



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Buitengebied, Rossumerstraat 19 en 19a Agelo

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Buitengebied, Rossumerstraat 19 en 19a Agelo

Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan

IMRO: NL.IMRO.1774.TAMBUIROSSMRSTRT19-VG01



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	5
1.1.1	Aanleiding	5
1.1.2	Ligging van het plangebied	5
1.1.3	Strijdigheid	6
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	6
1.2.1	Beoordelingskader	6
1.2.2	Belangenafweging	7
1.3	Leeswijzer	7
2.	Toekomstige situatie	9
2.1	Gewenst ontwikkeling	9
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	11
3.	Toetsing aan omgevingsplan	13
3.1	Omschrijving nieuwe situatie	13
3.2	Toetsing aan het omgevingsplan	13
3.2.1	Strijdigheden met omgevingsplan van rechtswege	13
3.2.2	Bruidsschat	15
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	16
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	16
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	16
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	16
4.1.3	Omgevingsvisie Dinkelland	22
4.1.4	Buitengebied met kwaliteit	24
4.1.5	Casco-benadering in Noordoost Twente	26
4.1.6	Nota omgevingskwaliteit	27
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	28
4.2.1	Vooroverleg provincie	28
4.2.2	Vooroverleg Waterschap Vechtstromen	28
4.2.3	Participatie omgeving	28
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
5.1.1	Algemeen	29
5.1.2	Plangebied	30
5.1.3	Conclusie	30
5.2	m.e.r.-beoordeling	30
5.2.1	Algemeen	30
5.2.2	Plangebied	31
5.2.3	Conclusie	31
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	31
5.3.1	Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)	31
5.3.2	Situatie plangebied parkeren	32
5.3.3	Conclusie	32
5.4	Gebiedsbescherming en soortenbescherming	32
5.4.1	Natura 2000-gebieden	32
5.4.2	Natuurnetwerk Nederland	33

5.4.3	Soortenbescherming.....	34
5.5	Luchtkwaliteit	35
5.5.1	Algemeen.....	35
5.5.2	Situatie plangebied	36
5.5.3	Conclusie	36
5.6	Geluid	36
5.6.1	Algemeen.....	36
5.6.2	Situatie plangebied	37
5.6.3	Conclusie	38
5.7	Geur	38
5.7.1	Algemeen.....	38
5.7.2	Situatie plangebied	39
5.7.3	Conclusie	39
5.8	Omgevingsveiligheid.....	39
5.8.1	Algemeen.....	39
5.8.2	Situatie plangebied	40
5.8.3	Conclusie	41
5.9	Trilling	41
5.9.1	Algemeen.....	41
5.9.2	Situatie plangebied	42
5.9.3	Conclusie	42
5.10	Archeologie en Cultuurhistorie	42
5.10.1	Algemeen.....	42
5.10.2	Situatie plangebied	42
5.10.3	Conclusie	43
5.11	Bodem	43
5.11.1	Algemeen.....	43
5.11.2	Situatie plangebied	44
5.11.3	Conclusie	45
5.12	Waterbelang	45
5.12.1	Algemeen.....	45
5.12.2	Situatie plangebied	45
5.12.3	Conclusie	46
5.13	Spuitzonering.....	46
5.13.1	Algemeen.....	46
5.13.2	Situatie plangebied	46
5.13.3	Conclusie	47
6.	Financiële haalbaarheid	48
7.	Toelichting planregels	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Opzet van de regels.....	49
7.2.1	Algemeen.....	49
7.2.2	Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering.....	49
7.2.3	Juridisch ponsen.....	50
7.2.4	Algemene regels.....	50
7.2.5	Overgangsregels	50
7.3	Verantwoording van de regels.....	51

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	52
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan.....	52
Bijlage 2 Participatieverslag	52
Bijlage 3 Notitie Ladder voor duurzame verstedelijking	52
Bijlage 4 Stikstofonderzoek	52
Bijlage 5 Quickscan flora & fauna	52
Bijlage 6 Nader onderzoek huismus.....	52
Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuis.....	52
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek geluid door wegen.....	52
Bijlage 9 Bodemonderzoek.....	52
Bijlage 10 Watertoets	52
Bijlage 11 Berekening en inzet sloopmeters	52
Bijlage 12 Zienswijzennota	52

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

1.1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Rossumerstraat 19 in Agelo (hierna: plangebied). Ter plaatse is het bedrijf Haarhuis Generatoren B.V. gevestigd. De noordzijde van het bedrijfsperceel betreft in de huidige situatie een agrarisch bedrijfsperceel.

Ten behoeve van een duurzaam toekomstperspectief voor het bedrijf Haarhuis Generatoren B.V., bestaat ter plaatse het voornemen om het bedrijf uit te breiden. Hiertoe wordt het agrarisch bedrijfsperceel ten noorden van het huidige bedrijfsperceel (deels) omgezet naar een bedrijfsperceel. Hierbij wordt een bestaande boerderij (bedrijfswoning) met bijbehorende schuur gesloopt, en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing en een nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

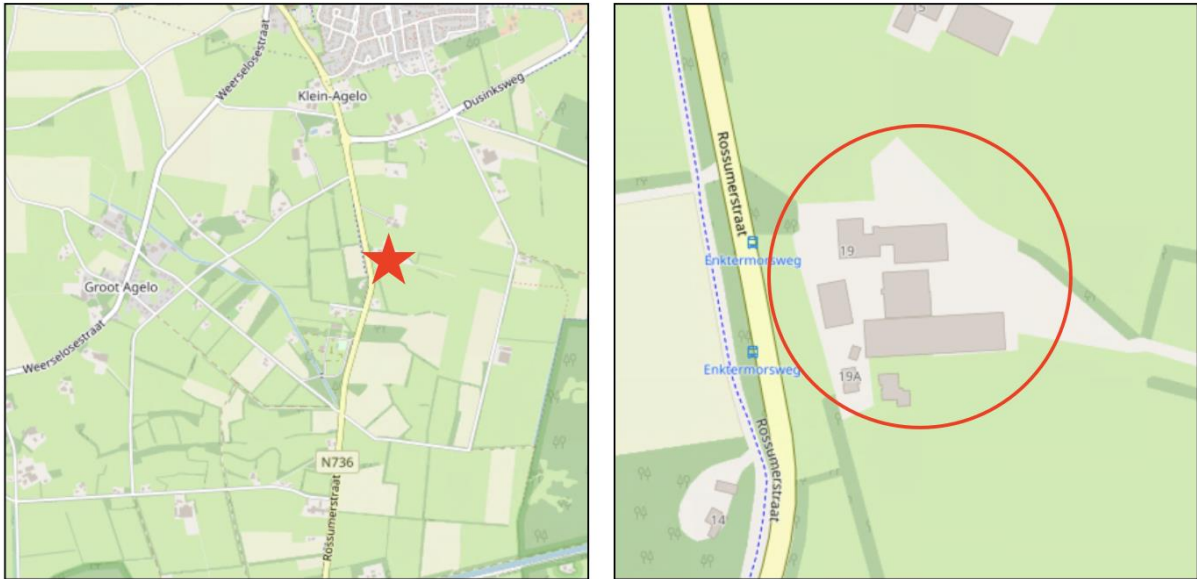
De voorgenomen ontwikkeling beoogt enerzijds een efficiëntere en duurzamere inrichting van het terrein en anderzijds een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwbouw die aansluit bij de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het geheel wordt tevens landschappelijk ingepast.

Er wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling alleen kan worden gerealiseerd indien de initiatiefnemer circa 1 hectare van zijn bedrijfsgronden op bedrijventerrein De Mors te Ootmarsum afstoot. Ter plaatse van de betreffende locatie is geen planologische wijziging benodigd. Deze locatie wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

De ontwikkeling past echter niet binnen het geldende planologische regime. Het vigerende omgevingsplan laat de gewenste ontwikkeling niet toe. Om het voornemen mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het bedrijfsperceel en omliggende in eigendom zijnde agrarische gronden aan de Rossumerstraat 19a in Agelo. De locatie ligt langs de provinciale weg (Rossumerstraat: N736) op ca. 1 kilometer ten zuiden van Ootmarsum. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie I, perceelnummers 579, 580, 627, 759, 761, 859, 862, 891, 892, 911 en 912. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied met een rode ster en de rode cirkel weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied staat op de (digitale) verbeelding weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied binnen de kern Denekamp en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.1.3 Strijdigheid

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn deels voorzien van een agrarische (bedrijf)functie. Binnen deze gronden is de voorgenomen bedrijfsuitbreiding niet toegestaan. Daarnaast bevat de bestaande bedrijfsfunctie bouwmogelijkheden die niet toereikend zijn. Het voornemen is daarmee strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Eén van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 7 nader op ingegaan.

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

1.2.1 Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

1.2.2 Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft voor periode van zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ingediend. N.a.v. de zienswijze is het inpassingsplan behorende bij de voorgenomen ontwikkeling aangepast. De volledige beantwoording van de zienswijze is in bijlage 12 opgenomen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.
- In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject.

