

CLOse-Up RO-Advies B.V.

Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal
T. : 0548-625006
F. : 0842-223664
M. : 06-51978076
E. : info@close-up-ro.nl
I. : www.close-up-ro.nl
KVK : 08143754 Enschede
B : 111800056

CLOse-Up

**Realisering boerderijkamers
Gunnerstraat 38 te Saasveld
Gemeente Dinkelland
Wijziging bestemmingsplan 'Buitengebied
2010'**



Plan : Gunnerstraat 38, inpandige bouw van vier boerderijkamers

Status : vastgesteld

Plantype : Wijzigingsplan

IMRO-idn : NL.IMRO.1774.BUIWPGUNNESTR38SA-0401

Inhoud

Inhoud	1
1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.2.1. Ligging	3
1.2.2. Begrenzing	3
1.2.3. Bestemmingsplan	3
1.2.4. Bij het plan behorende stukken	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2. Huidige situatie	5
3. Beleidskaders	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.2. Provincie Overijssel	7
3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2010	7
3.2.2. Conclusie	10
3.3. Regionaal beleid	10
3.3.1. Nationaal landschap Noordoost Twente	10
3.4. Gemeente Dinkelland	11
3.4.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'	11
3.4.2. Structuurvisie Dinkelland	13
3.4.3. Dinkelland: een aangenaam verblijf!	13
3.4.4. Conclusie	15
4. Randvoorwaarden	16
4.1. Milieu	16
4.1.1. Bodem	16
4.1.2. Geluid – Verkeer	16
4.1.3. Geluid – Bedrijf	16
4.1.4. Luchtkwaliteit	16
4.2. Externe veiligheid	16
4.3. Waterparagraaf	17
4.3.1. Waterhuishouding	17
4.3.2. Verhard oppervlak	18
4.3.3. DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)	18
4.3.4. HWA (hemelwaterafvoer)	18
4.3.5. Watertoets	18
4.4. Cultuurhistorie	18
4.5. Archeologie	18
4.5.1. Inleiding	18
4.5.2. Plangebied	19
4.5.3. Informatieplicht	19
4.6. Flora en fauna	19
4.6.1. Natuurbeschermingswet	19
4.6.2. Gebiedsbescherming – soortbescherming	20
4.6.3. Conclusie	20
4.7. Verkeer en infrastructuur	20
4.7.1. Verkeer	20
4.7.2. Infrastructuur	20

5.	Planbeschrijving	21
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	21
5.1.1.	Uitgangspunten	21
5.1.2.	Doelstellingen	21
5.2.	Wijzigingen	21
5.2.1.	Te slopen en aan te passen gebouwen	21
5.2.2.	Toevoeging verblijfsfunctie	21
5.2.3.	Toevoeging diensten	21
5.3.	Beschrijving bouwplan	21
6.	Planopzet	23
6.1.	Feitelijke planopzet	23
6.2.	Juridische planopzet	23
6.2.1.	Beleid	23
6.2.2.	Toelichting	23
6.2.3.	Regels	23
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.1.1.	Planschaderisico-overeenkomst	24
7.1.2.	Exploitatieplan	24
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De familie Nijhuis heeft het voornemen een viertal boerderijkamers te realiseren in een voormalige stalling van het bedrijf van de familie. Op deze wijze wil de familie de bestaande stallingsruimte gedeeltelijk een nieuwe functie geven.

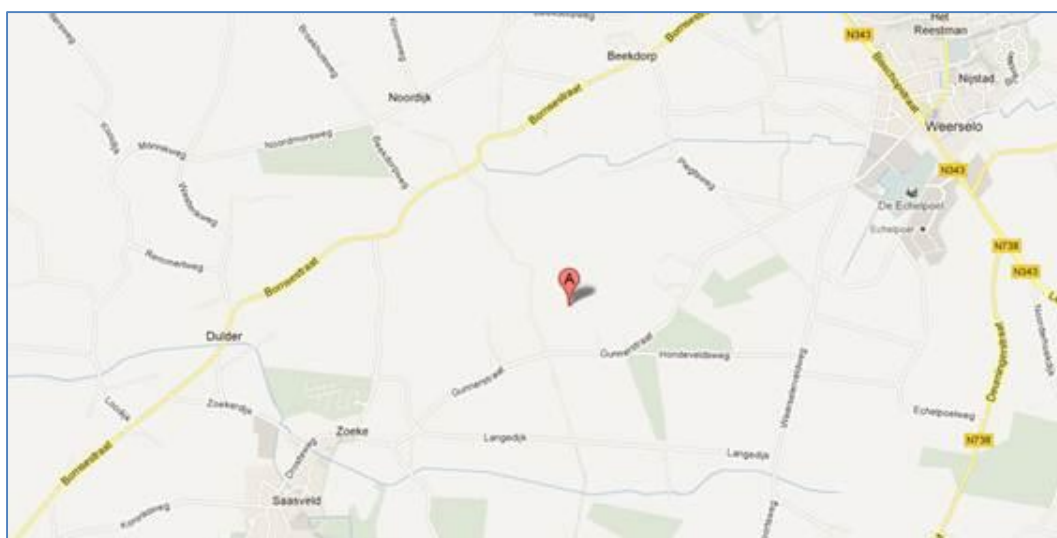
Medewerking aan dit plan kan uitsluitend verleend worden als de aanvrager komt met een wijzigingsplan conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1. Ligging

Het plangebied bevindt zich in het 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland, tussen de kernen Weerselo en Saasveld in.



Figuur 1: Topografische ligging (bron: google maps)

1.2.2. Begrenzing

Het plangebied ligt niet direct aan de Gunnerstraat, maar iets noordelijk ervan. Het plangebied is omgeven door agrarische kavels. Daarnaast ligt aan de noordzijde van het perceel de Esmedenbeek en aan de westzijde de Zomerdijk.

1.2.3. Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Het bestemmingsplan werd op 18 februari 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 36). In dit artikel staat als wijzigingsbevoegdheid, onder 36.6 sub b, aangegeven dat bij de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – boerderijkamers' kan worden aangebracht, mits:

1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt;
6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In het wijzigingsplan zal worden voldaan aan alle bovengenoemde voorwaarden om deze wijziging mogelijk te maken.

1.2.4. Bij het plan behorende stukken

Bijlage 1: [Watertoets](#)

1.3. Leeswijzer

Het wijzigingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- een gebiedsbeschrijving [\(hoofdstuk 2\)](#);
- een korte weergave van het relevante beleidskader voor het plangebied [\(hoofdstuk 3\)](#);
- een beschrijving van de diverse omgevingsaspecten die mede een randvoorwaarde vormen voor de nieuwe ontwikkeling [\(hoofdstuk 4\)](#);
- een beschrijving en verantwoording van de gewenste ontwikkelingen [\(hoofdstuk 5\)](#);
- de planbeschrijving ter toelichting op de regels en de verbeelding [\(hoofdstuk 6\)](#);
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het wijzigingsplan [\(hoofdstuk 7\)](#).

