren is gekeken naar locaties elders. Hierbij is de keuze gevallen op een locatie die eerder uit een gemeentelijke inventarisatie in het kader van de KGO naar voren was gekomen als een bedrijfslocatie met weinig waarde waar een kwaliteitsimpuls te behalen valt. Deze locatie, gelegen in de kernrandzone van Denekamp, voldoet geografisch gezien uitstekend en is de enige als zodanig bestemde bedrijfslocatie waar herontwikkeling leidt tot een verbetering. Deze verbetering bestaat met name uit de sanering van de gronden die voorheen in gebruik waren als vuilstort en momenteel dienst doen als depot voor de opslag van grond, zand, groenafval en overige materialen.

Echter, is deze locatie in de huidige situatie onvoldoende van omvang. Teneinde een kwaliteitsimpuls te kunnen bereiken op deze locatie en omdat voor W&B Denekamp een locatie van voldoende omvang noodzakelijk is wordt een bosperceel met een oppervlakte van circa 8.627 m² gerooid en met een factor van 1,0 elders gecompenseerd. Aan het gerooide perceel wordt, net als aan het bestaande bedrijfsperceel, eveneens een bedrijfsbestemming toegekend.

Conclusie

Gezien het vorenstaande is voldoende aannemelijk gemaakt dat binnen het bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs geen bedrijfslocaties aanwezig zijn of geschikt zijn te maken voor de activiteiten van W&B Denekamp. Dit is tevens gebleken uit het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in paragraaf 4.1.2.

Artikel 2.1.5, lid 1 t/m 3 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 vierlagenbenadering 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 dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 t/m 3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ad 1: De randen van het bedrijfsperceel zijn reeds in bepaalde mate groen vormgegeven. Hierbij is echter niet in alle gevallen sprake van een goede singel of bosrand door gebrek aan onderbegroeiing of door teveel van dezelfde soorten. In 3.3.3 is al ingegaan op de wijze waarop het bedrijfsperceel van W&B Denekamp wordt ingepast. Hier wordt geconcludeerd dat de te treffen landschappelijke maatregelen per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Ad 2: In 4.2.5.3 wordt nader ingegaan de wijze waarop de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Ad 3: In 4.2.5.2 wordt nader ingegaan op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Conclusie

Zoals blijkt uit het vorenstaande wordt aan alle voorwaarden van artikel 2.1.5 lid 1 t/m 3 voldaan. Het project draagt in voldoende mate bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Conform de provinciale sturingsfilosofie is ontwikkeling in de Groene omgeving niet langer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. In de Groene omgeving wordt meervoudig ruimtegebruik en creatieve en-en oplossingen gestimuleerd.

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap”

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant veehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Met de vestiging van Werktuig en Bouwdienst Denekamp wordt de al aanwezige bedrijfsbestemming opnieuw benut en worden de ter plaatse aanwezige verontreinigde gronden in het kader van de KGO gesaneerd. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Teneinde de W&B Denekamp een bedrijfsperceel van voldoende omvang te kunnen bieden wordt het naastgelegen bosperceel gerooid en met een factor 1,0 elders gecompenseerd. In subparagraaf 3.3.4 is hier uitgebreid op ingegaan.

Op basis van provinciaal beleid wordt de W&B Denekamp aangemerkt als een stedelijke functie. Het huidige bedrijfsperceel betreft echter een functie die historisch is gegroeid. Hier is sprake van een bestaande functie. Hoewel sprake is van een bestaande functie die wordt uitgebreid is de functie op onderdelen aan te merken als gebiedsvreemd. Binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief wordt echter ruimte gebonden aan een mix van functies. Ook functies die (in bepaalde mate) gebiedsvreemd zijn. Daarbij voldoet de locatie, zoals ook al gebleken uit , geografisch gezien uitstekend en betreft het een als zodanig bestemde bedrijfslocatie waar herontwikkeling leidt tot een verbetering.

Deze herontwikkeling en verbetering voldoet aan de provinciale sturingsfilosofie om o.a. economische dynamiek en creatieve en oplossingen (in dit geval sanering en herbenutting) te stimuleren. Door het herbenutten van deze locatie wordt het bedrijf de mogelijkheid geboden om zich in het voornaamste werkgebied van het bedrijf, het buitengebied, te vestigen. De locatie aan de Brandlichterweg biedt, gezien de bedrijvigheid die in het verleden op de locatie aanwezig was, bij uitstek mogelijkheden voor dergelijke vormen van bedrijvigheid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Zoals ook blijkt uit de historische kaarten in afbeelding 2.1 zijn de gronden in het plangebied in het verleden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Het thans aanwezige bosperceel bestond destijds ook nog niet. Dit betekent dat er van de oorspronkelijk aanwezige dekzandvlakte niet of nauwelijks nog een spoor te bekennen is. Rondom het bedrijfsperceel blijven de singels wel behouden en wordt de samenstelling van deze singels verbeterd door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Door deze singels stevig aan te zetten en qua samenstelling te verbeteren wordt het bedrijfsperceel op een adequate wijze ingepast in het landschap.

Conclusie:

De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is niet meer aanwezig in het plangebied. Door de

gebruik te maken van o.a. 'natuurlijke soorten' in de singels wordt bijgedragen aan een verbetering van het gebiedskenmerk van de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschappen"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Het onderhavige initiatief betreft het herbenutten van een bestaande bedrijfslocatie. Deze bedrijfslocatie wordt enigszins uitgebreid waarbij een bosperceel deels gerooid wordt. Dit bosperceel zal elders met een factor van 1,0 gecompenseerd. Middels een overeenkomst met initiatiefnemer is deze compensatie geborgd.

Aan de hand van het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan worden de randen van het bedrijfsperceel vormgegeven. Hierbij wordt een open ruimte gecreëerd ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten welke wordt omzoomd door singels. Deze singels en de strekkingsrichting van de gebouwen accentueren de lineaire noord-zuid structuur van de lijnen in het landschap (zie ook afbeelding 2.1). De nieuwe beplanting in de singels, ter verbetering van de samenstelling van deze singels, bestaat uit streekeigen soorten die passen in het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Conclusie:

Met de uitvoering van het landschapsplan draagt de in dit plan besloten ontwikkeling ook bij aan de versterking van het agrarisch ontginningslandschap met haar bosstroken en kenmerkende ruimtematen.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust- en leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte” In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

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

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisure laag”

Het initiatief betreft het herbenutten van een bestaande bedrijfslocatie en het deels rooien van een bosperceel. Het gehele plangebied zal functioneel worden ingericht ten behoeve van Werktuig en Bouwdienst Denekamp. Het gebruik van kunstlicht voor de bedrijfsactiviteiten is onvermijdelijk, wel wordt rekening gehouden met het richten van kunstlicht en wordt het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden. Op deze wijze wordt voorkomen dat er sprake zal zijn van veel uitstraling van kunstlicht naar de omgeving.

Conclusie:

Door kunstlicht selectief in te zetten is de uitstraling van kunstlicht naar de omgeving zeer beperkt. Met de ontwikkeling van de bedrijfslocatie zal hier nadrukkelijk rekening mee gehouden worden.

4.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.6.1 Algemeen

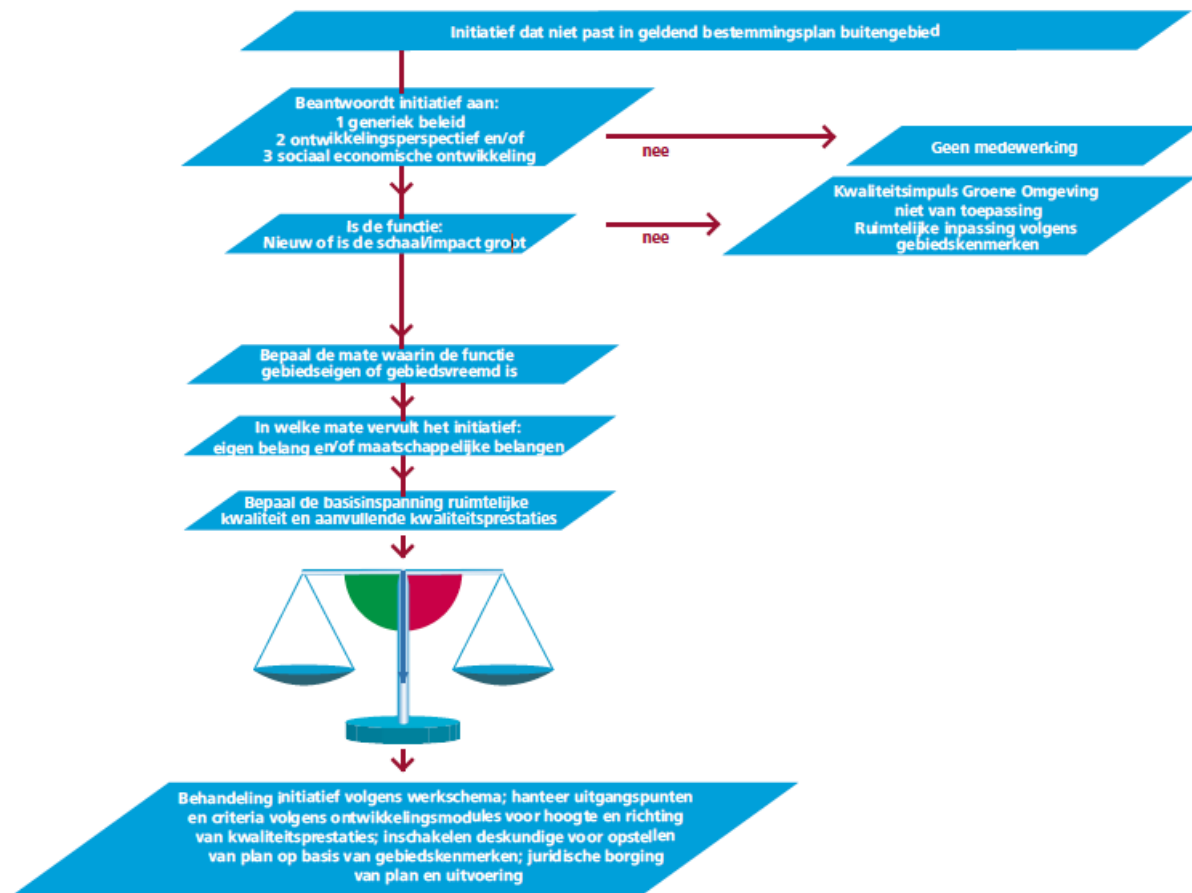
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.6.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.6: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.6.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.5.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.5.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

De ontwikkeling past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand bedrijfsperceel herbenut wordt. Wel wordt dit bedrijfsperceel uitgebreid door een naastgelegen bosperceel deels te rooien. Dit bosperceel wordt gecompenseerd waarbij tevens wordt opgemerkt dat binnen het bos geen beschermde flora en/of fauna aanwezig is (zie paragraaf 5.7). De te handhaven singels worden opgeschoond en de samenstelling van de

beplanting in deze singels zal worden verbeterd. Zoals uit de voorgaande paragraaf is gebleken is de ontwikkeling in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken.

Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale economische vitaliteit van het buitengebied door een voor de landbouw essentiële partner de noodzakelijke ruimte te bieden die nodig is om een bedrijf op een gezonde wijze te kunnen exploiteren.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals eerder aangegeven is de huidige bedrijfslocatie historisch uitgegroeid tot het bedrijfsperceel in de huidige omvang waardoor deze wordt aangemerkt als een bestaande functie in het buitengebied. Uit het voorgaande is al gebleken dat de verplaatsing van de Werktuig en Bouwdienst Denekamp past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de beleidsdoelstellingen van de provincie Overijssel. Indien enkel hier van wordt uitgegaan kan gesteld worden dat sprake is van een gebiedseigen functie.

Echter, hoewel W&B Denekamp een sterke relatie heeft met het buitengebied en het buitengebied haar voornaamste werkgebied betreft, wordt het bedrijf op basis van het provinciaal beleid echter aangemerkt als een op onderdelen stedelijke functie. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van een 'gebiedsvreemde functie'.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Werktuig en Bouwdienst Denekamp is een coöperatie met een groot aantal leden die woonachtig zijn in de directe omgeving van het bedrijf. Voor al deze leden worden uiteenlopende werkzaamheden verricht. De huidige locatie biedt het bedrijf onvoldoende uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor het niet langer mogelijk is om hier op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf te exploiteren. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt daarin voorzien en betreft dan ook een ontwikkeling vanuit eigen belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie (Schaal & Impact).

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, dan kan dat deels gezien worden als invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties.

In de voorgaande paragrafen is al veelvuldig ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en de inpassing van het bedrijfsperceel (zie ook paragraaf 3.2). Met maatregelen die voorzien in een goede en/of verbeterde samenstelling van de diverse singels, korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar 3.3.3., wordt voldaan aan de basisinspanning. Omdat echter sprake is van een op onderdelen gebiedsvreemde functie dient ook een aanvullende kwaliteitsprestatie in het kader van de KGO te worden gepleegd. In paragraaf 4.3.5 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie:

Hier wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

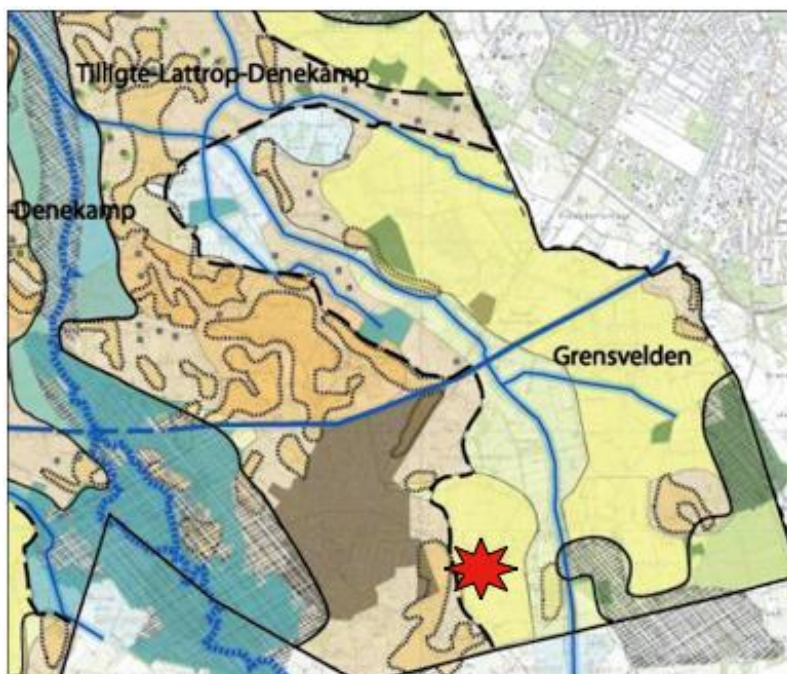
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.1.1 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 “Grensgebied”. Binnen dit gebied zijn de deelgebieden “Breklenkamp” en “Grensvelden” te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen deelgebied “Grensvelden”. In afbeelding 4.7 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.7: Deelgebied “Grensvelden” (Bron: Gemeente Dinkelland)

4.3.1.2 Deelgebied “Grensvelden”

Het toekomstbeeld in dit gebied bestaat uit grote open agrarische gebieden. Het accent ligt op agrarisch gebruik. Verspreid ligt een aantal grote erven met goed vormgegeven moderne stallen voor de grondgebonden veehouderij. De erven zijn ingebed in een stevig groen kader.

De ontwikkelingsrichting voor dit deelgebied is: ‘Omvorming (‘agrarische ruimte’), buiten de natuurgebieden’. Aandachtspunten en kansen met inachtneming van vigerend beleid voor dit deelgebied zijn:

- Ruimte voor vernieuwende (grootschalige) ontwikkelingen voor grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij;
- Behoud openheid van gebied als contrast tussen de dichtere randen langs de escomplexen en het half open dal van de Dinkel;
- Aanleg stevige erfbeplanting met grote bomen rond de erven (erven als groene eilanden in de open ruimte);

- Realiseren ecologische verbindingzones.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het “Landschapsontwikkelingsplan”

In dit geval is sprake van een uitbreiding van een bedrijfsperceel ten behoeve van een aan de agrarische sector gerelateerd bedrijf. Het bosperceel wordt gerooid en dient vanuit de Boswet elders gecompenseerd (zie subparagraaf 4.3.3) te worden. Het bedrijfsperceel is in de huidige situatie al voorzien van erfbeplanting in de vorm van singels of bos rondom het bedrijfsperceel. Ter versterking van deze erfbeplanting worden diverse maatregelen getroffen. In 3.3.3 is hier uitgebreid op ingegaan.

In dit geval worden de bestaande singels rondom het bedrijfsperceel verbeterd door deze te dunnen/ door te snoeien en de samenstelling qua beplantingssoorten te verbeteren. Hiermee wordt voorzien in een stevige erfbeplanting rond het ‘erf’ en is sprake van een goed landschappelijk ingepast bedrijfsperceel. Door de versterking en verbetering van deze singels wordt het contrast tussen het half open landschap en de dichtere randen versterkt.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande en gezien het uitgewerkte inrichtingsplan wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het LOP.

4.3.2 Welstandsnota

4.3.2.1 Inleiding

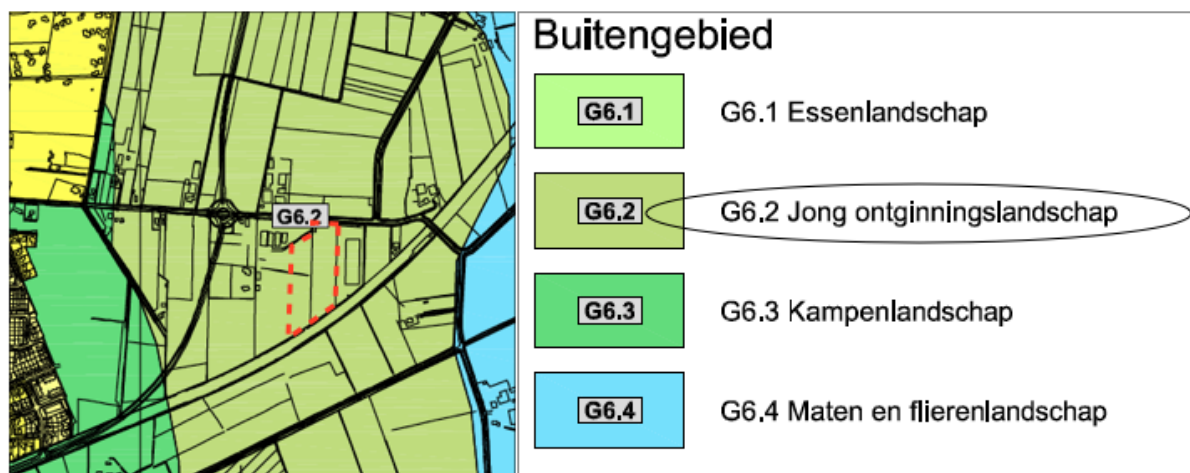
Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

4.3.2.2 Welstandsgebied en welstandsniveau

De gemeente Dinkelland onderscheidt in haar welstandsnota verschillende welstandsgebieden. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied ‘Jong ontginningslandschap’. Een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota is weergegeven in afbeelding 4.8.



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart welstandsnota (Bron: gemeente Dinkelland)

Dit landschap is veel later ontgonnen dan de overige landschappen binnen de gemeente, de bewoning is dan ook later tot stand is gekomen. Met als gevolg dat de bebouwing geen specifieke kenmerken heeft en er niet of nauwelijks sprake is van een relatie met de cultuurhistorie. Voor de bebouwing in het jonge ontginningslandschap (G6.2) geldt dan ook een BASIS niveau van Welstand.