- In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
- In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.
- Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenst ontwikkeling

Zoals reeds in aanleiding vermeld, bestaat vanuit het bedrijf Haarhuis Generatoren B.V. de behoefte om uit te breiden. De uitbreiding is gewenst om een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering te realiseren.

Het huidige bedrijfsperceel van het uit te breiden bedrijf grenst aan de noordzijde aan een agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse van het agrarisch bedrijfsperceel staat een boerderij (agrarische bedrijfswoning) en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderdeel van het voornemen is de sloop van de boerderij en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In totaal wordt 958,5 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervan heeft een groot deel (780 m²) asbestdaken.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 is respectievelijk de bestaande situatie en de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto bestaande situatie (Bron: PDOK viewer)



Afbeelding 2.2 Te slopen bebouwing (Bron: NK Bouwbegeleiding)

In ruil voor de sloop van de boerderij dient een nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. De nieuwe bedrijfswoning krijg een inhoudsmaat van 1.250 m³. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt de realisatie van extra bedrijfsbebouwing ten behoeve van Haarhus Generatoren B.V. verantwoord. In paragraaf 4.1.4 wordt nader ingegaan op deze verantwoording.

Het bedrijfsp perceel wordt met 3.786 m² vergroot. Op het bedrijfsp perceel wordt 469 m² extra bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van het aantal woningen, echter wordt wel een tweede bedrijfswoning aan het bedrijf Haarhus Generatoren B.V. gekoppeld. Een tweede bedrijfswoning is in dit geval gewenst om de volgende redenen:

1. Het bedrijf richt zich op de verhuur, verkoop en het onderhoud van generatoren, vaak ook voor evenementen en noodvoorzieningen. Dit betekent dat er buiten reguliere werktijden sprake is van piekmomenten, storingen of urgente hulpvragen. Permanente aanwezigheid van twee verantwoordelijken op het bedrijfsp perceel is nodig om adequaat toezicht, bereikbaarheid en bedrijfscontinuïteit te waarborgen.
2. Generatoren zijn kapitaalintensieve en diefstalgevoelige bedrijfsmiddelen. Continue aanwezigheid op het erf door meerdere huishoudens vergroot de sociale controle, vermindert veiligheidsrisico's en ondersteunt de bedrijfsvoering.
3. Het bedrijf levert diensten die direct bijdragen aan de lokale en regionale economie en aan maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld stroomvoorziening bij evenementen of noodsituaties). Een robuuste en betrouwbare bedrijfsvoering is daarmee ook maatschappelijk van belang.
4. Een tweede bedrijfswoning maakt het mogelijk om opvolgers of mede-eigenaren duurzaam op het erf te huisvesten. Dit versterkt de continuïteit en voorkomt dat bedrijfsopvolging wordt belemmerd door huisvestingsproblemen.

In afbeelding 2.3 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.3 Gewenste situatie plangebied (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

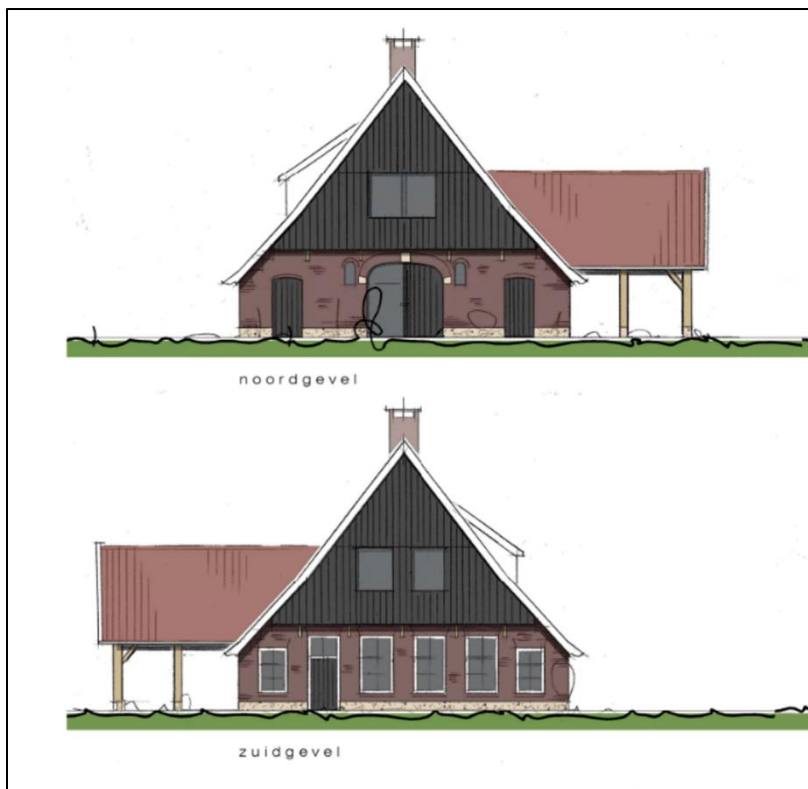
Het geheel wordt landschappelijk ingepast volgens het groenplan in bijlage 1 van deze toelichting. Het groenplan is in de regels van dit plan geborgd en heeft daarmee een bindende werking. In de afbeeldingen in de volgende paragraaf over de ruimtelijke uitstraling zijn enkele uitsneden van deze plannen opgenomen.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

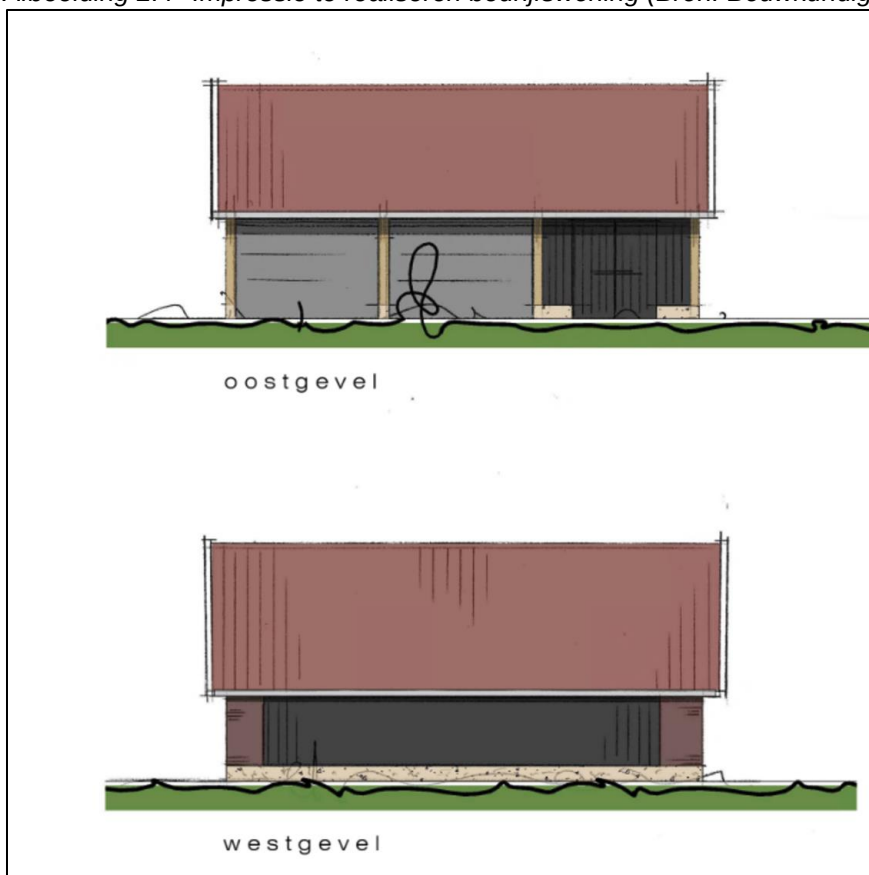
Zoals in de vorige paragraaf aangegeven wordt het plan landschappelijk ingepast. Hiervoor is een groenplan gemaakt. Het inpassingsplan is reeds in afbeelding 2.1 weergegeven en in bijlage 1 van deze motivering opgenomen. De aanleg en instandhouding wordt geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Om het bedrijfsperceel landschappelijk in te passen, en de bebouwing zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken, wordt zoveel mogelijk bestaande groenstructuren behouden. Met name de westzijde van het plangebied is reeds groen ingepast. Hiervan wordt het behoud vastgelegd. Langs de oostzijde wordt een nieuwe struweel en een nieuwe houtwal aangelegd. Op deze manier is het plangebied ook vanaf de oostzijde landschappelijk ingepast.

In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn referentiebeelden opgenomen.