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Onderhavig plangebied is gelegen in een oud hoevenlandschap, direct nabij een essenlandschap en het beekdal van de Eschmedenbeek. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bouwperceel, ingepast in het landschap door houtwallen en beplanting. Het perceel is op enige afstand van de Gunnerstraat gelegen.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch perceel (zie luchtfoto) dat in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland is herbestemd voor woondoeleinden. Het plangebied is gelegen tussen Saasveld en Weerselo ([zie figuur 1 in 1.2.1, Ligging](#)), in een gebied dat gekenmerkt wordt door weilanden en boomteeltpercelen in een fraai coulissenlandschap van beekdalen en essen.

Het complex bestaat uit een woning, enkele kleine bijgebouwen en een grote voormalige veestalling die op dit moment in gebruik is als caravanstalling.



Foto 1: Oostgevel waar terrassen voorzien zijn



Foto 2: Binnenerf



Foto 3: Noordgevel te verbouwen schuur



Foto 4: Karakteristieke schuur



Foto 5: Te behouden caravanstalling



Foto 6: Woning

(Foto's Morsink Architecten)

Het onderhavig plan maakt de bouw van vier boerderijkamers mogelijk in de oostelijke helft van de voormalige bedrijfsbebouwing. Het overige gebruik en de bijbehorende bebouwing blijft ongewijzigd. Voor een nadere beschrijving van het plan wordt verwezen naar [hoofdstuk 5](#).

Het erf is via drie toegangswegen bereikbaar, één vanaf de Gunnerstraat en twee vanaf de Zomerdijk. De middelste vanaf de Zomerdijk is de belangrijkste toegang tot het complex voor wat betreft het gebruik van de beide grote stallen. De andere twee zijn meer privé naar het woongedeelte van het erf.



Figuur 2: luchtfoto locatie (bron: www.bing.com/maps)

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft op 14 maart 2012 onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen. De SVIR is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de visie worden doelen geformuleerd om de Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Vervolgens worden in de nota nationale opgaven geformuleerd die hun regionale weerslag hebben.

Het enige rijksbeleid dat hier van belang is, is het “Waarborgen kwaliteit leefomgeving”.

Uit de samenvatting van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kan onder de kop “Waarborgen kwaliteit leefomgeving” worden afgeleid dat het beleid omtrent cultuurhistorie hierin als volgt is opgenomen:

“Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.”

Andere overheden houden rekening met dit beleid en vertalen het naar gebiedspecifieker beleid.

3.2. Provincie Overijssel

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2010

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2009.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wro
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan, onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie, i.k.v. ILG-afspraken met het rijk

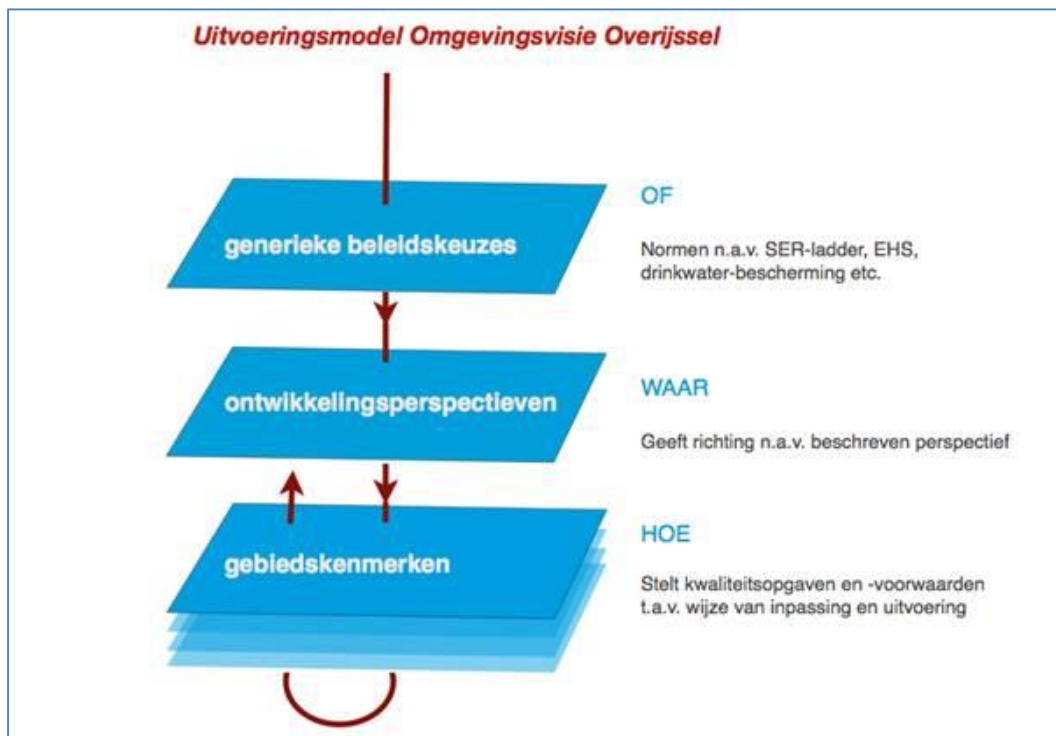
Als rode draad lopen ‘Duurzaamheid’ en ‘Ruimtelijke Kwaliteit’ door de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: ‘duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities’

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

Generiek basisinstrumentarium

In de volgende paragraaf wordt overeenkomstig het uitvoeringsmodel toegelicht welk basisinstrumentarium hieraan ten grondslag ligt en in elk van de thema's steeds weer terugkomt. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken



Figuur 3: Schema Uitvoeringsmodel (bron: omgevingsvisie provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen en er eventueel een reëel alternatief is. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Er is één beleidskeuze van toepassing op dit plan en dat is de SER-ladder. Deze moet doorlopen worden voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen. Dit laatste is hier aan de orde.

Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebied specifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie Catalogus Gebiedskenmerken).

Aangezien het plan de interne verbouwing van een bestaand gebouw betreft en het gebruik van het bestaande erf, wordt aan de eerste trede van de SER-ladder voldaan. De overige treden zijn voor dit plan niet van toepassing.

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het zuinig – en zorgvuldigheidsbeginsel.



Figuur 4: Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving, (bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene (en stedelijke) omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

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

Voor het plangebied geldt, gelegen in het buitengebied, met het accent op veelzijdige gebruiksruimte, het perspectief mixlandschap, met als definitie 'landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' (zie figuur 'ontwikkelingsperspectieven'). De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. In dit gebied is daarmee dus ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

- a) Natuurlijke laag
- b) Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- c) Stedelijke laag
- d) Lust- en leisurelaag

In de Natuurlijke laag wordt het gebied gekenmerkt als "dekzandvlakte".

In de Laag van het agrarische cultuurlandschap wordt het gebied gekenmerkt als "oude hoevenlandschap".

De Stedelijke laag is voor deze casus niet van toepassing.

In de Lust- en leisurelaag wordt het gebied gekenmerkt als "donkerte".

Dekzandvlakte

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen en het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.

Oude hoevenlandschap

Het gaat hier om contrastrijke landschappen, met verspreide erven, met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent een terughoudendheid voor wat betreft het gebruik van kunstlicht.