Bij het BASIS niveau van welstand wordt de toets door welstandstoezicht beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit BASIS niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de "Welstandsnota"

In het voorliggende geval wordt de coördinatieregeling toegepast. Dit houdt in dat dit bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en eventueel andere toestemmen en besluiten gezamenlijk worden voorbereid en bekend gemaakt. Het bouwplan, waarvan in afbeelding 3.2 en 3.3 enkel aanzichten zijn opgenomen, is al goedgekeurd door de welstand.

Conclusie:

Het project, althans het bouwplan, voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen

om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

4.3.3.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. De basis voor initiatieven is de casco-kaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie onderstaande tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

1. *Regulier casco:* het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie:* het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. *Afwijking van het casco:* het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

- Punt elementen (zoals poelen en solitaire bomen);
- Lijn elementen (zoals stijlranden en zandwegen);
- Beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom;
- Boomgaarden;
- Bos groter dan 0,5 hectare.

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de "Casco-benadering in Noordoost-Twente"

In het voorliggende geval wordt een bosperceel met een oppervlakte van 8.627 m² gerooid. Doordat dit bosperceel een grotere oppervlakte heeft dan 0,5 hectare gelden de regels van de casco-benadering hier niet voor. De verplichte compensatie van dit bosperceel komt voort uit de Boswet. Met de eigenaar van het perceel waar deze compensatie plaatsvindt is een overeenkomst gesloten. Daarnaast is in de regels van dit

bestemmingsplan, binnen de bestemming 'Bos', opgenomen dat de beplanting op de compensatielocatie in overeenstemming dient te zijn met het landschapsplan zoals dat is opgenomen als bijlage bij de regels. Hiermee is de uitvoering van de compensatie geborgd is.

Enkel het lijnelement op de scheiding met de manege behoort tot het 'casco'. Dit element blijft echter behouden en wordt, zoals in 3.3.3 al beschreven, onder andere doorgesnoeid en doorgeplant met struweelbeplanting.

Conclusie:

Compensatie vanuit het beleid 'Casco-benadering in Noordoost-Twente' is niet aan de orde. Dit beleid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3.4 Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland

4.3.4.1 Inleiding

Met de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' (november 2007) geeft de gemeente Dinkelland een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Via een analyse van het huidig ruimtelijk-economisch profiel en een weergave van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinen, is in deze beleidsnota een concreet actieprogramma geformuleerd.

De bedrijventerreinvisie voor de gemeente Dinkelland is na afstemming met de omliggende gemeenten geaccordeerd door de provincie.

4.3.4.2 Behoefteraming

De terreinbehoefte vanuit de markt is het uitgangspunt bij het volgen van economische ontwikkelingen binnen de gemeente. Er zijn meerdere parameters en onderzoeksuitkomsten die houvast geven bij het inschatten van de toekomstige terreinbehoefte in de gemeente:

- indicaties op basis van de uitgifte in een achterliggende periode (extrapolatie op basis van historische uitgifte);
- uitkomsten van regionaal onderzoek;
- actuele ontwikkelingen en aanvragen.

Op basis van de hiervoor genoemde kwantitatieve indicaties voor de toekomstige ruimtebehoefte vanuit markt is gebleken dat de toekomstige ruimtebehoefte tot 2020 zich beweegt tussen de 12,2 hectare en 15,3 hectare. Daarbij moet de behoefte op basis van milieubeleid (0,2 hectare per jaar) worden opgeteld wat leidt tot een totale behoefte tot 2020 tussen de 14,8 hectare en 17,9 hectare. Als verdere prognosebasis en ruimtereserveringsdoeleinden is het wenselijk te kiezen voor een 'middenvariant', derhalve wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte binnen de gemeente Dinkelland van circa 16,5 hectare tot 2020. De jaarlijkse netto ruimtebehoefte is hierbij 1,25 hectare.

De behoefte voor de kern Denekamp ligt voor de periode tot 2020 op basis van historische uitgifte op 7,5 hectare netto..

4.3.4.3 Doelstellingen

Naast een onderbouwing van de kwantitatieve behoefte en de wens aandacht te besteden aan aspecten rondom duurzaamheid en (beeld)kwaliteit zijn in de 'Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' de navolgende doelstellingen geformuleerd:

- Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
- Streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Ootmarsum (passende bedrijvigheid);
- In de overige kernen geen significante uitbreidingen; realiseren van lokaal maatwerk;

- Nadruk op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein;
- Tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- Realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones naar andere functies;
- Stimuleren van verplaatsing van milieuhinderlijke/ruimtebehoevende bedrijven (uit kernen en buitengebied) naar bedrijventerreinen.

4.3.4.4 Toetsing

De 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' geeft de gewenste ontwikkelingsrichting van bedrijventerreinen in de gemeente Dinkelland weer. Hoewel hierin niet specifiek wordt ingegaan op de herontwikkeling van bedrijfslocaties in het buitengebied, blijkt hieruit wel dat er sprake is van een concrete behoefte aan bedrijventerrein. Daarnaast wordt met de sanering en herstructurering ook tegemoet gekomen aan het doel om de nadruk te leggen op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein.

Met de verplaatsing van de W&B Denekamp kan de huidige locatie aan de Hanzeweg worden benut door een meer op het bedrijventerrein passend bedrijf. Daarnaast wordt W&B Denekamp de ruimte geboden op een in het werkgebied gelegen bestaande en bestemde bedrijfslocatie die enigszins wordt uitgebreid. Deze uitbreiding vult voor een deel de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in.

Conclusie:

De bedrijventerreinvisie laat zich niet specifiek uit over de herontwikkeling van de bedrijfslocatie. Wel blijkt uit deze visie dat er sprake is van een concrete behoefte, de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vult een deel van deze behoefte in.

4.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

4.3.5.1 Algemeen

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

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

4.3.5.2 Toepassing KGO

Voor de toepassing van KGO moet worden onderzocht in hoeverre de aard van de ontwikkeling passend is in het buitengebied. Passende activiteiten zijn bijvoorbeeld agrarische bedrijven en recreatieve functies, maar ook bestaande niet agrarische bedrijven of bestaande bedrijvenlocaties in het buitengebied. Indien een ontwikkeling als passend kan worden beschouwd moet de omvang en schaal van de ontwikkeling worden onderzocht. De provinciale gebiedskenmerkencatalogus is leidend om te bepalen in welke mate de beoogde ontwikkeling aansluit bij de op de locatie aanwezige gebiedskenmerken en landschapswaarden. Indien aansluiting kan worden gevonden bij de waarden in het landschap wordt bepaald of de ontwikkeling kleinschalig of grootschalig is. De omvang van de ontwikkeling is bepalend voor de omvang van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede landschappelijke

Inpassing van het perceel. Bij grootschalige ontwikkelingen is een aanvullende kwaliteitsimpuls noodzakelijk. Van grootschalige ontwikkeling is sprake wanneer ontwikkelingen niet passen binnen het geldende

bestemmingsplan. De hoogte van de kwaliteitsprestatie is vervolgens nog afhankelijk van de mate van gebondenheid aan het buitengebied en plaatsbepaling ten opzichte van kernen.

4.3.5.3 Waardevermeerdering

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

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

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief

In de voorliggende situatie is sprake van een activiteit die volgens het beleidskader kan worden beschouwd als een passende locatie. Er is sprake van een bestaande en bestemde bedrijfsbestemming. Het gebruiken van de bestaande opslaglocatie als agrarische loon- en grondverzetbedrijf is passend is binnen de economische visie van de gemeente en het hergebruik van bedrijfsbestemmingen. Een agrarisch loon- en grondverzetbedrijf valt bovendien niet onder een zware milieucategorie.

In de voorgaande paragrafen is reeds ingegaan op de ter plekke geldende gebiedskenmerken. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling wordt ingepast conform de gebiedskenmerken. Voor een nadere toelichting hierop wordt korthedshalve verwezen naar de voorgaande paragrafen.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gezien als een grootschalige ontwikkeling. Dat betekent dat naast de landschappelijke inpassing van het perceel de aanvullende kwaliteitsprestatie aan de orde is. Deze is echter afhankelijk van de waardevermeerdering van de grond. Een agrarisch loon- en grondverzetbedrijf wordt gezien als een functie die niet-functioneel gebonden is aan het buitengebied. Dat betekent in beginsel dat 100% van de waardevermeerdering moet terugvloeien in ruimtelijke kwaliteit. Echter, aangezien de locatie tot de kernrandzone behoort wordt dit percentage conform het beleidskader gehalveerd.

Daarnaast is ten aanzien van de W&B Denekamp besloten om een procentuele verlaging toe te passen. Dit met het oog op de aspecten sociale kwaliteit, ruimtegebrek en logistiek. Per aspect is besloten de investering in de ruimtelijke kwaliteit met 5% te verlagen.

Sociale kwaliteit

Het bedrijf is sterk verankerd in de samenleving, doet bijvoorbeeld aan sponsoring, maar geeft ook voorlichting aan schoolgaande kinderen hoe veilig om te gaan met landbouwvoertuigen in het verkeer. Daarnaast komen de werknemers uit de directe omgeving.

Ruimtegebrek

Op bedrijventerrein Kloppendijk is het bedrijf uit zijn jasje gegroeid. Er wordt al gebruik gemaakt van 2 verschillende percelen en daarbij worden verschillende loodsen in het buitengebied gehuurd. Het werken vanuit zoveel verschillende locaties is niet effectief en leidt tot veel onnodige verkeerstromen en tijdverlies.

Logistiek

De W&B is gebaat bij grote loodsen (type kapschuur) zodat al het materieel altijd kan in- en uitrijden zonder dat eerst ander materieel verplaatst moet worden. Deze loodsen zijn op de huidige locaties

niet beschikbaar. Deze interne logistiek zorgt voor een inefficiënte bedrijfsvoering en op Kloppendijk een onveilige verkeerssituatie omdat materieel tijdelijk op de rijbaan wordt gestald.