Afbeelding 2.4 Impressie te realiseren bedrijfswoning (Bron: Bouwkundig Buro Meinders)



Afbeelding 2.5 Impressie te realiseren schuur bij de bedrijfswoning (Bron: Bouwkundig Buro Meinders)

3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Omschrijving nieuwe situatie

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan heeft de uitbreiding van een bestaand bedrijf en de realisatie van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken als doel. Het beoogde gebruik van de gronden valt echter buiten de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Het plangebied heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 19a Agelo' en 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' deels de functie 'Bedrijf – Voormalig agrarisch' en 'Agrarisch – 1'. De bouwmogelijkheden binnen de bedrijfsfunctie zijn niet toereikend. De uitbreiding van het bedrijf binnen de agrarische functie is vanuit zowel de gebruiks- als de bouwmogelijkheden niet toegestaan. Om de realisatie van de ontwikkeling mogelijk te maken, moeten in de nieuwe situatie passende bouw- en gebruiksmogelijkheden toe worden gekend. In de nieuwe situatie zal het agrarisch bedrijfsperceel dezelfde functie krijgen als het naastliggende bedrijfsperceel van Haarhuis Aggregaten. Dit is momenteel de functie 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' en zal doormiddel van deze wijziging de functie 'Bedrijf' worden. Daarnaast krijgt een deel van het plangebied de functie 'Bos – Natuur'. Hiermee worden in het kader van de KGO-regeling agrarische gronden afgewaardeerd.

3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

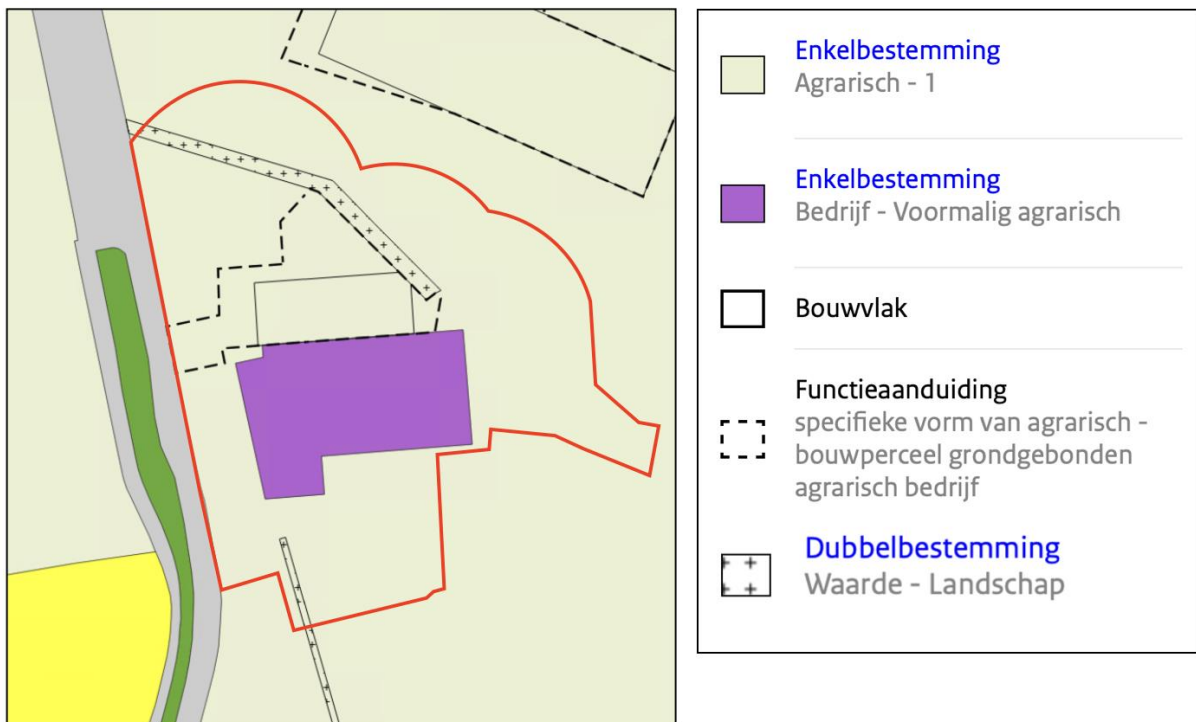
- Bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld op 18 februari 2010;
- Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland, vastgesteld op 29 mei 2018;
- Buitengebied, Rossumerstraat 19a Agelo, vastgesteld 19 januari 2021.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en 'Rossumerstraat 19a Agelo' van belang. Bestemmingsplannen maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. In bestemmingsplannen wordt gesproken over bestemming in plaats van functies.

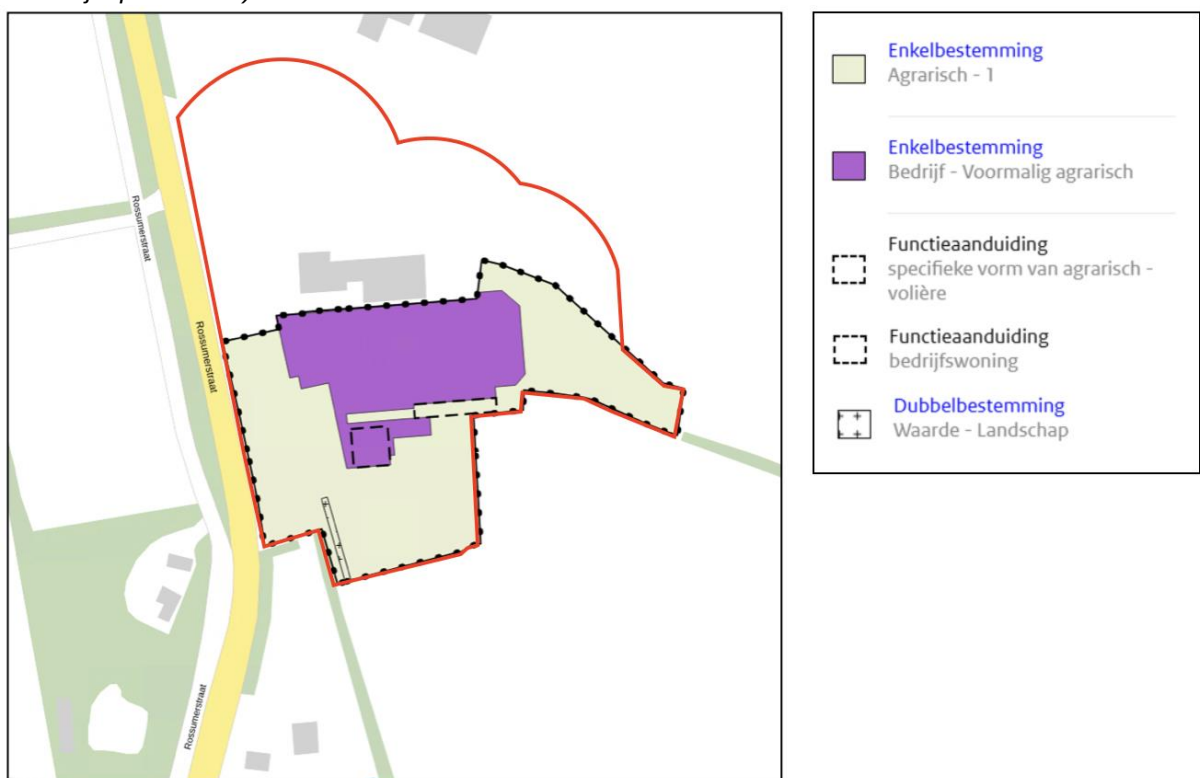
Het omgevingsplan bestaat in de huidige situatie uit hoofdstuk 22 'bruidsschat' en een tweetal voorbereidingsbesluiten en voorbeschermingsregels t.a.v. hyperscale datacentra. Andere documenten zijn minder van belang, maar hier zal wel rekening mee worden gehouden.

3.2.1 Strijdigheden met omgevingsplan van rechtswege

In onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de verbeelding van de bestemmingsplannen (omgevingsplan van rechtswege) 'Buitengebied 2010' en 'Rossumerstraat 19a Agelo' opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode contour aangegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2010” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Rossummerstraat 19a Agelo” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied kent op basis van het ter plaatse vigerend planologisch regime de functies ‘Bedrijf – Voormalig agrarisch’ en ‘Agrarisch – 1’. Het noordelijke deel van het plangebied is ter plaatse van de functie ‘Agrarisch – 1’ een bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf’ opgenomen.

Het zuidelijke deel van het plangebied is voorzien van met name de functie 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'. Hier is tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch – volière' opgenomen.

Gronden voorzien van de functie 'Agrarisch – 1' zijn bedoeld voor het agrarisch gebruik en onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Verder is een bedrijfswoning toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden.

Gronden voorzien van de functie 'Bedrijf – Voormalig agrarisch' zijn onder ander bedoeld voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van de productie/repairatie/inkoop/verkoop/verhuur van generatoren, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven'. Verder zijn bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. In de bouwregels is onder ander bepaald dat het oppervlak aan bedrijfsbebouwing maximaal 2.647 m² mag bedragen.

Verder geldt op twee plekken de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen.

De voorgenomen uitbreidingsplannen van het bedrijfsperceel, de toename van bedrijfsbebouwing en het in grotere vorm terugbouwen van de te slopen bedrijfswoning is op basis van het vigerend planologisch regime niet toegestaan. Het plangebied bevat hiertoe niet de gepaste functie- en beoordelingsregels.

3.2.2 Bruidsschat

De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan regelgeving omtrent de fysieke leefomgeving, waaronder de bruidsschat.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het rijksbeleid

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Provinciale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Provinciale Omgevingsverordening

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 van de provincie 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt.