3.2.2. Conclusie

Een wijziging van het vigerende bestemmingsplan moet getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Op basis van het voorgaande beleid kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen invloed uitoefent op de gebiedskenmerken en past binnen het perspectief 'mixlandschap' en het zuinigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Daarmee past de ontwikkeling binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Nationaal landschap Noordoost Twente

De gebieden met de meest unieke of kenmerkende landschappen zijn aangewezen als Nationaal Landschap. Deze gebieden zijn waardevol door hun cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Noordoost Twente is aangewezen als Nationaal Landschap. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast.

De visie voor dit nationaal landschap is beschreven in de gemeentelijke uitwerking van het document "Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand" (LOP NOTT).

Het gebied Noordoost-Twente, bestaande uit de gemeenten Losser, Dinkelland, Oldenzaal en Tubbergen, is gekozen als Nationaal Landschap vanwege de volgende kernkwaliteiten:

- grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter;
- een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen.

Om deze kwaliteiten te waarborgen, is de opgave: behoud, duurzaam beheer en (waar mogelijk) versterking. De ontwikkelingsrichtingen die het perspectief geeft, zijn:

- landbouwers maken het landschap (ontwikkeling van landbouw waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap);
- koester de gebiedskwaliteiten (de structuur en de bijzondere kwaliteit van het landschap koesteren, verder ontwikkelen en versterken);
- versterk de beleving van een onthaastend landschap (aanleg nieuwe wandel- en fietspaden, routes, (informatie-) voorzieningen om de recreatie te bevorderen. Tegelijkertijd dient echter wel de kwaliteit en sfeer van het gebied behouden te blijven);
- zorg voor een groene woon- en werkomgeving (vestiging van bewoners en bedrijven in het buitengebied is mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden en/of worden versterkt).

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van vier verblijfsrecreatieve elementen in de vorm van boerderijkamers. Het betreft hier een inpassende verandering en heeft daarom geen invloed op de kernkwaliteiten van het landschap. De in dit wijzigingsplan beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de aanwezige landschapswaarden.

3.4. Gemeente Dinkelland

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van toepassing. Deze worden hierna behandeld.

3.4.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

In het Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het ruimtelijk kader opgenomen waarbij per thema het beleid is vastgelegd. Hierbij is onder andere het beleid ten aanzien van agrarische bouwpercelen, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, paardenhouderijen en verblijfsrecreatie beschreven.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Het VAB-beleid heeft een sociaal-economisch hoofddoel; het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies. Er wordt ingezet op een kwaliteitsimpuls van de groene omgeving.

Het buitengebied moet een streekgebonden werkgebied vormen in plaats van een woongebied voor niet streekgebonden forensen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijven positief te bestemmen.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing gelden de volgende mogelijkheden:

- een nieuwe functie kan worden gezocht. Hierbij kan het gaan om een nieuwe functie voor alleen het hoofdgebouw of om een nieuwe functie voor het hoofdgebouw en (een deel van de) bijbehorende bedrijfsbebouwing. De activiteit mag worden gewijzigd onder voorwaarden.
- de vrijkomende bebouwing kan worden gesaneerd.

De gemeente Dinkelland formuleert criteria, waaraan nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen worden getoetst. De bedrijven die zich gaan vestigen in VAB zullen worden bestemd als 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'.

Aard en omvang van de bedrijvigheid:

- de aard en de omvang van het bedrijf moeten passen binnen de bestaande bouwmassa. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder voorwaarden. Tot 2000 m³ mag worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000 m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000 m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn.

De reden voor het voeren van dergelijk beleid is de wens van de gemeente landschapsontsierende bebouwing te saneren en toch een ondernemer voldoende ruimte te willen geven voor het starten van een bedrijf in een vrijgekomen agrarisch bedrijf.

Door middel van deze regeling kan nieuwbouw worden gepleegd zonder dat de bebouwing in het buitengebied toeneemt en is er sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit;

- indien op voorhand kan worden ingeschat dat op termijn de behoefte zal ontstaan aan uitbreiding van de bebouwing, dan is vestiging op een voormalig agrarische bouwperceel niet mogelijk. Deze inschatting moet kunnen worden gemaakt op basis van een bedrijfsplan;
- alle toegestane vormen van bedrijvigheid mogen een maximale omvang hebben van 500 m². Deze maximale maat dient ter waarborging van de kleinschaligheid. Opslag van goederen mag wel plaatsvinden buiten deze 500 m². Bij sanering kan een combinatie met Rood voor Rood-Regeling worden gezocht;
- buitenopslag van goederen of andere activiteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan;
- detailhandel in de panden is niet toegestaan;
- een extra (bedrijfs)woning is niet toegestaan, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop). De voormalige agrarische bedrijfswoning dient als bedrijfswoning van het bedrijf te worden bestemd.

Kwalitatieve criteria:

- de nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap tot gevolg hebben. Hiertoe zal een landschapsplan verplicht worden gesteld bij een aanvraag en zal de aanvraag worden getoetst aan de welstandsnota;
- de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- agrarische bedrijven in de omgeving mogen door de nieuwe functie niet worden gehinderd;
- reclame-uitingen zijn uitgesloten (vergunningsvrij is overigens wel een reclame-uiting van een halve m² toegestaan);
- als bij toepassing van het VAB-beleid op een locatie sloop van een deel van de vrijkomende gebouwen wordt overeengekomen (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag de te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood-voor-Rood-overeenkomst ter plaatse of elders.

Naast het maken van een keuze ten aanzien van gewenste nieuwe functies, moet worden beoordeeld welk type bebouwing in aanmerking kan komen voor een nieuwe functie. Niet alle bouwwerken kunnen worden gebruikt voor nieuwe economische functies in het buitengebied:

- ten eerste moet het gaan om gebouwen die als agrarisch gebouwen zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).

Het beleid geldt ten tweede voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen slechts opgericht worden met het oogmerk daar later een andere dan een agrarische bestemming voor te verkrijgen. Het beleid is niet van toepassing op bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Recreatie

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

Recreatie en toerisme is een speerpunt binnen het gemeentelijk beleid en van economische betekenis voor het buitengebied. De gemeente wil de verdere groei van de toeristisch-recreatieve sector vormgeven op een zodanige wijze dat de economie binnen de gemeente wordt versterkt, de werkgelegenheid wordt vergroot en de leefbaarheid wordt bevorderd. De economische betekenis wordt gedragen door zowel hoofdactiviteiten in de toeristische sector als door nevenactiviteiten bij bijvoorbeeld agrarische bedrijven.

De gemeente Dinkelland vindt het belangrijk dat naast de agrarische functie in het buitengebied, er eveneens voldoende ruimte wordt geboden voor nieuwe economische dragers als recreatie en toerisme. In het Bestemmingsplan Buitengebied wil de gemeente dan ook ruimte bieden voor innovatie en creatieve initiatieven op het gebied van recreatie. Een nieuw recreatief beleid voor de gemeente Dinkelland is in ontwikkeling.

Recreatie is onder te verdelen in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Gezien het feit dat de twee onderdelen verschillende uitwerkingen kennen in het nieuwe bestemmingsplan, worden ze afzonderlijk van elkaar behandeld.