De waardevermeerdering van het perceel die overblijft na toepassing van de maatwerkclausule moet geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Voor de kwaliteitsinvestering geldt dat geïnvesteerd dient te worden in de groene omgeving (landelijk gebied). Het gaat dan om de ontwikkeling van natuur, landschap, water, cultuurhistorie en recreatief medegebruik. Voor de bedrijfsverplaatsing van de W&B Denekamp wordt echter de bodemsanering ingezet als kwaliteitsprestatie. De motivering hiervoor is als volgt:

Op de locatie aan de Brandlichterweg is jaren lang een gemeentelijke stortplaats gevestigd geweest. Als gevolg daarvan is sprake van een bodemverontreiniging. Deze verontreiniging heeft een direct effect op de waarde en gebruiksmogelijkheden van het terrein. De bodemvervuiling ter plaatse wordt door zowel provincie als gemeente als knelpunt gezien. Door de bodemsanering te laten plaatsvinden ontstaat er zowel ruimtelijke als milieukundig een betere situatie. Door de vestiging van de Werktuig & Bouwdienst op deze locatie wordt de sanering gefinancierd en krijgt de huidige opslagplaats een duurzame bedrijfsfunctie. De bodemsanering die zal plaatsvinden leidt vanuit dit oogpunt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kosten voor de sanering worden derhalve ingezet als kwaliteitsprestatie. De kosten voor de bodemsanering overstijgen de conform het beleid vast te stellen waardevermeerdering van het perceel. Een extra investering in ruimtelijke kwaliteit, naast de voorgenomen sanering, is derhalve niet aan de orde.

Voorgaande is inzichtelijk gemaakt in de Berekening KGO investering, die als bijlage 4 van deze toelichting is opgenomen.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden en bepalingen van het gemeentelijk KGO-beleid.

4.3.6 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden 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. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de Besluit milieueffectrapportage

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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

In dit geval is geen sprake van een geluidsgevoelig object of een nieuwe geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Aanvullend op het vorenstaande wordt opgemerkt dat in het kader van het aspect milieuzonering (zie paragraaf 5.5.) wel een concreet akoestisch onderzoek is verricht. Hieruit is gebleken dat het agrarisch loon- en grondverzetbedrijf op passende afstand van woningen wordt gesitueerd. ER is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Bodemonderzoek

5.2.2.1 Algemeen

In opdracht van de gemeente Dinkelland heeft Tauw een bodemonderzoek uitgevoerd op de voormalige stortplaats. De resultaten en conclusie uit dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 4 is opgenomen bij deze toelichting.

5.2.2.2 Resultaten onderzoek

In de grond tussen het stortmateriaal is een matig verhoogd gehalte aan zink gemeten en zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten.

In het grondwater zijn nikkel en barium matig verhoogd gemeten, de overige geanalyseerde parameters zijn maximaal licht verhoogd aanwezig. De bemonsterde peilbuizen liggen stroomafwaarts van de locatie, maar

nog wel ter plaatse van de stort. We verwachten dat de aangetroffen concentraties representatief zijn voor de te verwachten concentraties ter plaatse van de te verkopen locatie. Op basis van dit onderzoek is er geen aanleiding te veronderstellen dat er door de stort een ernstige grondwaterverontreiniging is ontstaan. De resultaten uit de monitoring van het eerdere NAVOS-onderzoek wijzen er ook op dat er geen sprake is van een ernstige grondwaterverontreiniging.

Minerale olie en naftaleen zijn in één peilbuis sterk verhoogd gemeten in het NAVOS-onderzoek. De peilbuis was kapot en is dus in dit onderzoek niet bemonsterd. Op basis van de gemeten concentratie aan minerale olie en naftaleen in deze peilbuis en de omliggende peilbuizen, verwachten wij dat deze verontreiniging van beperkte omvang is.

De aangetroffen gehalten in de grond en de concentraties in het grondwater bevestigen dat de risico's op emissies vanuit de stort naar het grondwater laag zijn.

Geconcludeerd wordt dat er in het stortmateriaal asbest aanwezig is. In het ontgraven stortmateriaal uit de sleuven zijn enkele stukken asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de op asbest geanalyseerde grond zijn wel gehalten aan asbest aangetroffen maar niet boven de hergebruikswaarde (100 mg/kg). Het asbestonderzoek geeft slechts een indicatie over het wel of niet aanwezig zijn van asbest in de stort. Het asbestonderzoek is namelijk niet conform de NEN 5707 uitgevoerd.

De deklaag op het oostelijk deel van de locatie is circa 0,6-1,3 meter. Op het zuidelijke deel ontbreekt een deklaag.

Op basis van de historie van de stort zou het stortmateriaal tot een diepte van 6 m -mv aanwezig kunnen zijn. Uit het sleuvenonderzoek blijkt echter dat het stortmateriaal tot een diepte van 4 m -mv aanwezig is.

5.2.3 Bodemonderzoek deklaag en stortlaag

5.2.3.1 Algemeen

Teneinde een gedegen saneringsplan en een nauwkeurige kostenraming te kunnen opstellen zijn de diepte van het stortmateriaal en de kwaliteit van de deklaag van belang. Ook met het oog op toekomstige bebouwing is de kwaliteit van de deklaag, en de aard en diepte van het stortmateriaal van belang. In verband hiermee heeft Tauw een onderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 5 is opgenomen bij deze toelichting.

5.2.3.2 Resultaten onderzoek

Onderkant stortmateriaal

Onder de geplande gesloten bebouwing zijn diepe boringen tot 7 m -mv gezet om te bepalen wat de einddiepte en de aard van het stortmateriaal is. Uit de boorprofielen blijkt dat de onderkant van het stort bij drie van de vier diepe boringen tussen de 2,5 en 3,5 m -mv vindt.

Er is een uitschieter tot 6,50 m -mv bij boring 1. Het stortmateriaal bleek voornamelijk te bestaan uit grof afval (asfalt, baksteen, puin, beton, glas). Tijdens voorgaand sleuvenonderzoek (zie 5.2.2) is met name op het westelijk deel van het terrein huisvuil in het stortmateriaal aangetroffen. Deze bevindingen worden met de huidige diepe boringen bevestigd.

Door de aard van het stortmateriaal wordt ter plaatse van de geplande gesloten bebouwing geen stortgasvorming verwacht.

In de grond onder het stortmateriaal zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De grondwaterstand was ten tijde van het veldwerk 3,0 m -mv. Hieruit blijkt dat de onderkant van het stortmateriaal bij twee diepe boringen (1 en 2) onder het grondwaterniveau ligt, waardoor bemaling bij ontgraving nodig zou kunnen zijn.

Kwaliteit afdeklaag

Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten kobalt, kwik, PAK en PCB's in de deklaag aangetroffen. De kwaliteit van de afdeklaag voldoet aan de Klasse Industrie. Dit is de kwaliteitsklasse waarvan uitgegaan is bij herontwikkeling van de locatie. De deklaag is hiermee geschikt voor hergebruik bij de herinrichting van het gebied.

De dikte van de deklaag varieert tussen de 0,37 en 1,0 meter en is plaatselijk afgedekt door een puinlaag om de bereikbaarheid van het terrein te verbeteren. Het totale volume deklaag wordt geschat op 7.000 m³.

Aangetroffen puinlaag bovenop deklaag

Op meerdere plaatsen is een puinlaag bovenop de deklaag van het stort aangetroffen. Deze puinlaag is vermoedelijk aangebracht om de berijdbaarheid van het terrein te verbeteren. De kwaliteit van het puin is niet bepaald.

Gronddepots

Door de aanwezigheid van de depots op het terrein was het op een deel van het terrein niet mogelijk om de dikte en kwaliteit van de deklaag te bepalen. De kwaliteit van de gronddepots is niet bepaald. Bij herinrichting zullen de gronddepots verplaatst moeten worden.

5.2.3 Saneringsplan

TAUW heeft voor Werktuig en Bouwdienst Denekamp een saneringsplan geschreven om zodoende de stortplaats op een veilige manier voor het beoogde gebruik geschikt te maken. Uitgangspunt hierbij is, dat er zoveel mogelijk materiaal van de locatie zelf wordt hergebruikt en er zo min mogelijk materiaal van buiten de locatie aangevoerd hoeft te worden. Het saneringsplan is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Voor de sanering is een beschikking Wet bodembescherming nodig. De beschikking is tevens toegevoegd aan bijlage 6 bij deze toelichting. Deze beschikking is aangevraagd bij de provincie Overijssel en inmiddels verleend. Gedurende de termijn dat deze beschikking ter inzage heeft gelegen zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. De beschikking is op 4 maart 2013 verleend en er is geen beroep aangetekend waardoor de beschikking onherroepelijk is en het opgestelde saneringsplan kan worden uitgevoerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de verplaatsing van Werktuig en Bouwdienst Denekamp. Het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie aan de Brandlichterweg ong., dit perceel is al deels voorzien van een bedrijfsbestemming. Deze bedrijfsbestemming wordt enigszins uitgebreid op het naastgelegen bosperceel.