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:

- generieke beleidskeuzes (OF);
- ontwikkelingsperspectieven (WAAR);
- gebiedskenmerken (HOE).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes (OF)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving 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, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

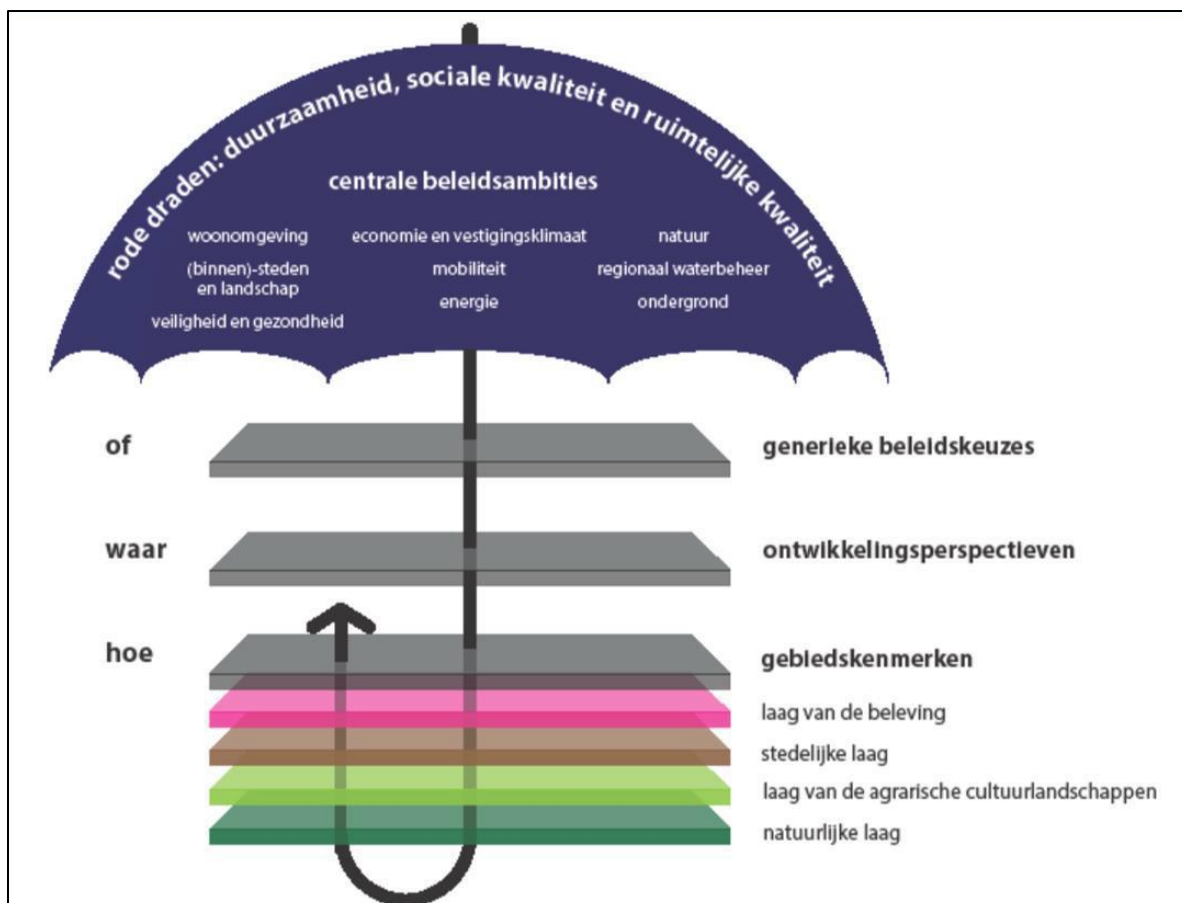
Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (HOE)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit), 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), 4.13 (klimaatrobuust water- en bodemsysteem) en 4.55 (nieuw ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente) van belang.

Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. *Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:*
 - a. *er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;*
 - b. *de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en*
 - c. *mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand, in het buitengebied gevestigd bedrijf. Hiertoe wordt een bestaand agrarisch bedrijfsperceel aan het buitengebied onttrokken. Hoewel geen sprake is van een ontwikkeling in het bestaand bebouwd gebied, resulteert het voornemen niet in een onevenredige toename van verstening. Het voornemen wordt op basis van het gemeentelijke KGO-beleid mogelijk gemaakt. Verder wordt opgemerkt dat een bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein resulteert in onevenredige nadelige financiële gevolgen.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan artikel 4.5 van de provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 4.9 Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;*
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en*
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende paragrafen wordt getoetst aan het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze uitgangspunten wordt voldaan. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit geldt dat er landschapontsierende schuren worden gesloopt en het gehele plangebied adequaat landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, die ook als bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- 1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:*
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;*
 - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en*
 - c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.11

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van het reeds in het buitengebied gevestigd bedrijf. De uitbreiding hoofdzakelijk niet plaats in de 'Groene Omgeving', maar ter plaatse van een agrarisch bedrijfsterrein. Uitsluitend de te realiseren bedrijfswoning wordt in de 'Groene Omgeving' gebouwd. De beoogde bedrijfsuitbreiding op de huidige locatie is echter het meest wenselijk. Uitbreiding op de huidige locatie voorkomt aanzienlijke kapitaalvernietiging: bestaande investeringen in terrein, infrastructuur en voorzieningen blijven behouden. De bedrijfsactiviteiten zijn bovendien goed verenigbaar met een ligging in het buitengebied en vragen geen clustering zoals op een bedrijventerrein. Verplaatsing zou onnodige druk leggen op bedrijventerreinen en leiden tot extra maatschappelijke kosten voor infrastructuur en herinrichting. Door uitbreiding op de huidige plek wordt de continuïteit van het lokaal verankerde bedrijf geborgd en blijft de werkgelegenheid ter plaatse behouden.

Een belangrijk onderdeel van het voornemen is verder de landschappelijke inpassing van het geheel in het buitengebied en een KGO-investering. Hier wordt in paragraaf 4.1.4 nader op ingegaan.

Tot slot ligt het plangebied niet binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water.

Artikel 4.13 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

- 1 In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.*
- 2 In de onderbouwing bedoeld in het eerste lid wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.13

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in en om het plangebied niet toe. Er is zelfs sprake van een afname van verharding. Deze afname van verharding zorgt voor een reductie van de kans op hittestress en er zijn (meer) mogelijkheden om (hemel)water ter plaatse te laten infiltreren. Het voornemen heeft hiermee een positief effect op een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Artikel 4.55 (nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente)

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.
2. De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:
 - a. het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
 - b. de grote mate van kleinschaligheid;
 - c. het groene karakter;
3. Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente en met Bijlage IX van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Toetsing van het initiatief artikel 4.55

Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Middels het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) wordt het nationaal landschap behouden en versterkt en het groene karakter behouden. Het plan voldoet daarmee aan artikel 4.55 van de omgevingsverordening.

Waar- Ontwikkelperspectieven

Het plangebied valt in het gebied waar op basis van de Omgevingsverordening het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt.

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorend bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met het kruisje.



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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het voornemen past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', doordat het voorziet in een passende vorm van bedrijvigheid binnen het buitengebied die bijdraagt aan de verweving van functies zoals werken, wonen en landschap. Het sluit aan bij de uitgangspunten van het perspectief waarin ruimte wordt geboden aan niet-agrarische economische functies, mits deze zorgvuldig worden ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van het kleinschalige landschap behouden of versterkt wordt.

Hoe - Gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype '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. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling op een bestaand bedrijfsperceel en een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Door dit huidige gebruik zijn oorspronkelijke kenmerken uit de natuurlijke laag niet meer zichtbaar/herkenbaar. Een klein deel van de voorgenomen ontwikkeling vindt buiten het bestaande (agrarische) bedrijfsperceel plaats. Bij de totstandkoming van het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) rekening gehouden met de kenmerken uit de natuurlijke laag.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied ligt op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" in het matenlandschap met de overgang naar het jonge heideontginningslandschap.

Het is een kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw. Het was een coulisselandschap door de aanwezigheid van het vele hakhout in singels of houtwallen. Er was sprake van open kamers met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Het matenlandschap stond in functionele verbinding met het essenlandschap. De essen waren droog en onder meer geschikt voor granen. De maten waren juist ideaal voor graslanden. Aanvankelijk was het landschap zeer fijnmazig. Tijdens het ontstaan heeft men nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het landschap was ooit een bolwerk van houtsingels en houtwallen. Nu zijn slechts relictten over.

Zij vormen de belangrijke dragers van het gebied en daarmee ook de herkenning ervan. Het opzetten van een kleinschalig landschap is niet realistisch. Een nieuw plan moet waar mogelijk voorzien in het versterken of behouden van de dragers van het gebied..

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien rekening wordt gehouden met het bestaande landschap, specifiek de aanwezige dragers (relictten). Waar mogelijk worden deze versterkt.

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

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling op een bestaand bedrijfsperceel en een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Door dit huidige gebruik zijn oorspronkelijke kenmerken uit de natuurlijke laag niet meer zichtbaar/herkenbaar. Een klein deel van de voorgenomen ontwikkeling vindt buiten het bestaande (agrarische) bedrijfsperceel plaats. Bij de totstandkoming van het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) rekening gehouden met de kenmerken uit de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'.