Boerderijkamers

Boerderijkamers zijn kamers binnen agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven die worden gebruikt voor logiesverstrekking. De gemeente wil initiatieven voor het ontwikkelen van boerderijkamers ondersteunen. Hierbij wordt nauwe samenwerking met de provincie nagestreefd. Gezien het feit dat de ontwikkelingen rondom boerderijkamers ondergeschikt zijn, leiden ze niet tot beperkingen voor de agrarische sector. Om diezelfde reden en omdat het bovendien recreanten betreft die deze vorm van agro-toerisme bewust kiezen, zal de invloed op de bestaande recreatie- en horecabedrijven volgens de gemeente gering zijn.

Het gaat om kwaliteitsverbreding; samenwerking tussen de verschillende sectoren bij het ontwikkelen van boerderijkamers wordt gestimuleerd.

Het hebben van boerderijkamers is een vorm van verblijfsrecreatie die niet zozeer seizoensgebonden is, maar het gehele jaar door in de belangstelling zal staan.

Bovendien maakt het geringe aantal slaappleatsen en het in verband met het gewenste comfort relatief hoge investeringsniveau, dat met een beperking van de verhuurperiode een reële exploitatie niet goed mogelijk is. Om bovengenoemde redenen wil de gemeente de verhuur van boerderijkamers het gehele jaar door toestaan. Boerderijkamers mogen worden gerealiseerd in woonhuizen en in vrijstaande bijgebouwen, indien het gaat om bestaande bebouwing als onderdeel van een erf-ensemble. Het totale oppervlakte aan boerderijkamers is maximaal 500 m².

3.4.2. Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie Dinkelland is in ontwikkeling tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', waar voorliggend plan een wijziging op is. De structuurvisie geeft het volgende beleid voor het buitengebied weer:

- een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het haar toevertrouwde grondgebied, met respect voor het natuurlijke en culturele erfgoed;
- goede condities voor een goed functionerende economische sector, passend bij het karakter van Dinkelland, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector en de toeristisch recreatieve sector.

3.4.3. Dinkelland: een aangenaam verblijf!

Deze nota is richtinggevend voor de recreatieve ontwikkeling van de gemeente. Voor dit plan is hoofdstuk 5.8, Boerderijkamers en –appartementen van belang en dan met name paragraaf 5.8.1 Boerderijkamers en –appartementen passend binnen VAB-beleid.

Inleiding

Op 23 oktober 2008 heeft de gemeenteraad de kadernota "promotie en marketing toeristisch product Dinkelland" vastgesteld, dat voor de komende jaren de basis vormt voor de versterking van het toeristisch-recreatief product Dinkelland. Ter versterking van het toeristisch-recreatief product zijn drie strategische aandachtsvelden benoemd, te weten:

- **ONTWIKKELEN:** Dinkelland verder ontwikkelen naar een gebied waar kunst en cultuur, ontspanning, wellness en natuur de belangrijkste thema's zijn.
- **ONDERSCHEIDEN:** Dinkelland door de ontwikkeling van een herkenbaar, uniek en tot de verbeelding sprekend toeristisch concept, goed in de markt zetten. De strategische keuze is gemaakt om het 'merk Ootmarsum' als visitekaartje en uithangbord te gebruiken waarop het gehele gebied en de omliggende kernen mee profiteren. Binnen het toeristisch concept wordt Dinkelland c.q. Ootmarsum geprofileerd aan de hand van drie thema's, die inspelen op de huidige trends en ontwikkelingen:
 1. Natuurlijk ontspannend
 2. Zinnenprikkelend cultureel
 3. Buitengewoon beleven
- **ORGANISEREN:** binnen Dinkelland een goede organisatie- en overlegstructuur tussen ondernemers, VVV en gemeente opzetten, waarbij door middel van samenwerking projecten, producten en arrangementen worden ontwikkeld, waardoor een onderscheidend, innovatief en aantrekkelijk toeristisch product wordt gerealiseerd.

Doel is om meer dagrecreanten en verblijfstoeristen naar de gemeente Dinkelland te trekken die langer in het gebied verblijven, waardoor uiteindelijk de totale toeristische bestedingen in het gebied toenemen en de gehele toeristisch-recreatieve sector alsmede de afzonderlijke onderdelen en bedrijven worden versterkt.

Eén van de belangrijkste voorwaarden om de doelstelling te kunnen bereiken is het kunnen aanbieden van een optimaal en divers aanbod aan kwalitatief goede verblijfsmogelijkheden binnen de gemeente Dinkelland dat aansluit bij de wensen en behoeften van de toerist. In dat kader is het van belang om het huidige aanbod van verblijfsmogelijkheden binnen de gemeente Dinkelland onder de loep te nemen en te bepalen of en waar ingezet dient te worden op vergroting, versterking of verbreding van het aanbod.

De toeristische sector is een sector die sterk aan trends en ontwikkelingen onderhevig is. Hierdoor zijn ondernemers genooddaakt om veranderingen door te voeren om zodoende in te kunnen blijven spelen op de wensen uit de markt. Daarbij is in veel gevallen medewerking vanuit de gemeente gevraagd.

Het is van belang te bekijken of en op welke wijze - waar mogelijk met minder regelgeving en minder lange procedures - medewerking verleend kan worden om zodoende positieve ontwikkelingen gerealiseerd te krijgen.

Mede in dat kader is er behoefte aan een duidelijke visie op de verblijfsrecreatie, die richting geeft aan de gestelde ambities en de kaders weergeeft waarbinnen de verschillende verblijfsrecreatieve vormen zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen om zodoende in te kunnen blijven spelen op de behoeften in de markt. Uiteraard is ook een goede promotie en marketing en versterkte samenwerking en arrangementvorming tussen ondernemers van groot belang voor de verdere ontwikkeling van het verblijfstoeristisch product. Deze beleidsnota beperkt zich echter tot de kaders en richtlijnen voor toekomstige (met name fysieke) ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector.

Daarnaast geeft ook een tweetal andere factoren aanleiding voor het vormgeven van een visie op de verblijfsrecreatie, te weten de veranderingen in het landelijk gebied en het wegvallen van de Wet op de Openluchtrecreatie.

Veranderingen in het landelijk gebied

Het landelijk gebied maakt een enorme verandering door. Ontwikkelingen in de landbouwsector – waaronder schaalvergroting maar ook de opheffing van kleinere agrarische bedrijven – leiden tot veranderingen in het landschap en de zoektocht naar nieuwe economische dragers in het gebied. Toerisme en recreatie – waaronder verblijfsrecreatie kan één van deze nieuwe dragers zijn. In dat kader is het van belang een duidelijke visie weer te geven en duidelijke kaders en criteria weer te geven om zodoende positieve ontwikkelingen in het landelijk gebied te stimuleren.

5.8 Boerderijkamers en -appartementen

Onder boerderijkamers wordt verstaan: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw welke blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en dat – al dan niet in combinatie met een dagverblijf beschikbaar is - en waar keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte worden ondergebracht. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.

Onder boerderijappartementen wordt verstaan: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.