Gezien het feit dat er al sprake is van een bedrijfsbestemming en de uitbreiding relatief beperkt van aard en omvang is, is het project aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

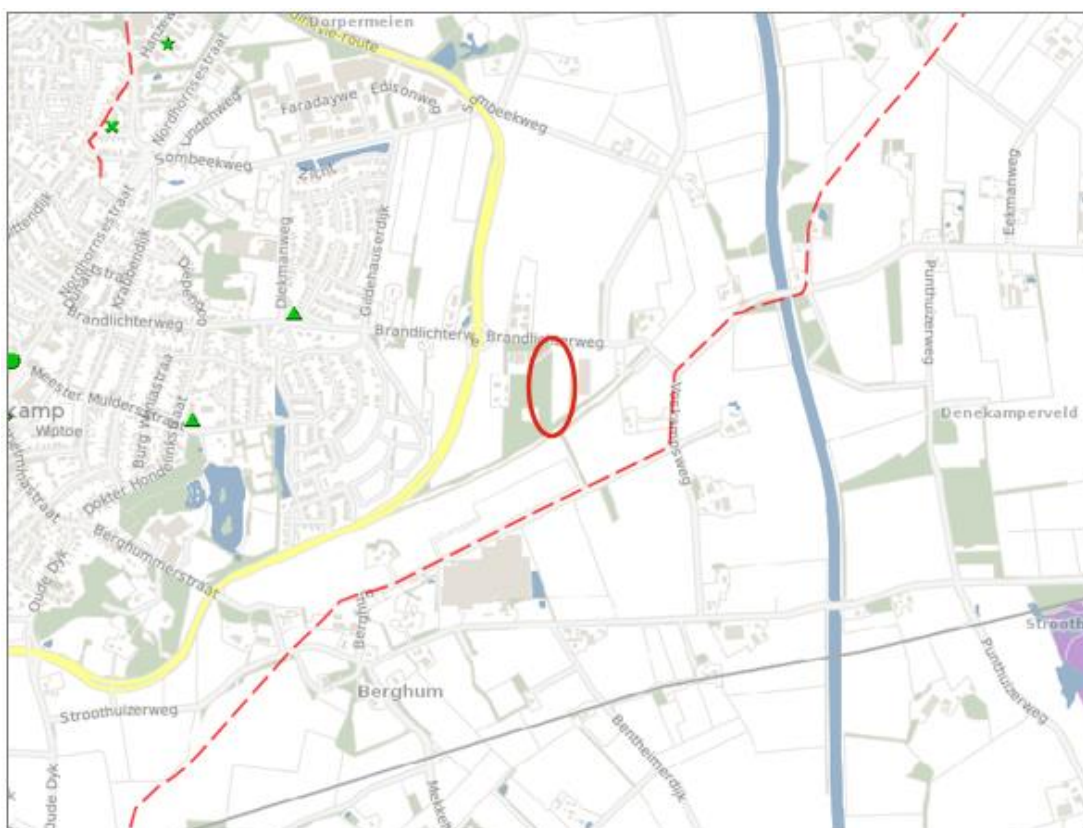
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Brandlichterweg ong. te Denekamp.:

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

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 190 meter, een buisleiding voor brandstof van het ministerie is gelegen (Defensie Pijpleiding Organisatie). Dergelijke leidingen kennen geen plaatsgebonden risicocontour. Wel geldt een minimale afstand tot bebouwing van 5 meter en een toetsingsafstand van 27 meter bij nieuwe bebouwing. Gezien de ruime afstand tot deze leiding wordt geconcludeerd dat deze leiding geen belemmering vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Gezien het feit dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid, wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;

- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval bevindt zich de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 65 meter vanaf de rand van het plangebied. Dit betreft de woning aan de Brandlichterweg 67. Indien wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' betekent dit dat binnen het plangebied bedrijvigheid tot maximaal de categorie 3.1 kan worden toegestaan. Bedrijvigheid tot de categorie 3.1 kent namelijk een grootste richtafstand van maximaal 50 meter. Bedrijvigheid uit één categorie hoger, de categorie 3.2, kent een richtafstand van 100 meter. Deze categorie kan, aangezien binnen een afstand van 100 meter een woning aanwezig is, niet worden toegestaan in het plangebied.

De combinatie van een agrarisch loonbedrijf en een grondverzetbedrijf wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Een inrichting die, voor wat betreft milieuzonering, vergelijkbaar is, betreft "Dienstverlening ten behoeve van de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. > 500 m²". Een dergelijk bedrijf behoort tot de milieucategorie 3.1. In de regels is vastgelegd dat de hoogst toegestane categorie bij recht maximaal 3.1 mag zijn. Specifiek vertaald naar W&B Denekamp is in de regels bepaald dat

een agrarisch loonbedrijf tot maximaal de milieucategorie 3.1 en een grondverzetbedrijf tot maximaal de milieucategorie 3.1 is toegestaan in het plangebied.

Opgemerkt wordt dat er ook detailhandel van zand plaatsvindt. Op basis van de VNG-uitgave volgt dat een milieucategorie 3.2 passend is bij een groothandel in zand en grind met een grotere bruto oppervlakte dan 200 m². In dit geval wordt de oppervlakte van 200 m² niet overschreden. Een milieucategorie 2 is passend met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

Door uit te gaan van de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten en hier de maximaal toegestane milieucategorie op af te stemmen, kan er vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Desondanks heeft initiatiefnemer de wens uitgesproken om een akoestisch onderzoek uit te voeren om aan te tonen dat het bedrijf ook daadwerkelijk geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt in de omgeving. De conclusie uit dit onderzoek is opgenomen in 5.5.3.4. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. In een later stadium is een Aanvulling op het akoestisch onderzoek (Buijvoets d.d. 10 april 2015) en een Advies van Tideman (dd.18 mei 2015) uitgewerkt. De aanvulling en het advies zijn opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Met het wijzigen van de bestemming ten behoeve van Werktuig en Bouwdienst Denekamp wordt geen milieugevoelige functie gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van hinder door bestaande functies in de omgeving.

5.5.3.4 Conclusies akoestisch onderzoek

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Planologische ruimte

Met de maximale invulling, gemodelleerd als kavelbron voor een milieucategorie 3.1 inrichting, voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ aan de normen van het geluidbeleid zonder rekening te houden met afscherming door gebouwen en keerwanden. Met gebouwen en keerwanden is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ aanzienlijk lager en wordt zeer ruim aan de ambitiewaarden van het geluidbeleid voldaan.

RBS

Tijdens de representatieve bedrijfssituatie (RBS) kan in alle rekenpunten aan de ambitiewaarde (45 dBA etmaalwaarde) van het geluidbeleid worden voldaan. Door de afscherming van de grote gebouwen en 225 cm hoge keerwanden is ook bij de woninggevels en buitenbak van de manege (rekenpunten 8 en (9) sprake van een lage geluidbelasting en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het totale bronvermogen van alle activiteiten incl. de bedrijfsduurcorrectie volgens de RBS bedraagt 102.7 dBA (etmaal) en ligt ruim boven de planologische geluidruimte (98 dBA) van en categorie 3.1 inrichting conform de VNG-zonering. De RBS kan worden gezien als een maximale invulling (worst case) welke in de praktijk kan voorkomen.

Toetsing Activiteitenbesluit milieubeheer

Omdat het rijden van voertuigen en laden/lossen conform het Activiteitenbesluit milieubeheer niet wordt getoetst kan ook ruim aan de normen van dit besluit worden voldaan wanneer het bedrijf daarvoor een melding doet.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

Vanwege de grote afstanden tot aan woningen en de afscherming door gebouwen en keerwanden is sprake van relatief lage piekgeluiden en kan in alle perioden tijdens de RBS aan de gestelde norm worden voldaan.

Indirect lawaai

De voorkeursgrenswaarde van 50 dBA voor het indirecte lawaai wordt niet overschreden bij de maatgevende woning Brandlichterweg 67.

Maatregelen en het BBT-principe

Conform de Wet milieubeheer mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe).

Bij de W&B Denekamp is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodige hoge geluidemissie. De vrachtwagens van derden en de eigen tractors en kraan zijn overwegend nieuwere "geluidarme" types.

Door de afscherming van de hoge gebouwen en extra geluidschermen is sprake van een hoge geluidreductie waardoor aan de normen van het geluidbeleid kan worden voldaan en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de aanvulling en advies op het akoestisch onderzoek is hier nader op ingegaan. De realisatie en instandhouding van de geluidafschermende werking van de bebouwing en geluidschermen/keerwanden is vastgelegd in de regels en verbeelding van dit plan. Tevens is de zone voor het laden en lossen vastgelegd in de regels en verbeelding van dit plan.

Manege

Een manege is een inrichting en wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object waarop de geluidbelasting moet worden beoordeeld. Omdat het vanuit de opdrachtgever en gemeente wenselijk wordt geacht om aandacht te besteden aan de manege (bijvoorbeeld in verband met eventuele schrikreacties) is ook hier aandacht aan besteed in dit onderzoek.

De Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS) is gevraagd om aanvullende informatie omtrent de eventuele gevolgen van de ontwikkeling op de manege. De briefcorrespondentie is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

Langs de erfscheiding van W&B Denekamp komen hoge gebouwen en extra 225 cm hoge keerwanden, welke het geluid richting de manege grotendeels afschermen. In de manegehal zal het geluid van de W&B Denekamp waarschijnlijk niet herkenbaar zijn. De buitenbak ligt op meer dan 100 m uit het terrein van de W&B Denekamp achter de manegehal. In de plot met de maximale invulling is goed zichtbaar dat de geluidbelasting bij de buitenbak 40 dBA of lager is.

Om na te gaan welke piekgeluiden in de paardenbak optreden zijn in het model 2 waarneempunten opgenomen (zie punten 10 en 11 in de plot in bijlage I) op een hoogte van 2.5 m (positie ruiter op paard), de geluidbelasting L ligt met maximaal 65 dBA ruim onder de maximale grenswaarde van 70 dBA in de dagperiode.

Het openbare verkeer op de Brandlichterweg veroorzaakt hogere piekgeluiden van 65 tot 75 dBA in de paardenbak. Het grootste deel van de voertuigen naar en van de W&B Denekamp komt en gaat vanaf het westen.

Schrikreacties treden normaal op bij knallen (bijv. vuurwerk, geweerschoten enz.). Schrikreacties door geweerschoten, welke bij de W&B Denekamp niet voorkomen, kunnen wel apart worden beoordeeld volgens de Herziening Circulaire Schietlawaai, nummer LMV 2006.223591 (Stcrt. 4 mei 2006, nr. 87). Om schrikreacties te voorkomen mag het geluidniveau L_{kna} mag bij een omgevingsgeluidniveau van 45 dBA niet hoger zijn dan

72.5 dBA. Deze niveaus zullen binnen de paardenbak niet voorkomen. De dumpers en laadbakken zijn voorzien van hydraulische kleppen waardoor deze niet meer dichtslaan bij het kiepen.