Donkere gebieden geven een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. De ambitie voor deze gebieden is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden nog donkerder te maken. Gericht wordt op het minimaal toelaten van kunstlicht, door het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht. 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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Het voornemen betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf op gronden die in de huidige situatie in gebruik (mogen) zijn als agrarisch bedrijfsperceel. Hierdoor wordt gesteld dat per saldo geen sprake is van een onevenredige toename van licht. Daarom wordt geconstateerd dat dit plan geen afbreuk doet aan de 'laag van de beleving'.

Conclusie

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

4.1.3 Omgevingsvisie Dinkelland

MijnOmgevingsvisie gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen.

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op de thema's Buitengebied in balans, Leefbare kernen, Leefomgeving van de toekomst. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Buitengebied in balans' van belang.

'Buitengebied in balans'

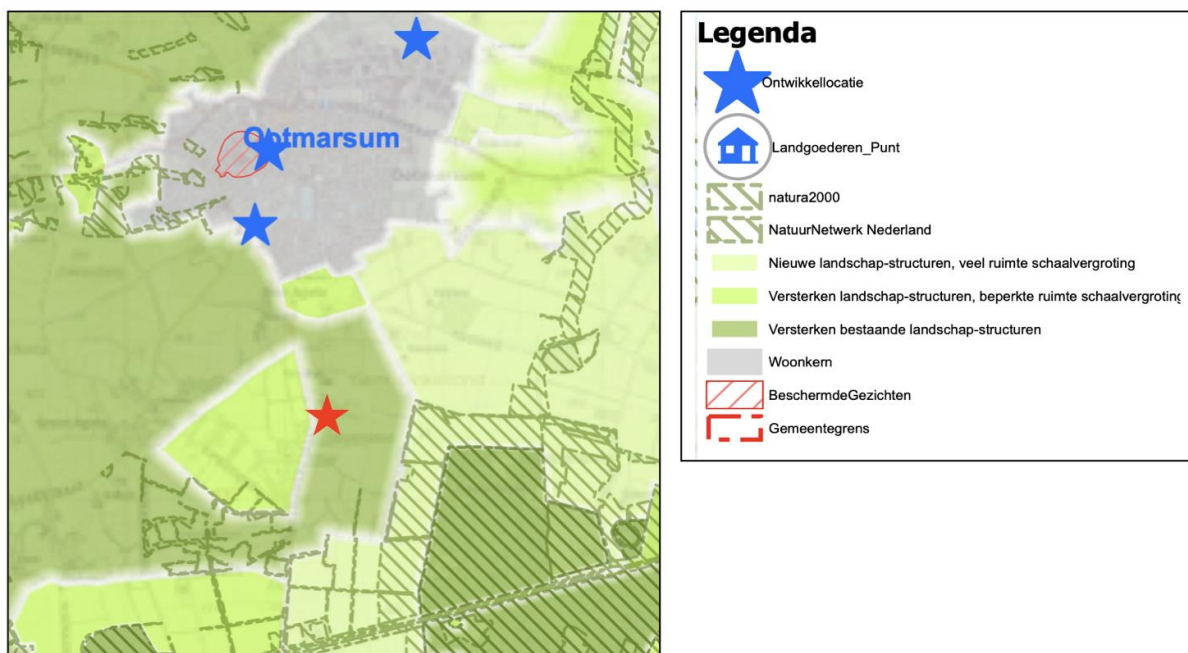
In het buitengebied ontwikkelen zich nieuwe bedrijfstypen met nieuwe bedrijfstakken. Dit zijn bedrijven die vanouds door hun aard in het buitengebied passen. Maar die ook passen bij de huidige (nieuwere) opgaven die in het buitengebied spelen.

De gemeente wil ook perspectief bieden aan stoppende agrarische bedrijven. Denk hierbij aan functiewijziging naar een bedrijfsfunctie die een bijdrage levert aan de leefbaarheid en goed in te passen is in het buitengebied.

Eén van de speerpunten uit MijnOmgevingsvisie Dinkelland is 'Ruimte voor ondernemen'. Binnen dit speerpunt wil de gemeente zorgen voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Voor locaties buiten de bedrijventerreinen zet de gemeente zich in voor voldoende, duurzame en passende ruimte voor ontwikkelingen. Hierbij is sprake van maatwerk waarbij de specifieke behoefte van de ondernemer wordt afgewogen en wordt gestreefd naar kwalitatieve verbeteringen, zoals het voorkomen van leegstand.

'Waardenkaart'

Op de bij de omgevingsvisie behorende waardenkaart is het plangebied aangewezen als 'Donkergroen gekleurd landschap'. Dit betreffen waardevolle landschappen die door de tijd heen in stand gebleven zijn waar gestuurd wordt op behouden en versterken. Bij een combinatie met een lage dynamiek is het landschap nog zeer herkenbaar ten opzichte van 100 jaar geleden. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de waardenkaart opgenomen. Het plangebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede waardenkaart (Bron: gemeente Dinkelland)

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Dinkelland

Het voornemen past in hoofdlijnen binnen de kaders van MijnOmgevingsvisie Dinkelland. De visie streeft naar een economisch sterk buitengebied met een goede balans tussen functies zoals landbouw, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Nieuwe bedrijvigheid wordt nadrukkelijk ondersteund, mits deze gebiedspassend is en bijdraagt aan leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen sluit aan bij het speerpunt 'Ruimte voor ondernemen', waarin de gemeente inzet op maatwerk en het bieden van ontwikkelruimte voor lokaal verankerde bedrijven, ook buiten bestaande bedrijventerreinen. Bovendien wordt het hergebruik van gronden van voormalige agrarische bedrijven als kansrijk gezien voor initiatieven die de leefbaarheid versterken. Tot slot is het landschappelijk inpassen van het geheel een belangrijke voorwaarde voor ontwikkelingen in het buitengebied. Ook daar wordt met het voornemen rekening mee gehouden. Het gemeentelijk kwaliteitsteam is akkoord gegaan met de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

4.1.4 Buitengebied met kwaliteit

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in 2022 het beleidskader 'Buitengebied met kwaliteit' (hierna: beleidskader) vastgesteld. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten. Hiervoor beschikte zij over verscheidene beleidsregelingen zoals Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Door de jaren heen zijn deze regelingen ingewikkelder geworden, in het beleidskader zijn de verscheidene beleidsregelingen op onderdelen geactualiseerd en aangevuld.

Toetsing van het initiatief aan het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'

In voorliggend geval is sprake van de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf en betreft het voornemen om eveneens het oppervlak aan bedrijfsbebouwing uit te breiden. Hiertoe zijn paragrafen 4.7.2 en 5.4 in combinatie met paragraaf 8.1 van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' van toepassing. Hierna wordt achtereenvolgende aan de genoemde paragrafen getoetst.

Verder wordt opgemerkt dat het vergroten van de te realiseren bedrijfswoning naar 1.250 m³ (i.p.v. 851 m³, wat de inhoudsmaat is van de te slopen bedrijfswoning), onderdeel is van voorgenomen

ontwikkeling. In bijlage 11 van deze motivering wordt beschreven hoe deze vergroting wordt verantwoord.

Toetsing paragraaf 4.7.2 (Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie')

Voor de voorgenomen functiewijziging van dient aan de onderstaande voorwaarden te worden voldaan. In het cursief is aan elk punt getoetst.

1. De legaal opgerichte gebouwen moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;

De betreffende gebouwen in het plangebied zijn legaal opgericht en minimaal 5 jaar in gebruik geweest als agrarische bedrijfsgebouwen.

2. Indien de bestaande legaal opgerichte gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

Terug te bouwen oppervlakte	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

Voor een uiteenzetting van de inzet van de sloopmeters binnen het plangebied wordt verwezen naar bijlage 11. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m² bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.

Zie toetsing punt 2.

4. Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor vervangende nieuwbouw/sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;

De karakteristieke woonboerderij wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Dit is mogelijk aangezien het een woning betreft.

5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;

N.v.t.

6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;

De buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen zal als strijdig worden opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

7. In afwijking van lid 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6;

N.v.t.

8. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 3;

N.v.t.

9. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;

N.v.t.

10. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van het bedrijfsperceel. Hierom wordt hierna getoetst aan paragraaf 5.4 van het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'.

Toetsing paragraaf 5.4 i.c.m. paragraaf 8.1 (uitbreiding bedrijfsfunctie)

In paragraaf 5.4 staat het volgende genoemd:

"Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1."

Bij de toetsing aan paragraaf 8.1 dient de waarde van de gronden ter plaatse van het plangebied in de huidige en de gewenste situatie in beeld te worden gebracht. Er is door N+L Landschapsonwerpers een KGO berekening opgesteld. Deze berekening maakt onderdeel uit van het in bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan.

Uit de KGO-berekening in het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt het te investeren bedrag in verhouding staat met de voorgenomen KGO-investering. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de KGO-investering in balans is met de waardevermeerdering van de gronden in het plangebied.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'.