5.8.1 Boerderijkamers- en appartementen passend binnen VAB-beleid

De term “boerderijkamers” geeft aan dat er een verband is tussen deze vorm van toerisme en de agrarische sector. Voor de beleving van dit recreatief-toeristisch product is behoud van de agrarische en landelijke uitstraling van gebouwen en omgeving nog steeds van belang. De uitstraling hoeft echter niet gekoppeld te zijn aan het nog functioneel zijn van een agrarisch bedrijf. Voormalig agrarisch gebruikte gebouwen kunnen nog steeds een landelijke en agrarische uitstraling hebben. De beleving van de toerist is daarbij gelijkwaardig.

Om deze en de navolgende redenen worden boerderijkamers- en appartementen toegestaan bij zowel functionerende agrarische bedrijven als voormalige agrarische bedrijven:

- Nieuwe functies binnen het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en de werkgelegenheid in het landelijk gebied. Aan mensen wordt de mogelijkheid geboden om binnen het landelijk gebied te kunnen blijven wonen en werken.
- Boerderijkamers – en appartementen worden veelal gerealiseerd binnen vrijkomende agrarische bebouwing. Dit betekent dat de agrariër in ieder geval voor een deel gestopt is met zijn agrarische activiteiten. In veel gevallen zullen de activiteiten volledig gestaakt zijn. Het zijn met name deze agrariërs die interesse tonen in het aanbieden van plattelandskamers.
- Er zijn gebieden waar de agrarische sector vanwege behoud van natuurwaarden beperkingen opgelegd krijgt. Indien agrariërs vanuit dat oogpunt besluiten hun agrarische activiteiten te staken zou met hen gezamenlijk naar een nieuwe invulling (waaronder recreatie en toerisme) gezocht moeten worden.
- Indien kamers gerealiseerd worden bij functionele agrarische bedrijven blijft het risico bestaan dat agrariërs hun activiteiten tussentijds staken. Formeel gezien zouden dan ook de kamers moeten verdwijnen, terwijl reeds (grote) investeringen gedaan zijn.

Voorschriften

Bij de inrichting en totstandkoming van boerderijkamers- en appartementen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Boerderijkamers- en appartementen dienen in principe in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.
- De oppervlakte van één boerderijkamer- of appartementen is niet groter dan 60 m².
- De boerderijkamers en/ of appartementen dienen op een bestaand erf in nabijheid van de bedrijfswoning te worden gerealiseerd.
- De totale oppervlakte van de kamers is niet groter dan 500 m².
- Het aantal boerderijkamers- of appartementen in één complex bedraagt minimaal 2. Bij hoge uitzondering kan in kleine doch karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met 1 boerderijkamer- of appartement, indien de oppervlakte niet toereikend is voor 2 boerderijkamers. De beoordeling vindt plaats door het college van Burgemeester en Wethouders.
- Het kamercomplex moet ruimtelijk gezien één geheel vormen met de overige bebouwing op het erf / in de omgeving.
- Het kamercomplex moet voldoen aan de bepalingen gesteld in de Woningwet en het Bouwbesluit.
- Het kamercomplex moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.
- Landschappelijke inpassing is verplicht.
- Het parkeren dient op het terrein van de eigenaar plaats te vinden. De parkeerplaatsen dienen landschappelijk te worden ingepast en vindt in ruimtelijke samenhang met de bebouwing plaats.
- Bedrijfsmatige exploitatie van de kamers en appartementen is verplicht.

Zonering

Boerderijkamers- en appartementen kunnen in principe overal in de gemeente Dinkelland toegestaan mits dit niet tot gevolg heeft dat de ontwikkeling van de landbouw daardoor in gevaar komt.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een bevoegdheid voor plattelandskamers opgenomen met een maximum oppervlakte van 60 m² tot een totaaloppervlakte van maximaal 500 m² (aansluitend bij het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing). Hierbij gelden de voorschriften zoals in deze paragraaf gesteld. Tevens is een bouwvergunning vereist.

3.4.4. Conclusie

Voorliggend plan versterkt het verblijfstoerisme in de gemeente Dinkelland en is een voorbeeld van het hergebruiken van een voormalig agrarische bebouwing. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals deze zijn vastgesteld door de gemeente Dinkelland.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Voor deze wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland is geen bodemonderzoek, ingevolge de Wro, noodzakelijk. Er is namelijk geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ingreep, maar van een hergebruik van een bestaand gebouw. Uiteraard zal wel aan de eisen van het Bouwbesluit moeten worden voldaan, waarin ook bepaald is dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2. Geluid – Verkeer

Gezien de ligging ten opzichte van de weg levert dit aspect geen belemmering op. Noch de Gunnestraat, noch de Zomerdijk zijn zoneplichtige wegen en daarbij komt dat de beoogde recreatieve functie geen geluidgevoelige bestemming is en de afstand tot deze wegen meer dan 160 meter bedraagt.

4.1.3. Geluid – Bedrijf

Gezien de ligging ten opzichte van de omliggende bedrijven levert dit aspect geen belemmeringen op. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf ligt op 210 meter van de beoogde locatie en daarmee buiten de geluidsnormen van een agrarisch bedrijf (30-50 meter).

4.1.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriele regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden en wordt gerekend met de 3% grens. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 500 woningen of 33.333 m² bruto kantooroppervlak en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt.

De wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland betreft een inpandige verbouwing en het wijzigen van het gebruik van agrarische doeleinden in verblijfsrecreatieve doeleinden. Daarmee ligt het effect onder bovengenoemde grenzen van "niet in betekenende mate". Volgens artikel 4, lid 2 van de regeling hoeft dit plan dan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