5.5.4 Conclusie

Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voor het bedrijf geldende richtafstanden en gezien de resultaten van het akoestisch onderzoek incl. aanvulling en advies wordt geconcludeerd dat de nieuwe functie, het agrarisch loon- en grondverzetbedrijf, op passende afstand van woningen wordt gesitueerd. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met inachtneming van hetgeen zoals opgenomen in de regels en verbeelding voor geluidswering en laden en lossen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;*

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In het voorliggende geval zal er sprake zijn van bebouwing die geschikt is voor menselijk verblijf en derhalve aan te merken is als een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Hierbij valt wel een nuancering te maken. In het voorliggende geval is namelijk sprake van een functie 'bedrijf' waarbij, in tegenstelling tot de functie 'wonen', niet permanent sprake zal zijn van verblijf.

In de nabijheid van het plangebied is enkel sprake van grondgebonden veehouderijen. Hiervoor geldt een vaste afstandsmaat van 50 meter. In het plangebied is enkel bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouwen'. De afstand tussen het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak aan de Brandlichterweg 67 en de locatie waar binnen dit bestemmingsplan gebouwen worden toegestaan bedraagt circa 65 meter.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen intensieve veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 480 meter. Het is niet te verwachten dat deze intensieve veehouderij van invloed is op de ontwikkeling in het plangebied.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Veehouderijen in de omgeving worden niet extra beperkt door het planvoornemen. Voor alle in de omgeving aanwezige veehouderijen geldt dat zij al, indien hier al sprake van is, beperkt worden door geurgevoelige bestemmingen die op kortere afstand zijn gelegen dan het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de Quicksan Natuurwaardenonderzoek welke is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

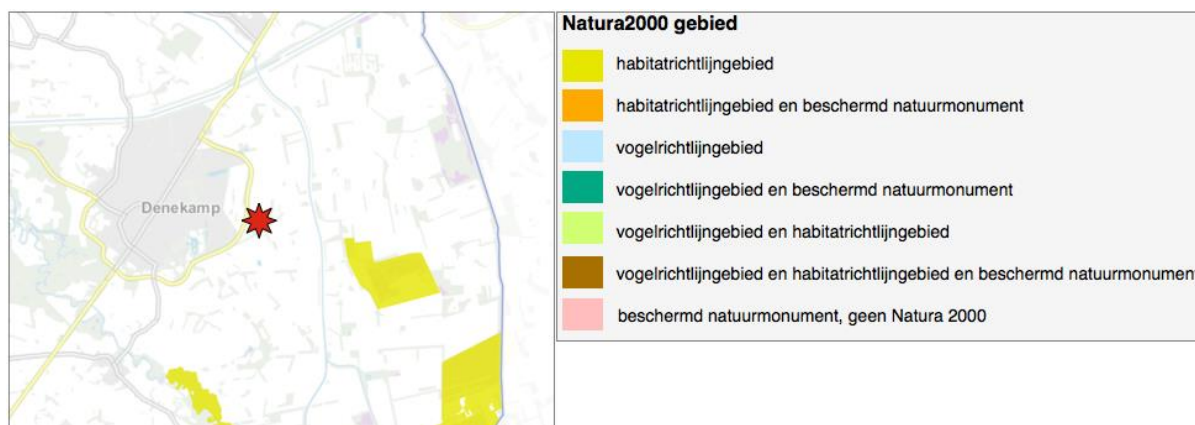
5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

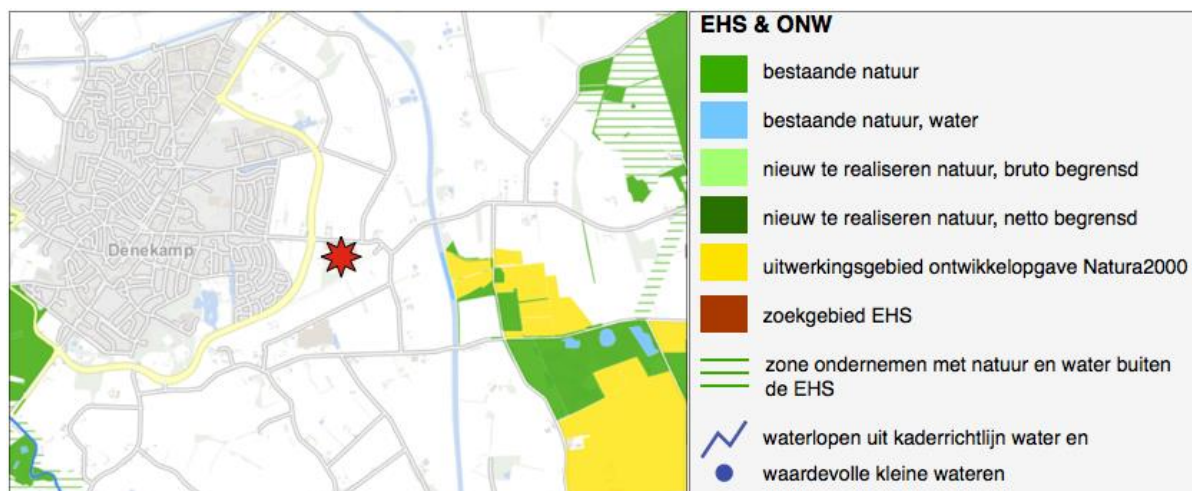
5.6.2.2 Onderzoekresultaten

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het gebied 'Dinkelland'. Dit Natura 2000-gebied bestaat uit de deelgebieden Stroothuizen, Punthuizen, Beuninger Achterveld en het Dinkeldal. Op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde deelgebied Stroothuizen. Op een afstand van 2,5 kilometer van het plangebied is het deelgebied Dinkeldal gelegen. De overige deelgebieden zijn gelegen op grotere afstand van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De dichtstbijzijnde concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 650 meter van het plangebied. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een Natura 2000-gebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden, wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op beschermde natuurgebieden heeft. Er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden voor het onderdeel 'gebiedsbescherming'.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Onderzoeksresultaten quickscan Natuurwaardenonderzoek

Er nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in het onderzoeksgebied. Er nestelen alleen soorten waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Het terrein dient bouwrijp gemaakt te worden buiten de voortplantingstijd van vogels. De meest geschikte periode daarvoor is september-februari. Er nestelen geen soorten in het gebied waarvan de oude nesten en de nestplaats jaarrond beschermd zijn. Het onderzoeksgebied vormt ook geen essentieel onderdeel van een functioneel, jaarrond beschermd leefgebied van een bepaalde soort.

Er zijn geen soorten uit tabel 2-3 van de ff-wet in het onderzoeksgebied aangetroffen. Het onderzoeksgebied wordt op basis van de inrichting en het gevoerde beheer als (grotendeels) ongeschikte habitat beoordeeld voor soorten van tabel 2-3 van de Ff-wet. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niets gezegd worden over de feitelijke gebruik van het onderzoeksgebied voor vleermuizen.

Er zijn in het gebied geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Potentiële verblijfplaatsen zoals gebouwen en oude bomen ontbreken. Het gebied vormt geen onderdeel van een vliegroute en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijk beperkte functie die het onderzoeksgebied heeft als foerageergebied voor vleermuizen. Mogelijk wordt het gebied door sommige algemene- en weinig kritische soorten amfibieën en zoogdieren gebruikt om te foerageren en te overwinteren (amfibieën). Het betreft soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Deze dieren komen in een zeer lage dichtheid en verspreid in het gebied voor, zodat bijzondere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet

aan de orde zijn. De meest gunstige periode voor amfibieën om het gebied in te richten is de periode buiten de winterrustperiode (augustus-oktober). Vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing ex. art. 75C van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.3.3 Vleermuizenonderzoek

Hoewel vervolgonderzoek niet noodzakelijk werd geacht, is de wens geuit om inzicht te verkrijgen naar de betekenis van het plangebied als functioneel leefgebied voor vleermuizen. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen. In het onderzoeksgebied komen geen verblijfsplaatsen van vleermuizen voor en het onderzoeksgebied vormt geen essentiële schakel in een vliegroute. Wel foerageren er enkele gewone dwergvleermuizen in het onderzoeksgebied. Deze dieren hebben een verblijfplaats buiten het onderzoeksgebied. Geschikt foerageergebied bestaat uit kronen van loofbomen of randen van houtsingels en bos. Door de voorgenomen activiteit neemt de geschiktheid van het gebied als foerageergebied niet af.

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden en er hoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden.

5.7.4 Conclusie

De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

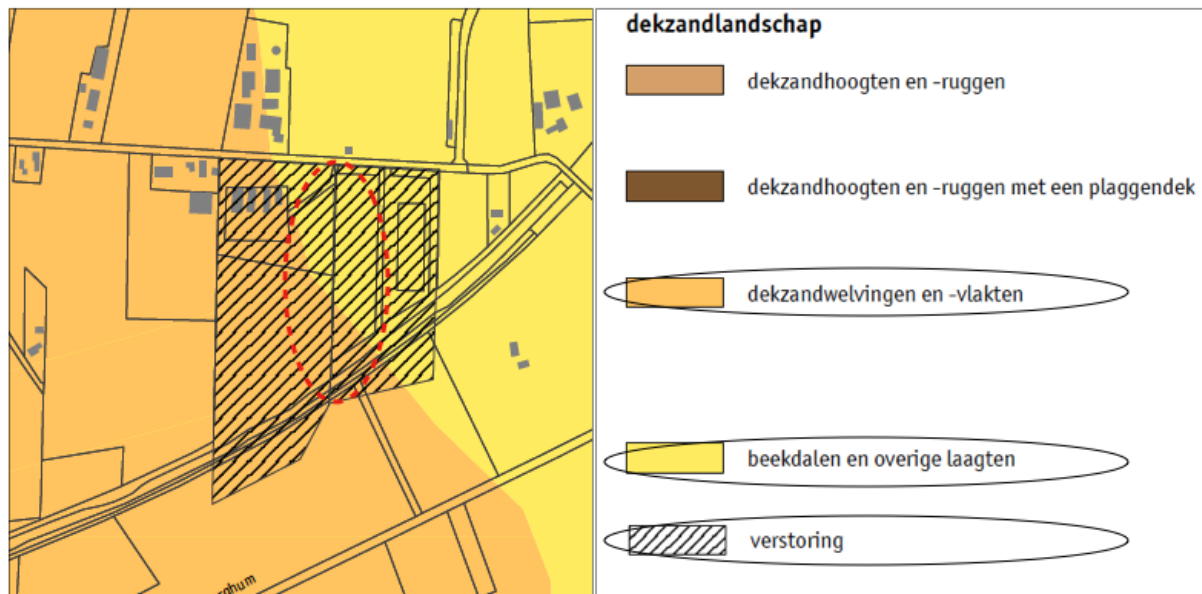
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Dinkelland kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in gebieden aangemerkt als 'dekzandwelvingen en -vlakten' en 'beekdalen en overige laagten'. Deze gebieden kennen respectievelijk een middelmatige- en een lage archeologische verwachtingswaarde. Op de archeologische verwachtingskaart is echter aangegeven dat er sprake is van een verstoring van de eventueel aanwezige archeologische waarden. In gebieden waar sprake is van verstoringen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

In dit geval heeft Arcadis B.V. middels een memo onderzocht van de verkeerseffecten. In de memo, opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting, wordt ingegaan op de nieuwe verkeersbewegingen die het bedrijf veroorzaakt, de handhaving van de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en het wegprofiel. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer (uitsluitend conclusies) en parkeren. Voor een nadere toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de betreffende memo. Hetgeen in de memo vermeld over het aspect parkeren is integraal overgenomen.