4.1.5 Casco-benadering in Noordoost Twente

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 cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

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. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

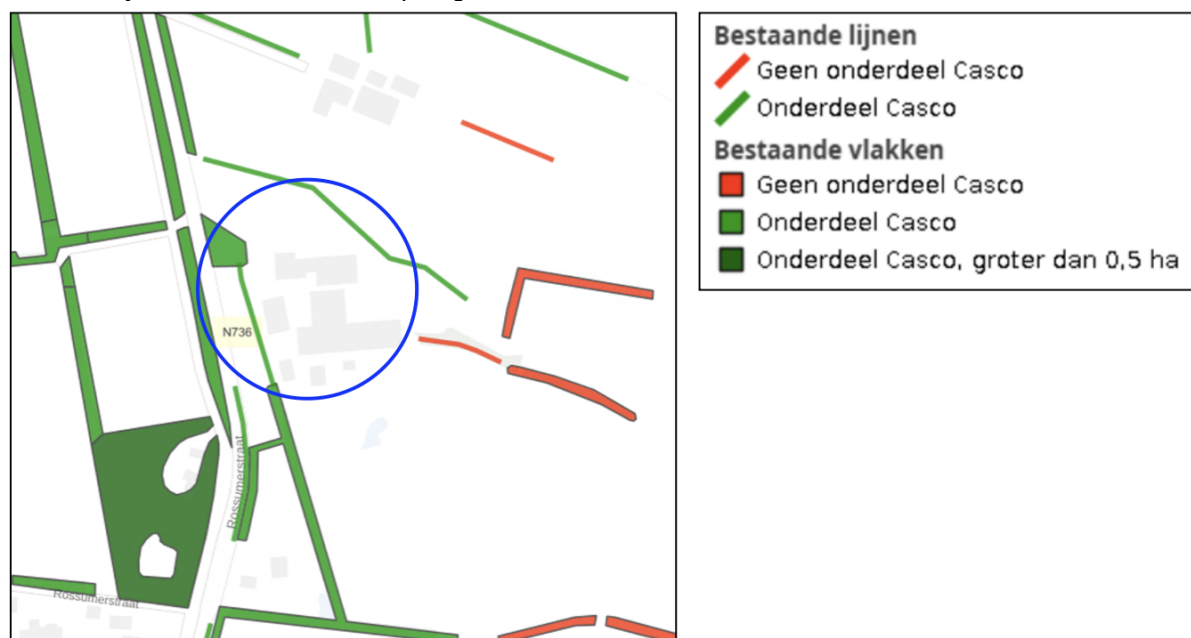
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

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).

In afbeelding 4.4 is een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering opgenomen, met daarbij in blauwe contour het plangebied.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Casco-kaart Noordoost Twente (Bron: Atlas van Overijssel)

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

Zoals blijkt uit de in afbeelding 4.4 opgenomen uitsnede van de casco-kaart zijn binnen het plangebied onderdelen van het casco aanwezig. Ter plaatse van de onderdelen van het casco worden geen elementen aangetast. Het Casco-beleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Nota omgevingskwaliteit

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand

(art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

De nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (geldend van 3 juni 2020, tot op heden) beschrijft Het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Toetsing van het initiatief aan de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

De voorgenomen bouwplannen zijn reeds afgestemd met de stadsbouwmeester. Het ingediende plan is in juli 2025 goedgekeurd door de welstand. Er is sprake van een ontwikkeling dat niet in strijd is met redelijk eisen van welstand. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Nota omgevingskwaliteit'.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders

4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Doordat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling in de groene omgeving waarbij tevens KGO van toepassing is, is voorliggend plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

In het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie gaat hiermee akkoord met het voornemen.

4.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Er heeft afstemming plaatsgevonden met Waterschap Vechtstromen. Voor de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.12 van deze motivering.

4.2.3 Participatie omgeving

De gemeenteraad heeft het beleid 'Inwonersparticipatie' vastgesteld en daarin is een 'Checklist Aan de slag met inwonersparticipatie' opgenomen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling en voorliggend wijziging van het omgevingsplan, heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden. In bijlage 2 is het participatieverslag behorende bij de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Vanuit het participatieverslag volgen geen verdere aandachtspunten.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g lid 2 van het Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

De ladder is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (ABRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 en ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579).

De laddertoets is in ieder geval van toepassing op een stedelijke ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierin zijn geen ondergrenzen bepaald. Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In

uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m².

5.1.2 Plangebied

Voorliggend plan ziet toe op het vergroten van een bedrijfsperceel met meer dan 500 m², namelijk met 3.786 m². Hierdoor is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor dat ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Hiervoor is een notitie geschreven. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd bij voorliggende motivering.

Uit deze notitie blijkt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte, dat om logische redenen niet binnen bestaand stedelijk gebied is op te vangen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.2 m.e.r.-beoordeling

5.2.1 Algemeen

Afdeling 16.4 van de Ow bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De regels voor de milieueffectrapportage (mer) staan in afdeling 16.4 van de Ow. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om de implementatie van 2 richtlijnen:

- de EU-richtlijn mer (mer-richtlijn): richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten.
- de EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling (smb-richtlijn): richtlijn over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

De regels schrijven voor bepaalde plannen, programma's en projecten een zogenoemde milieubeoordeling voor. Deze mer-procedure gaat vooraf aan het nemen van een besluit over het vaststellen van het plan of het toestaan van een project.

In een aantal situaties is het mogelijk om een plan-mer-beoordeling te doen in plaats van een milieueffectrapportage. Voor een plan-mer-plicht gelden de volgende eisen:

- De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan of programma (artikel 16.34 lid 1 Ow). In de Omgevingswet is opgenomen dat een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing aan die vereisten voldoen.
- De tweede eis is dat het plan of programma een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (artikel 16.36 Ow) of dat er een passende beoordeling voor een plan of programma nodig is. In kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de mer-(beoordelings)plichtige projecten opgenomen.

De inhoud van een plan bepaalt mede de eventuele mer-plicht. In een aantal gevallen is het echter mogelijk om eerst een plan-mer-beoordeling te doen. Uit een plan-mer-beoordeling blijkt of het plan of programma aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat niet het geval is, kan een planmilieueffectrapportage achterwege blijven. Een plan-mer-beoordeling kan in de volgende twee situaties aan de orde zijn:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan. Het plan is niet direct plan-merplichtig, maar er moet wel een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. De mer-(beoordelings)plichtige projecten zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast komen de projecten waarvoor het omgevingsplan het kader vormt niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. Er kan dan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling als:
 - a. het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
 - b. het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en lid 4 Ow) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Beoordeling of het plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit project heeft betrekking om de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J10, een 'industrieterrein'.

5.2.2 Plangebied

In deze motivering wordt onder andere uitgebreid ingegaan op de milieueffecten van het voornemen op de omgeving. Deze motivering maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-MER noodzakelijk maakt.

5.2.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.3.1 Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2019. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren wordt getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per functie. Er wordt 469 m² aan bedrijfsbebouwing toegevoegd.

Functie/activiteit	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	Aantal	Totaal
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	10 per 100 m ² bvo	Toevoeging van 469 m ²	46,9
Totaal aantal extra verkeersbewegingen per weekdagemaal			46,9

Als gevolg van het voornemen is sprake van een extra verkeersgeneratie van afgerond 47 verkeersbewegingen per weekdag etmaal.

Het plangebied wordt via bestaande in- en uitritten ontsloten op de Rossumerstraat. Op voorhand wordt er vanuit gegaan dat de Rossumerstraat de hiervoor genoemde verkeersgeneratie eenvoudig kan afwikkelen. Dit kan temeer gesteld worden aangezien ter plaatse van het plangebied aan agrarisch bedrijf, met bijbehorende verkeersgeneratie, komt te vervallen.

5.3.2 Situatie plangebied parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader. Uitgangspunt is dat het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Voor de parkeerbehoefte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied

Functie/activiteit	Parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	Aantal	Totaal
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	2,35 per 100 m ² bvo	Toevoeging van 469 m ²	11
Totaal aantal benodigde extra parkeerplaatsen			11

Als gevolg van het voornemen is sprake van een extra parkeerbehoefte van afgerond 11 parkeerplaatsen.

Het beoogde bedrijfsperceel is ruim opgezet. Daarmee is ook ruim voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Verder wordt benadrukt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een bestaand parkeertekort. Ook ter plaatse van de bestaande en de nieuwe bedrijfswoning is voldoende ruimte om bij de woningen te kunnen parkeren.

5.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.4.1 Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan.

Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken

te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' ligt op circa 820 meter afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de afstand wordt geconcludeerd dat van directe hinder op het Natura 2000-gebied geen sprake is. Naast directe hinder dient tevens naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebied te worden gekeken. Voor voorliggende ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd door BJZ.nu. De berekening is bijgevoegd in bijlage 4 van de motivering. Uit de berekening volgt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het plan betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voortoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.2 Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen

zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als het NNN. NNN gebieden liggen op circa 500 meter afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.3 Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Situatie plangebied

Quickscan flora & fauna

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied door Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is in bijlage 5 opgenomen. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de conclusies uit het uitgevoerde onderzoek.