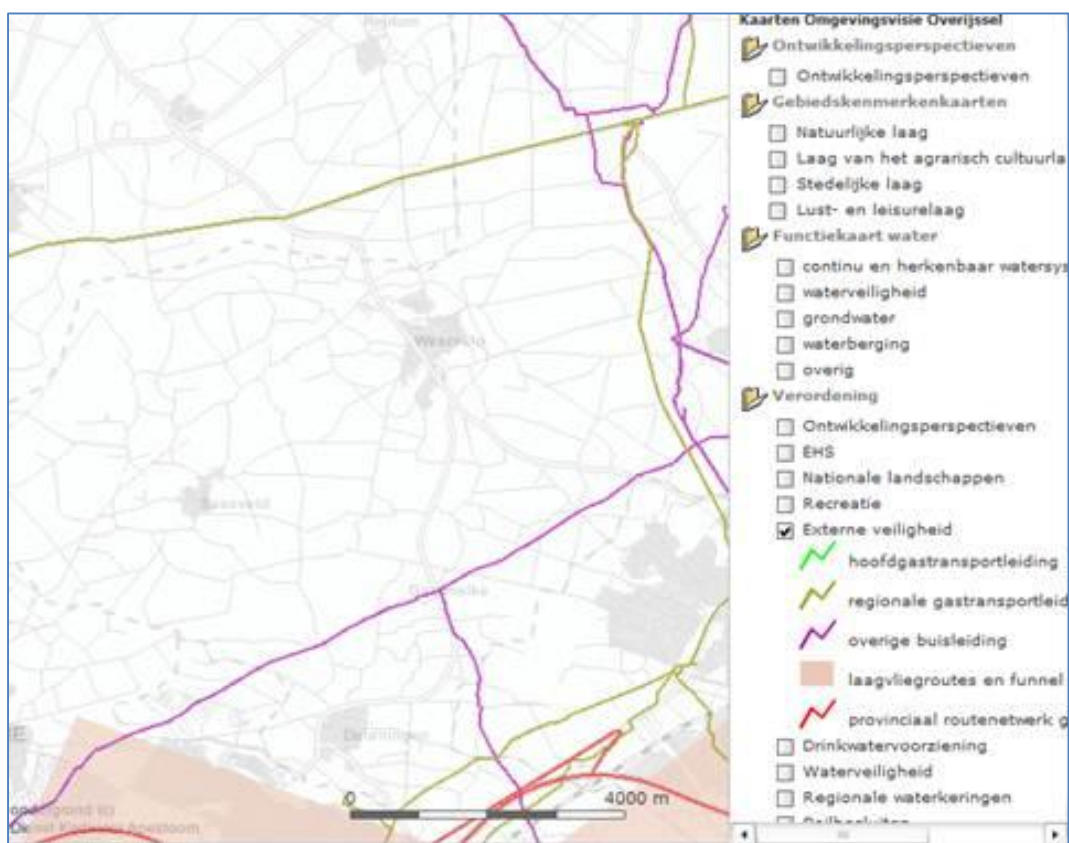
4.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven kunnen komen. Risicovolle activiteiten die in de gemeente voorkomen zijn:

- productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen (LPG-stations, zwembaden, ammoniakinstallaties, etc.);
- transport van gevaarlijke stoffen (routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat de overlijdenskans niet groter mag zijn dan één op de miljoen per jaar. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde van 10^{-5} .



Figuur 5: Risicokaart externe veiligheid. (bron: website Omgevingsvisie Overijssel)

Op basis van de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicofactoren (een gasttransportleiding ten noorden van het perceel en een 'overige buisleidingen' ten zuiden van het perceel op meer dan 2000 meter van het perceel verwijderd zijn.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.3. Waterparagraaf

4.3.1. Waterhuishouding

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Noch het oppervlaktewater noch het grondwater wordt door deze ontwikkeling nadelig beïnvloed. Alle ingrepen vinden binnen de bestaande bebouwing of op het bestaande erf plaats.

4.3.2. Verhard oppervlak

De verharde oppervlakte wordt door het plan niet vergroot. Het betreft hier een interne verbouwing en de parkeerplaatsen zijn voorzien op de bestaande verharding.

4.3.3. DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)

Het complex wordt voor wat betreft het afvalwater aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

4.3.4. HWA (hemelwaterafvoer)

Het hemelwater van het complex wordt op locatie geïnfiltreerd in de grond.

Er is landelijk afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal door infiltratie van hemelwater (dak en wegen) in een of meerdere van deze mogelijkheden een 'eens-per-100-jaar-gebeurtenis' (richtlijn: 72 mm) geborgen worden binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden). Aan gezien aan de bestaande situatie niets wordt gewijzigd heeft dit plan in dit kader geen negatieve gevolgen.

4.3.5. Watertoets

Via de website www.dewatertoets.nl is op 5 november 2011 een watertoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het waterschap Regge en Dinkel geen belang heeft bij dit plan. De samenvatting van de Watertoets en de paragraaf geen belang zijn opgenomen in [bijlage 1](#). De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding.

4.4. Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beschermde elementen zijn in het plangebied niet aanwezig. Zowel de woning als de schuren zijn niet van een dergelijke kwaliteit dat ze enige vorm van bescherming genieten. Toch is de meest westelijke schuur als karakteristiek aan te merken. Hier vinden echter geen wijzigingen plaats dus deze karakteristiek komt door deze ontwikkeling niet in gevaar.

4.5. Archeologie

4.5.1. Inleiding

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, d.d. 1-9-2007).

Het archeologiebeleid is er, in overeenstemming met Malta en de monumentenwet 1988, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemversterking archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief.

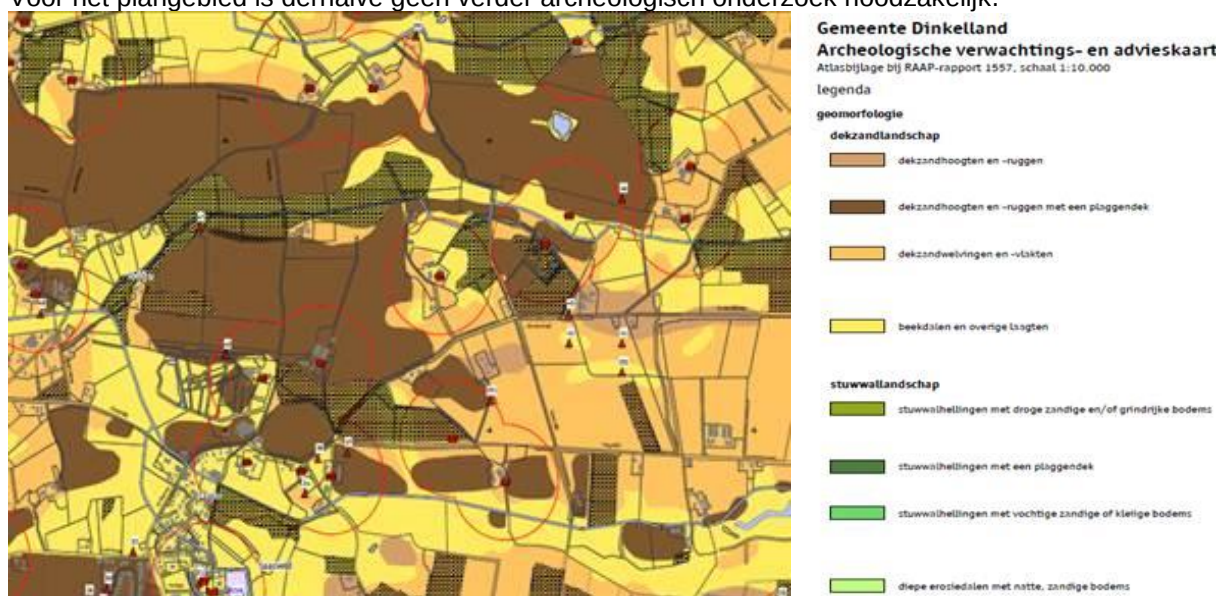
4.5.2. Plangebied

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient in kaart te worden gebracht of er sprake is of kan zijn van archeologische monumenten. De gemeente Dinkelland heeft hiervoor een eigen beleidskader ontwikkeld met de naam 'de toekomst ligt in het verleden'.