5.9.2 Verkeer

In het onderzoek is geconcludeerd dat een aantal maatregelen noodzakelijk zijn om een veilig en leefbare verkeerssituatie te *creëren* op de Brandlichterweg en rondom W&B Denekamp. De aspecten die naar voren komen zijn:

- De verkeersintensiteiten leiden nu, en in de toekomst, niet tot problemen op de Brandlichterweg en omliggende wegen;
- Breedte van de weg in samenhang met de breedte van de voertuigen;
- Vormgeving ontsluiting W&B Denekamp;
- Verkeersveiligheid van de fietser.

Aan deze aspecten zijn een aantal maatregelen gekoppeld. Om de verkeersveiligheid te garanderen en bermschade te voorkomen moeten de volgende maatregelen worden gerealiseerd.

- Aanleg strook grasbeton ter verbreding van de weg, 0.40 meter aan beide zijden;
- Het verbreden en verharderen van de ontsluiting van het perceel van W&B Denekamp;
- Het aanbrengen van kantmarkering aan beide zijden van de weg op de Brandlichterweg.

W&B Denekamp draagt zorg voor de uitvoering van de hiervoor genoemde maatregelen. Deze uitvoering is verzekerd middels een overeenkomst.

5.9.3 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden. Bij de ontwikkeling van W&B Denekamp worden op het terrein verschillende parkeerplaatsen gerealiseerd om personeel, bezoekers en klanten parkeerruimte te bieden.

In de gemeentelijke 'Parkeernotitie Noaberkracht' is uitgewerkt wat de parkeerbehoefte is van de verschillende locaties/bedrijven in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen. Gegevens uit die notitie zijn in de berekening van de parkeerbehoefte gebruikt. Aangezien een groot deel van de totale bouwoppervlakte gebruikt wordt voor de opslag van materieel, is het niet realistisch om de parkeernorm aan de totale bouwoppervlakte te hangen. W&B Denekamp bestaat uit parkeergelegenheid voor bedrijfsvoertuigen, een kantoor zonder baliefunctie en een werkplaats.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en de oppervlaktes van het kantoor en de werkplaats. De parkeernormen van het kantoor en de werkplaats zijn respectievelijk 2.55 pp/100 m² en 2.35 pp/100 m². De oppervlaktes van het kantoor zijn respectievelijk 420 m² en 872 m². Deze gegevens leiden tot een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. In dit geval worden in totaal 31 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Het is, conform het bedrijfsplan en de ambitie van W&B Denekamp, niet de bedoeling dat het bedrijf in de komende 10 jaar sterk groeit. Dit betekent dat ook voor de komende 10 jaar het aantal van 31 parkeerplaatsen voldoende is om in de parkeerbehoefte te voldoen.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de omgeving ten aanzien van parkeren geen hinder ondervindt van werknemers/klanten van W&B Denekamp, omdat voldoende parkeergelegenheid wordt geboden op eigen terrein.

5.9.4 Conclusie

De uitvoering van diverse maatregelen is verzekerd middels het sluiten van een overeenkomst met initiatiefnemer. Met de uitvoering van de maatregelen zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt 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 Onderzoeksresultaten Besluit milieueffectrapportage

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

In het plangebied is sprake van de vestiging van W&B Denekamp. Op de nieuwe locatie is reeds een bedrijfsbestemming aanwezig en deze wordt uitgebreid. Een dergelijke ontwikkeling is opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van bedrijventerreinen geldt dat een m.e.r. plicht bestaat bij terreinen met een oppervlakte van meer dan 75 hectare. Daarvan is hier geen sprake, waardoor een procedure m.e.r. niet doorlopen hoeft te worden. Wel moet een middels een vormvrije MER aangetoond worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5.10.3 Vormvrije mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Indien niet aan de drempelwaarden uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt voldaan, dient een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling te worden uitgevoerd. Op een vormvrije mer-beoordeling is geen mer-beoordelingsprocedure van toepassing.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaande bedrijfsbestemming. De reeds aanwezige bedrijfsbestemming bedraagt circa 1,1 hectare. De uitbreiding bedraagt circa 0,9 hectare. Deze kenmerken van het bestemmingsplan zijn relevant in verband met de mer-regelgeving. Op een bestemmingsplan dat voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein is namelijk de mer-beoordelingsplicht van toepassing (categorie D 11.3 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Omdat de oppervlakte van de uitbreiding (totaal circa 2 ha) ruim minder dan de drempelwaarde van 75 ha bedraagt en er geen bijzondere omstandigheden zijn (zoals de gevoeligheid van het gebied), kan worden volstaan met een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

In de onderbouwing van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein wordt aan dezelfde milieuaspecten aandacht besteed die ook worden onderzocht in een vormvrije mer-beoordeling. Er is wel een verschil in conclusies die worden getrokken op basis van de (onderzoeks)informatie. In een bestemmingsplan worden conclusies getrokken ten aanzien van het beleid en de normstelling voor een bepaald milieuaspect. In een vormvrije mer-beoordeling wordt geconcludeerd of er sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een projectmer noodzakelijk maken. Omdat de beschrijving van de milieuaspecten grotendeels samenvalt, fungeren deze onderwerpen ook als vormvrije mer-beoordeling.

De kenmerken en plaats van het project zijn toegelicht in hoofdstuk 3. Hieronder wordt kort ingegaan op de kenmerken van de potentiële effecten.

Flora en fauna, N2000 en EHS:

In paragraaf 5.7 zijn de effecten op ecologie in beeld gebracht. De conclusies zijn gebaseerd op een Quickscan Natuurwaardenonderzoek. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

Bodem, water, lucht:

- In paragraaf 5.2 is een beschrijving gegeven van de bodemkwaliteit. Middels een bodemonderzoek is inzicht verkregen van de samenstelling van de bodem. Doordat op de locatie vuilstort gevestigd is geweest is sprake van een mate van bodemverontreiniging. Ten behoeve van de vestiging van de Werktuig- en

Bouwdienst zal een grondsanering moeten plaatsvinden, zodat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

- In paragraaf 5.3 zijn de bevindingen ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Gezien het feit dat er al sprake is van een bedrijfsbestemming en de uitbreiding relatief beperkt van aard en omvang is, is het project aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.
- In hoofdstuk 6 is de aspecten met betrekking tot waterhuishouding in beeld gebracht. De waterhuishoudkundige aspecten zijn afgestemd met het Waterschap.

Geluid:

Er is een akoestisch onderzoek verricht waarin de geluidbelasting op de omgeving is onderzocht. Er is rekening gehouden met gevoelige objecten (woningen) en met de naastgelegen manege. Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. (Zie ook paragraaf 5.1 van de toelichting)

Archeologie, cultuurhistorie:

- Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in gebieden aangemerkt als ‘dekzandwelingen en -vlakten’ en ‘beekdalen en overige laagten’. Deze gebieden kennen respectievelijk een middelmatige- en een lage archeologische verwachtingswaarde. Op de archeologische verwachtingskaart is echter aangegeven dat er sprake is van een verstoring van de eventueel aanwezige archeologische waarden. In gebieden waar sprake is van verstoringen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

Landschap:

In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2 is de landschapskarakteristiek in beeld gebracht. Op basis van de aanwezige landschapswaarden is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Verkeer:

In paragraaf 5.9 zijn de effecten op de verkeerssituatie geïnventariseerd. Er is sprake van een toename van verkeer. De verkeersintensiteiten leiden nu en in de toekomst niet tot problemen om de aanwezige infrastructuur.

Aanvullend op het vorenstaande wordt opgemerkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Eén en ander is tevens bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken en in de voorgaande paragrafen waarin uitgebreid is ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5.10.4 Conclusie

Op basis van het voorgaande en de overige in hoofdstuk 5 behandelde milieu- en omgevingsaspecten kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen. Het onderhavige project is niet m.e.r.-plichtig. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het

streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

6.3.2.2 Algemeen

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

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets heeft het waterschap op 14 september 2012 gereageerd. De reactie van het waterschap is hierna weergegeven.