Soortgroep	Soort	Maatregel/vervolgactie
Planten	Alle	—
Vleermuizen	Alle	Nader onderzoek tussen 15 mei en 30 september
Zoogdieren	Egel	Vergunning aanvragen + EWP
Zoogdieren	Steenmarter	Vergunning aanvragen + EWP
Vogels z. vaste verblijfplaats	Alle	Werkzaamheden uitvoeren buiten (1 mrt) 15 mrt – 15 juli (1 sep)
Vogels met vaste verblijfplaats	Alle	Nader onderzoek huismus tussen 1 april en 15 mei
Amfibieën	Alle	—
Reptielen	Alle	—
Vissen	Alle	—
Ongewervelden	Alle	—

Nader onderzoek ecologie

Uit de hiervoor beschreven quickscan flora & fauna is de noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek gebleken. In dit geval is door Ecofect een nader onderzoek naar de huismus en de vleermuis

uitgevoerd. Verder is een vergunning aangevraagd voor het mogen verstoren van leefgebied van de egel en de steenmarter.

Uit het nader onderzoek naar de huismus (zie bijlage 6) en de vleermuis (zie bijlage 7) blijkt dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit Omgevingswet zijn.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming dient uitsluitend nog een vergunning voor het mogen verstoren van het leefgebied van de egel en de steenmarter worden aangevraagd/afgegeven. Sloop- en bouwwerkzaamheden worden pas uitgevoerd na het definitief verkrijgen van deze vergunning. Voor het overige staat het aspect soortenbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (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 plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate

bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBMtool.

5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied in de gemeente Dinkelland ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De voorgenomen ontwikkeling blijft naar aard en omvang namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Een verdere toetsing aan de rijkomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is niet nodig.

5.5.3 Conclusie

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. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen,

- psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Afbeelding 5.2 Standaardwaarden (Bron artikel 5.78T van het Bkl)

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Dinkelland' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

5.6.2 Situatie plangebied

Geluid door (spoor)wegen

In voorliggend geval wordt een geluidgevoelige object (bedrijfswoning) toegevoegd. Het geluidgevoelig object ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, maar wel binnen het geluidaandachtsgebied van wegen. In dit kader is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek geluid door wegen uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Het geluid als gevolg van de provinciale weg bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 53 L_{den}. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 L_{den} uit de Wgh, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 L_{den} uit de Wgh.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 55 dB L_{den}. Er is een gevelwering van minimaal 55-33 = 22 dB benodigd om ter plaatse van de bedrijfswoning aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de bedrijfswoning een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Ter plaatse van de bedrijfswoning is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning.

Industrielawaai

In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai van industrieterreinen is geen belemmering voor het voornemen.

Geluid door belastende activiteiten

Ter plaatse van het plangebied wordt enerzijds voorzien in een geluidgevoelig gebouw (bedrijfswoning) en een geluidproducerende functie (het bedrijfsperceel zelf). Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de interne en externe werking van geluid.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of omliggende functies een belemmering vormen voor het geluidgevoelige gebouw (bedrijfswoning) in het plangebied. Hierbij wordt alleen ingegaan op het nieuwe geluidgevoelige gebouw.

In dit kader is uitsluitend het grondgebonden agrarisch bedrijfsperceel aan de Rossumerstraat 15 relevant. Het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf kent voor het onderdeel geluid een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de te realiseren bedrijfswoning en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt circa 65 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan, waardoor er geen sprake is van een belemmering.

Externe werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie in het plangebied geluidhinder veroorzaakt op omliggende geluidgevoelige gebouwen.

Met voorliggend plan word het functiegebied van het bedrijf Haarhuis Generatoren B.V. uitgebreid. Het bedrijf is gespecialiseerd in de verhuur, de verkoop en het onderhoud van generatoren. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' sluit de categorie 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen' het meest aan bij deze activiteiten. Voor deze categorie gelden de richtafstanden (geur 10 meter, stof 0 meter, geluid 50 meter, gevaar 10 meter). De grootste richtafstand geldt daarmee voor geluid, 50 meter.

Binnen een straal van 50 meter rondom het beoogde bedrijfsperceel bevinden zich geen geluidgevoelige gebouwen. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een geluidhinder voor bestaande geluidgevoelige gebouwen.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande leidt het aspect geluid niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Geur

5.7.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en

de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

5.7.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven die voor geurhinder kunnen zorgen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de Rossumerstraat 15 op circa 65 meter van het plangebied. Planologisch gezien mag hier een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig zijn. In dit geval is er een melkveebedrijf aanwezig. Hiervoor geldt buiten de bebouwde komt een afstand van 50 meter (artikel 22.101 van het omgevingsplan). Het plangebied ligt ruim buiten deze afstanden. De bedrijfswoning binnen het plangebied zal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben voor het aspect geur. En andersom worden omliggende agrarische bedrijven door voorliggend plan niet (verder) beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

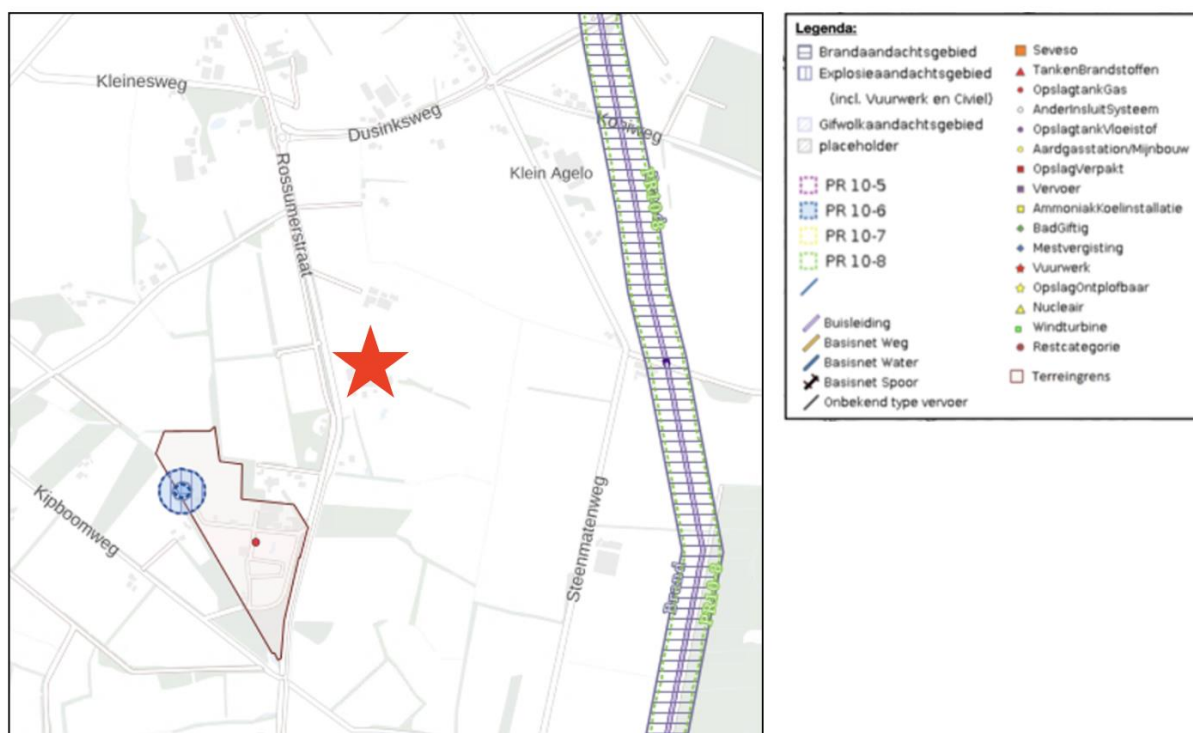
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.8.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van risicobronnen.

5.8.3 Conclusie

De omgevingsveiligheid wordt in voldoende mate gewaarborgd.

5.9 Trilling

5.9.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft.

Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83 lid 2 van het Bkl. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

5.9.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg of een functie dat trillingshinder kan veroorzaken aanwezig.