Op onderstaand kaartje is een fragment van 'Archeologische verwachtings- en advieskaart' behorend bij voormeld beleidskader. Het gebied is op basis van de gemeentelijk archeologie beleid aangemerkt als "dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek". Hiervoor geldt het volgende:

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Voor het plangebied is derhalve geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 6: Archeologische verwachtings- en advieskaart Dinkelland

4.5.3. Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen melding te doen (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze melding dient te gebeuren bij de minister van OCW, i.e. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.6. Flora en fauna

4.6.1. Natuurbeschermingswet

Natura 2000-gebieden vallen onder de Natuurbeschermingswet. Ontwikkelingen rondom deze natuurgebieden mogen geen significante verslechtering tot gevolg hebben. De omgeving van Saasveld/Weerselo kent geen Nature2000 gebieden in de directe omgeving. De ontwikkeling zal hier dan ook geen nadelige invloed op hebben.

4.6.2. Gebiedsbescherming – soortbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten, waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kunnen plannen zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed gedegen onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

De ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing van een voormalige agrarische opstal. In het opstal zijn geen nestgelegenheden aanwezig en de ontwikkeling beperkt zich tot het gebouw. Hierdoor is er geen negatieve invloed van de werkzaamheden op de flora en fauna te verwachten.

4.6.3. Conclusie

Het plan heeft geen significante nadelige invloed op de omgevingsfactoren.

4.7. Verkeer en infrastructuur

4.7.1. Verkeer

Transport

De ontwikkeling zal geen extra transportbewegingen met zich meebrengen, behoudens eigen vervoer van de recreanten die in de boerderijkamers verblijven.

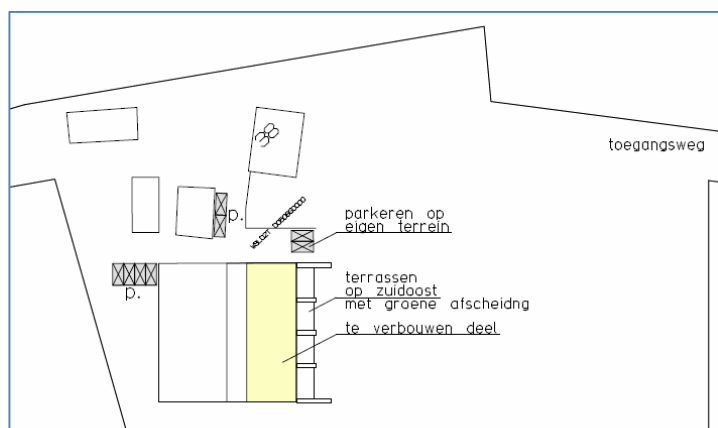
Bezoekers en bewoners

De bezoekers van de boerderijkamers zullen zorgen voor een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen. Gezien het hier om slechts vier boerderijkamers gaat zal het effect hiervan op de omgeving te verwaarlozen zijn.

Voor de omwonenden en bewoners van het perceel zal de ontwikkeling wat betreft de verkeersafwikkeling geen gevolgen hebben.

4.7.2. Infrastructuur

Voor de bezoekers van de boerderijkamers zal op eigen grond parkeergelegenheid worden gecreëerd, zoals op navolgend figuur 7 is aangegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW.



Figuur 7: Situering parkeerplaatsen

5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

5.1.1. Uitgangspunten

De familie Nijhuis heeft het voornemen een viertal boerderijkamers te realiseren in een voormalige stalling van het bedrijf van de familie. De stalling bestaat uit twee grote, tegen elkaar staande gebouwen die als caravanstalling worden gebruikt. Op het erf staan meer voormalige bedrijfsgebouwen, maar daarvan wordt het gebruik niet gewijzigd.

Door het verbouwen van het oudste en laagste deel van de bebouwing wil de familie de bestaande stallingsruimte gedeeltelijk een nieuwe functie geven en extra inkomsten genereren.

De vier boerderijkamers zullen één gezamenlijke entree hebben. De oppervlakte van een enkele boerderijkamer bedraagt ongeveer 60 m², en de gezamenlijke oppervlakte komt daarmee op 240 m².

5.1.2. Doelstellingen

De doelstelling van de familie Nijhuis is het zeker stellen van de inkomsten. Door de teruglopende markt voor caravans en het grote aanbod aan plaatsen dicht bij de bebouwde kommen, is de vraag naar stallingsplaatsen op deze locatie tanende. Door in te zetten op de verblijfsrecreatieve functie in de fraaie landschap hoopt de familie de teruglopende inkomsten te compenseren.

5.2. Wijzigingen

5.2.1. Te slopen en aan te passen gebouwen

Er vindt geen sloop van bestaande bebouwing plaats. Het voormalig agrarische bedrijfsgebouw blijft deel uitmaken van het bestaande ensemble van bebouwing. Het betreffende gebouw zal slechts ten dele van functie veranderen: van een agrarische functie naar een verblijfsrecreatieve functie. Het gebouw zal daarvoor verbouwd en aangepast worden.

5.2.2. Toevoeging verblijfsfunctie

De vier boerderijkamers hebben een verblijfsrecreatieve functie. Beheer en (bedrijfsmatige) exploitatie zijn in handen van de eigenaar van het perceel, de familie Nijhuis. Dientengevolge zal er geen permanente bewoning in de boerderijkamers plaatsvinden.

5.2.3. Toevoeging diensten

Er zal geen sprake zijn van een toevoeging van diensten. De bestaande caravanstalling van de overige bebouwing zal blijven bestaan