Voor het project "Denekamp, Brandlichterweg ong." is door u op 9 augustus 2012 een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets dient de normale procedure te worden gevolgd. Wij hebben dit plan dan ook nader bekeken en hierbij zijn de volgende wateraspecten relevant:

- 1. Waterloop 32-0-2-2 bevindt zich binnen de door u aangegeven globale gebiedsbegrenzing en staat op de legger van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterloop heeft een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het landelijk gebied. Belangrijk voor het behoud van de afvoerfunctie is dat de beschermingszone (5 meter) van deze waterloop wordt gerespecteerd. Binnen deze zone is het onder andere verboden om bouwwerken op te richten en beplantingen aan te brengen. In overleg met het waterschap is het echter mogelijk om voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten een watervergunning te krijgen.*
- 2. In het plan neemt het verhard oppervlak toe met meer dan 1500 m². Uit uw mail van 14-9-2012 blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met 6618 m². Hierbij merken wij op dat het waterschap het beleid heeft 'bij een toename van verhard oppervlak van 5000 m² en meer' een minimale berging van 40 mm te creëren. Onze voorkeur gaat uit om water op eigen terrein vast te houden en te infiltreren.*

Wij verzoeken u om aan te geven hoe u in het plan omgaat met de uitgangspunten die aan u zijn toegestuurd. Tevens verzoeken wij u om bovenstaande wateraspecten in de waterparagraaf op te nemen.

Naar aanleiding van de vorenstaande reactie is de waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap. Op 21 februari 2014 heeft het waterschap enkele opmerkingen geplaatst omtrent het bergen van hemelwater en het schoonspoelen van machines. Als gevolg hiervan heeft (mail)overleg plaatsgevonden met het waterschap waarbij het waterschap op 6 maart 2014 als volgt -samengevat- heeft gereageerd:

Wat betreft de hemelwaterberging over toename verhard oppervlak: dit is met de gebiedsbeheerder besproken en het blijkt dat het watersysteem ter plaatse de genoemde toevoer goed kan verwerken. In dit uitzonderlijke geval kan daarom worden afgezien van de eis tot aanleg van een extra bergingsvoorziening voor hemelwater.

Voor wat betreft de waterkwaliteit: de opvangput met olieafscheider onder de wasplaats mag in principe niet afvoeren op de sloot. De afvoer dient in plaats te vinden op de riolering. Indien dit niet mogelijk is en op de sloot geloosd moet worden, dienen er aanvullende zuiverende voorzieningen te worden aangebracht. Voor de lozing op de sloot moet een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd.

Het waterschap kan instemmen met de ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de kwaliteitseisen.

Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierbij zullen ook de bovenstaande punten nader worden toegelicht.

6.3.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en het betreft een deels bestaand bedrijfsperceel'. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Met de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met waterloop 32-0-2-2. Zoals ook blijkt uit het door Bijkerk C.S. opgestelde inrichtingsplan (zie bijlage 2) zal de bestaande singel, welke is gelegen tussen de waterloop en het bruikbare bedrijfsperceel, enkel worden opgeschoond en verbeterd. Gezien het feit dat deze singel in de huidige situatie ook aanwezig is vormt het opschonen en verbetering van deze singel geen belemmering voor de waterloop.

Onderdeel van het planvoornemen betreft de realisatie van een wasplaats waarin de machines worden schoongespoeld. Hierop is het activiteitenbesluit agrarische bedrijven van toepassing. De wasplaats wordt voorzien van een vloestofdichte vloer en er zal een olieafscheider gerealiseerd worden voor de wasplaats.

Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt.

Hemelwater

Als gevolg van de toename van verhard oppervlak moet in principe worden voorzien in voldoende waterbergingsmogelijkheden. Voor de toename van het verhard oppervlak wordt uitgegaan van de toevoeging aan bedrijfsbestemming, binnen de bestaande bedrijfsbestemming mag men immers al verharding aanbrengen.

Indien wordt uitgegaan van het vorenstaande blijkt de toevoeging aan verhard oppervlak 6723,28 bedraagt. Indien hier van wordt uitgegaan moet in principe, in extreme gevallen, in totaal 269 m³ hemelwater geborgen kunnen worden. Een deel van het hemelwater (circa 20 m³) wordt opgevangen op eigen terrein en hergebruikt om machines en werktuigen schoon te spoelen. Het realiseren van extra waterberging op het bedrijfsperceel is, in verband met het optimaal en efficiënt kunnen gebruiken van het perceel, niet wenselijk maar ook niet noodzakelijk.

Dit in verband met de aanwezigheid van een bestaande sloot in het naastgelegen bos (ten westen) en een bestaande sloot direct aangrenzend ten zuiden van het plangebied. In de huidige situatie watert het hemelwater af richting het zuiden/ zuidwesten in de hiervoor genoemde sloten. De nog aan te leggen waterberging voor eigen gebruik en deze beide sloten bieden voldoende capaciteit om het hemelwater op een goede wijze af te kunnen vangen en te laten afwateren waardoor het niet noodzakelijk is om op het eigen perceel extra waterberging te realiseren.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat het waterschap Vechtstromen op 6 maart 2014 heeft aangegeven dat in dit geval het watersysteem ter plaatse de toevoer goed kan verwerken. Hierdoor kan worden afgezien van de aanleg van extra bergingsvoorzieningen voor hemelwater.

Oppervlaktewater

Met het plan wordt op het eigen terrein een nieuwe waterberging gerealiseerd die gebruikt gaat worden om machines en werktuigen schoon te spoelen. In deze waterberging wordt een deel van het vallen hemelwater opgevangen. Het realiseren van deze beperkte waterberging heeft geen gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. De opvangput van de wasplaats watert tevens af op de riolering.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 9)
De procedure die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen wordt in dit artikel beschreven.
- Overige regels (Artikel 10)
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, nadere eisen en de bouwregel voor wat betreft wegverkeerslawaaai.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bedrijf (Artikel 3)

Aangezien het planvoornemen uitgaat van bedrijfsactiviteiten in het plangebied en een deel van de gronden al voorzien zijn van een bestemming 'Bedrijf' ligt het voor de hand deze bestemming te handhaven en uit te breiden. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf al dan niet in combinatie met overige loonwerkdiensten en een grondverzetbedrijf, in maximaal de milieucategorie 3.1, mogelijk. Kantoren ten dienste hiervan worden, evenals de verhuur van agrarisch materieel en materieel ten behoeve van grondverzet, de verhuur van containers, het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van (landbouw)werktuigen en/of (landbouw)apparatuur en opslag van zand, grind, kalk, puin en bouw- en sloofafval, teelaarde en soortgelijke materialen, zijn binnen deze bestemming tevens toegestaan. Tevens is detailhandel in zand en grind toegestaan, maar uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – zand en grind'.

De bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van het bedrijf mogen, met uitzondering van maximaal 150 m², uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Hierbij is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak ten hoogste 6.000 m² mag bedragen. Qua goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' toegestane goot- en bouwhoogten voor bedrijvigheid. Deze bedraagt respectievelijk 6 en 12 meter.

Naast gebouwen zijn binnen deze bestemming tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen, één antenne-installatie, silo's, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Eén en ander is gekoppeld aan maximale bouwhoogten. Het oprichten van silo's is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - silo's'.

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor:

- de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de bedrijfslocatie en de compensatielocatie;
- de realisatie en instandhouding van het gebouw als geluidswerend object, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'
- de realisatie en instandhouding van een keerwand van minimaal 4,5 meter als geluidswerend object, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- het laden en lossen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laden en lossen'.

Bos (Artikel 4)

De gronden waarop de compensatie gaat plaatsvinden kennen momenteel nog een agrarische gebiedsbestemming. Teneinde de compensatie mogelijk te maken zijn deze gronden meegenomen in dit plan en bestemd als 'Bos'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen worden opgericht tot een hoogte van 1 meter.

Groen (Artikel 5)

De singels rondom het bedrijfsperceel zijn in dit plan bestemd als 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen. Hierbij is voor wat betreft de plantsoorten een koppeling gemaakt met het inrichtingsplan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen worden opgericht tot een hoogte van 1 meter.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst 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.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het project wordt opgemerkt dat in dit kader een bedrijfsplan is opgesteld. In dit bedrijfsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, worden de investeringen inzichtelijk gemaakt. Zoals ook blijkt uit dit plan komen de kosten voor de sanering, inrichting en bouw ten laste van de W&B Denekamp en worden veel werkzaamheden in eigen beheer verricht. Ten aanzien hiervan wordt eveneens opgemerkt dat verschillende banken hebben verklaard financieringen voor de nieuwe locatie te willen verstrekken. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het project in voldoende mate aangetoond.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

In verband met de verplaatsing van de W&B Denekamp heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel. Hierbij is op verzoek van de provincie inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste overwegingen zijn om de W&B Denekamp te verplaatsen. Naar aanleiding van diverse overleggen en een daaruit voortvloeiende memo ten aanzien van de onderbouwing van het provinciaal beleid in het bestemmingsplan, is op 26 november 2013 door de provincie bevestigd dat de voorgestelde aanpak zoals beschreven in de desbetreffende memo akkoord is.

De hiervoor bedoelde memo is inmiddels uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Zoals besproken zal het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie gepresenteerd worden in het kader van het formele vooroverleg.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van vooroverleg is het waterschap Vechtstromen. Op 6 maart 2014 heeft het waterschap aangegeven dat het watersysteem ter plaatse de toevoer goed kan verwerken en dat het waterschap kan instemmen met de ontwikkeling indien wordt voldaan aan de kwaliteitseisen. Hieraan wordt voldaan.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 november 2013 tot en met 31 december 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 4 inspraakreacties ingekomen. Een samenvatting van deze inspraakreacties alsmede de gemeentelijke beantwoording hiervan is opgenomen in de in bijlage 13 opgenomen Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan.

De ingediende inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassingen van de regels en de toelichting van dit bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Bedrijfsplan
Bijlage 2	Inrichtingsplan
Bijlage 3	Motivering Ladder duurzame verstedelijking
Bijlage 4	Berekening KGO investering
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek deklaag en stortlaag
Bijlage 7	Saneringsplan en beschikking
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Aanvulling en advies akoestisch onderzoek
Bijlage 10	Correspondentie KNHS
Bijlage 11	Quickscan Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 12	Vleermuizenonderzoek
Bijlage 13	Memo Verkeer en parkeren
Bijlage 14	Uitgangspuntennotitie waterschap
Bijlage 15	Reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 16	Reactienota zienswijzen
Bijlage 17	Omgevingsvergunning