5.9.3 Conclusie

Trilling vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.10 Archeologie en Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologische resten

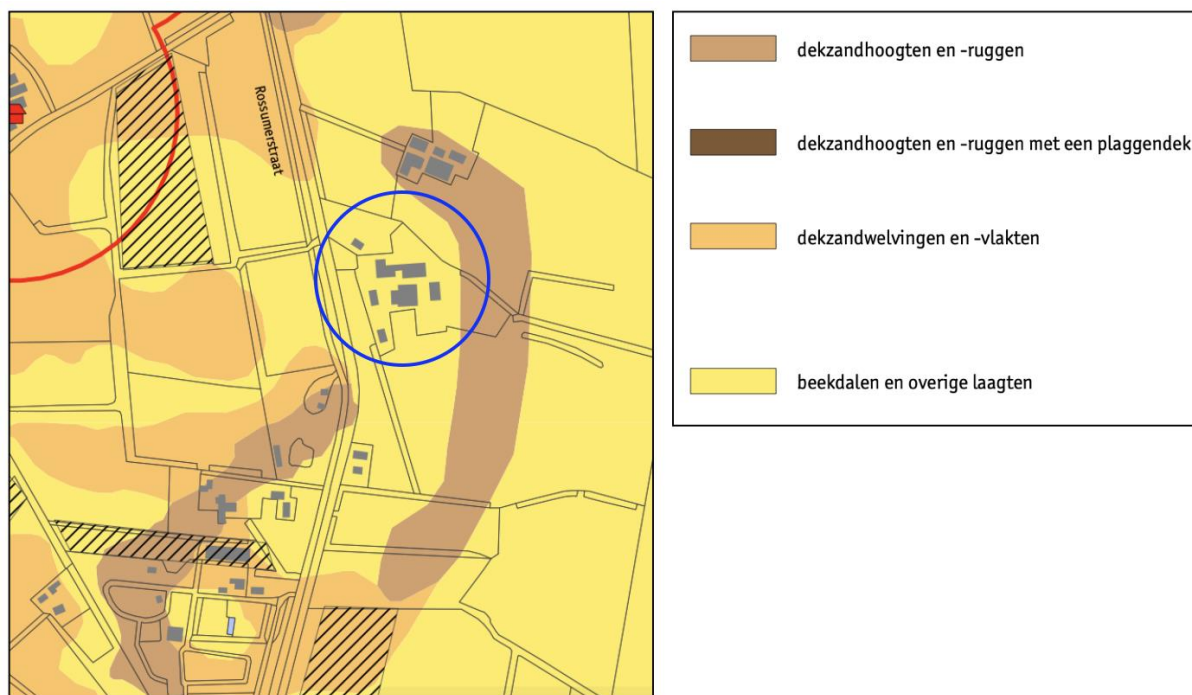
Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een plan binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

5.10.2 Situatie plangebied

Archeologie

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan, specifiek het “Bestemmingsplan Denekamp”, zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de archeologische verwachting. Binnen het plangebied geldt geen archeologische bestemming.

Daarnaast geldt er een archeologische waarden en verwachtingskaart. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het verwachtingskaart opgenomen. Het plangebied is globaal met de blauwe cirkel aangeduid.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingskaart (bron: gemeente Dinkelland)

Het deel van het plangebied waar grondwerkzaamheden beoogd zijn, is volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland gelegen in de gebieden aangemerkt als 'beekdalen en overige laagten'. Voor gebieden met deze aanduiding geldt een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle perioden. Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt "vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten".

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten, waarvan de cultuurhistorische waarden door voorliggend plan negatief zouden kunnen worden beïnvloed. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.11 Bodem

5.11.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de

gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.11.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied door Kruse Groep een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Verder wordt opgemerkt dat op een onderdeel van het plangebied nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit betreft het gebied dat in afbeelding 2.2 is aangegeven met het paarse vlak. Dit betreft een locatie dat reeds een bedrijfsfunctie heeft, of heeft gehad. Hiermee wordt er vanuit gegaan dat de bodem ter plaatse reeds geschikt is voor een bedrijfsfunctie.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond voormalig agrarisch erf

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- de bovengrond (BG II) is licht verontreinigd met lood;
- de bovengrond (BG III) is niet verontreinigd;
- mengmonster MM FF - 01 is niet asbesthoudend;
- mengmonster MM FF - 02 is niet asbesthoudend;
- mengmonster MM FF - 03 is niet asbesthoudend.

Bovengrond weiland

- de bovengrond (BG IV) is niet verontreinigd.

Ondergrond en grondwater voormalig agrarisch erf en weiland

- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 401) is zeer licht verontreinigd met barium (natuurlijke achtergrondwaarde

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG I en BG II) en in het grondwater (PB 401) zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. In de mengmonsters van boven- en ondergrond (BG III, BG IV en OG) zijn geen verontreinigingen gemeten.

In de mengmonsters van de fijne fractie (MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - 03) is geen asbest aangetoond.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Waterbelang

5.12.1 Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

5.12.2 Situatie plangebied

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de weging van het waterbelang. Het doel hiervan 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).

Om vast te stellen welke waterbelangen spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de weging van het waterbelang moet worden gevolgd, is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.hetwateradvies.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van toepassing is (zie bijlage 10). Het waterschap heeft bevestigd dat het voorliggend plan geen waterschapsbelangen raakt. Hierna wordt kort ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. De gemiddelde grondwaterstand (GHG) ligt op circa 0,3 meter onder het maaiveld.

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkeling resulteert per saldo in een afname van het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied. Hierdoor krijgt het hemelwater meer kans om in de bodem te infiltreren. Het hemelwater wordt bovendien niet afgevoerd naar het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater en regenwater worden apart afgevoerd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioleringssysteem. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Spuitzonering

5.13.1 Algemeen

Om gewassen te beschermen, worden (chemische) bestrijdingsmiddelen gebruikt. Deze middelen worden door middel van spuitbomen aangebracht op gewassen en een deel hiervan kan verwaaien naar de naastliggende omgeving. Dit wordt ook wel drift genoemd.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld in de buurt van gevoelige functies, zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die hierin worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlakte water. Het Besluit activiteiten leefomgeving is daarom evenmin bruikbaar.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak over zogenoemde spuitvrije zones. De rechtspraak over spuitvrije zones ziet op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en agrarische bedrijvigheid. Uit deze rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 'niet onredelijk wordt geacht'. Deze afstand mag wel worden verkleind, maar dan moet de overheid dit wel goed motiveren aan de hand een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek. Echter, het gebruik van reken modellen is volgens de rechtspraak nog weinig succesvol.

In eerste instantie betroffen de uitspraken van de Afdeling kwesties over hoogstamteelt. De spuihoogte bij deze teelt is hoger dan bij andere teelten. De grotere hoogte van spuiten leidt tot een ruimere verspreiding van het middel door de lucht naar de omgeving. Deze drift is mede afhankelijk van de windrichting en windkracht. Uit recente rechtspraak volgt dat het niet alleen gaat om gewasbescherming bij hoogstamteelt, maar om agrarische bedrijvigheid waarbij agrarische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

5.13.2 Situatie plangebied

Rondom het plangebied zijn diverse agrarische gronden aanwezig, waar het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet is uitgesloten. Om ervoor te zorgen dat het onderdeel spuitzonering geen belemmering vormt, is in voorliggend omgevingsplan door middel van een aanduiding vastgelegd dat binnen 50 meter van de nieuwe bedrijfsfunctie geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met een zone rondom de nieuwe ontwikkelingen. Daar waar een bedrijfsfunctie is opgenomen, maar deze functie niet nieuw is, spuitzonering niet geregeld. Deze planologische inperking is met de betreffende grondeigenaren afgestemd en akkoord bevonden.

5.13.3 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande, vormt spuitzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland/Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

7. Toelichting planregels

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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.

7.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Preambule

Dit plan beoogt de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Rossummerstraat 19 in Agelo. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

- De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22o van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.*
- In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22o' gelezen worden.*
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22o bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.*

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder b, g, h, i of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.*
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.*
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Rossummerstraat 19, Agelo waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.TAMBUIROSSMRSTR19-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.*

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 8): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 9): in dit artikel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan.
- Regels parkeren (artikel 10): in dit artikel zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.
- Overige regels (artikel 11): in dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch - 1 (Artikel 4)

Daar waar binnen het plangebied, op basis van het vorige planologisch regime, een agrarisch bouwvlak, danwel een functieaanduiding m.b.t. agrarische bedrijfsactiviteiten waren opgenomen, is de functie 'Agrarisch – 1' opgenomen. Binnen deze functie zijn de agrarische bedrijfsfuncties wegbestemd. Daarnaast is ter bescherming van de gezondheid een contour van 50 meter rondom de functie bedrijf opgenomen. Binnen de functie 'Agrarisch – 1' is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen', verboden.

Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Bedrijf (Artikel 5)

Om de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsperceel mogelijk te maken, is de functie 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze functie zijn bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, te behoeve van de productie/reparatie/inkoop/verkoop/verhuur van generatoren toegestaan. Tevens zijn bedrijfswoningen toegestaan. De locatie van de toegestane bedrijfswoning zijn vastgelegd middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder is in de functie het maximum oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen vastgelegd. Tot slot is in deze functie een voorwaardelijke verplichting, voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan, opgenomen.

Bos – Natuur (Artikel 6)

Deze functie is opgenomen op de locaties waar op basis van het inpassingsplan bos en natuurelementen zijn beoogd. Binnen deze functie mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn beoordelingsregels opgenomen.

Overige zone – Landschap (Artikel 7)

Daar waar op basis van het geldend planologisch regime de gebiedsaanwijzing 'Overige zone – Landschap' (voorheen: 'Waarde – Landschap') geldt, is deze gebiedsaanwijzing overgenomen.

Gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Overige zone - Landschap' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), aangewezen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Participatieverslag
Bijlage 3	Notitie Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Quickscan flora & fauna
Bijlage 6	Nader onderzoek huismus
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuis
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek geluid door wegen
Bijlage 9	Bodemonderzoek
Bijlage 10	Watertoets
Bijlage 11	Berekening en inzet sloopmeters
Bijlage 12	Zienswijzennota

Gemeente Dinkelland

Nicolaasplein 5

7591 MA Denekamp

tel. 0541-854100

info@dinkelland.nl

www.dinkelland.nl