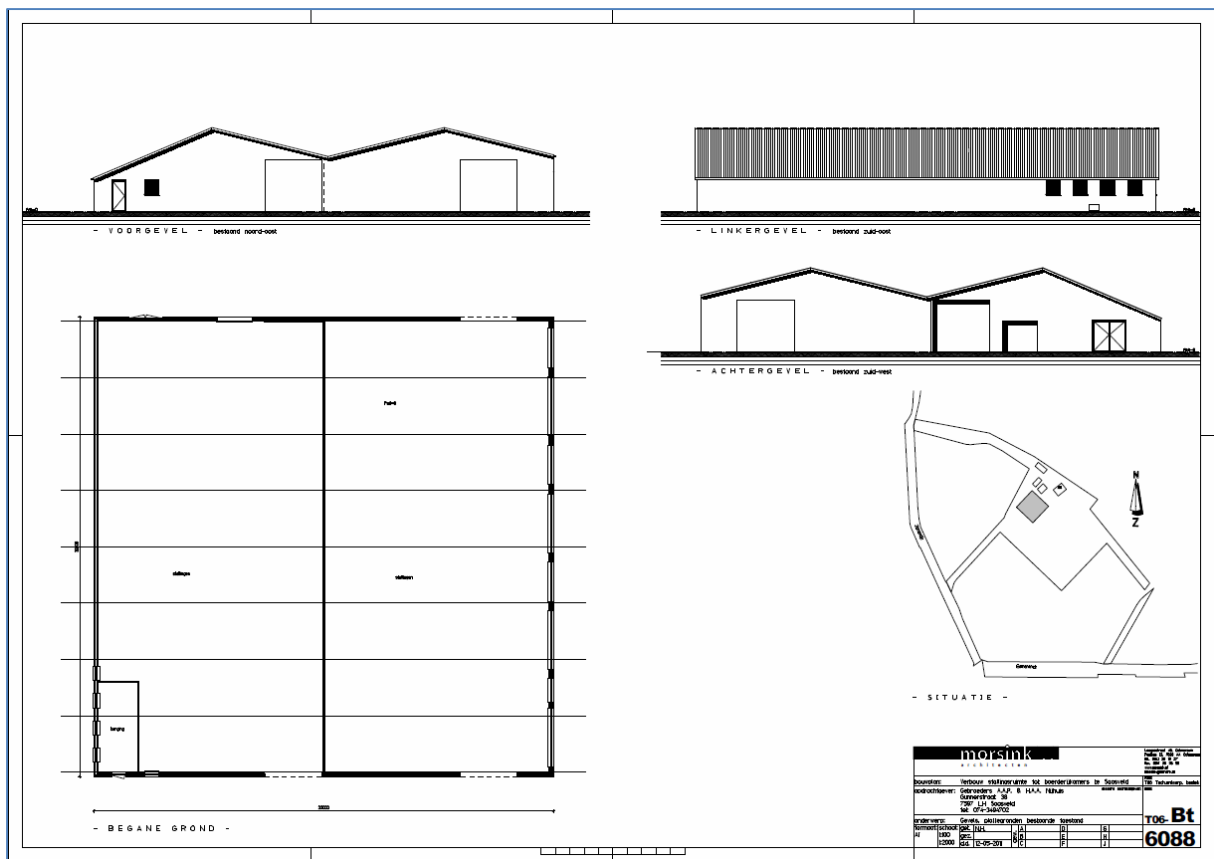
5.3. Beschrijving bouwplan

Het plan voorziet in het verbouwen van een compleet deel van de bebouwing. Op figuur 8 is de bestaande situatie weergegeven en op figuur 9 de nieuwe situatie.

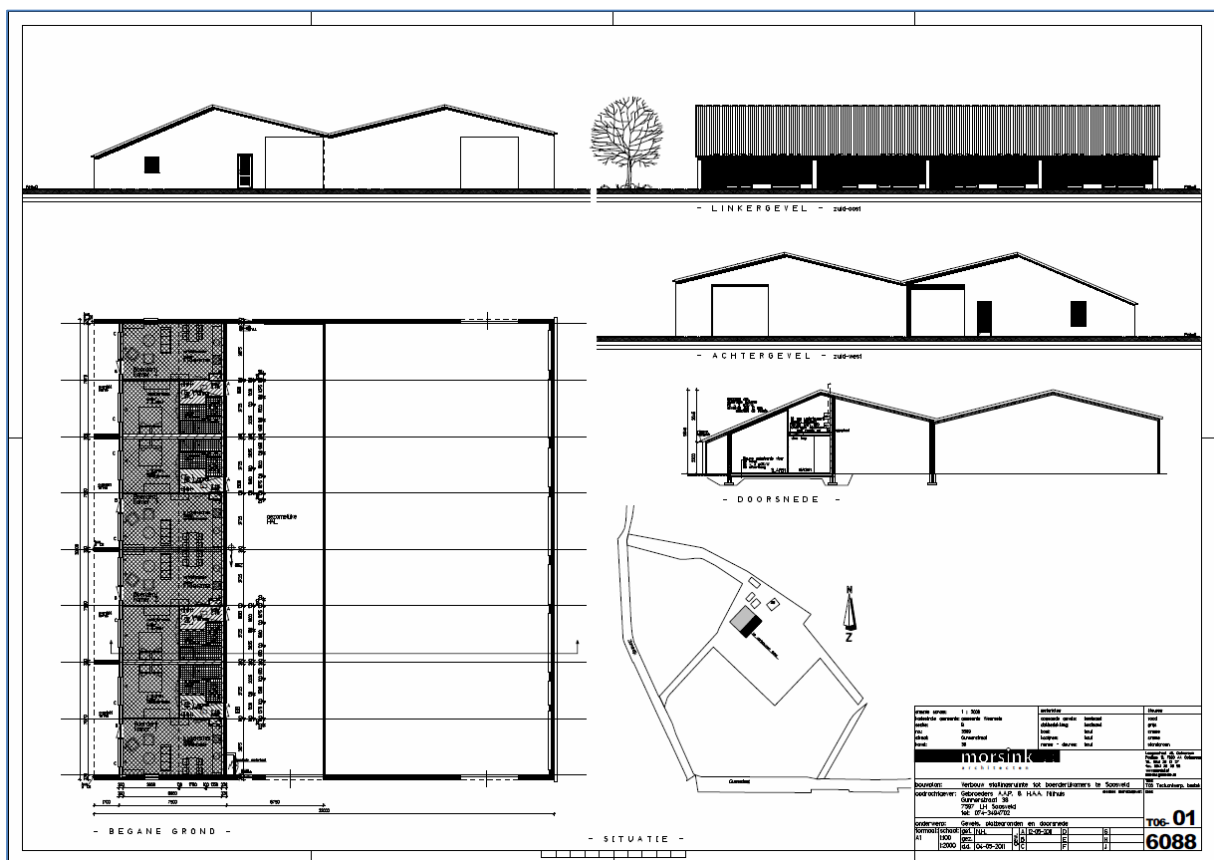
De centrale entree loopt langs de tussenmuur tussen de beide schuren over de gehele lengte van het gebouw en vormt daarmee ook een geluidsbuffer tussen de caravanstalling en de boerderijkamers.

Aan de buitenzijde komen overdekte terrassen onder de bestaande kap. Daarmee wordt een droogzit gerealiseerd, waardoor ook bij regenachtig weer buiten vertoeft kan worden.

Het plan voldoet aan de eisen die de gemeente Dinkelland aan een dergelijke ontwikkeling stelt.



Figuur 8: Bestaande situatie (Bron: Morsink architecten)



Figuur 9: Nieuwe situatie (Bron: Morsink architecten)

6. Planopzet

6.1. Feitelijke planopzet

Voor de feitelijke planopzet wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

6.2. Juridische planopzet

Het wijzigingsplan dient te voldoen aan de SVBP 2012. Daarin is bepaald dat bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals hier het geval is, mag worden teruggегреpen op het moederplan en de daarbij behorende regels. Dit wijzigingsplan kent dan ook geen eigen set regels.

6.2.1. Beleid

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in vorige hoofdstukken, hebben door de regelgeving van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland hun juridische vertaling gekregen. De bestemming blijft 'Wonen', waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' zal worden toegevoegd.

6.2.2. Toelichting

Het juridisch systeem is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland beschreven en toegelicht, hier wordt dan ook naar [verwezen](#). Hier wordt slechts de toelichtende tekst op de bestemming Wonen ingevoegd zoals die in de bedoelde toelichting is beschreven.

Wonen

De bestemming heeft betrekking op de bestaande woonhuizen en bijgebouwen in het plangebied. Met 'bestaande woonhuizen' wordt bedoeld op de op het moment van het bestemmingsplan (voorafgaand aan de raads-vaststelling) aanwezige woonhuizen. In beginsel is voor verbouw of herbouw de bestaande locatie uitgangspunt. Een verschuiving van de woning voor herbouw is mogelijk met een ontheffing binnen het bestemmingsvlak.

De grootte van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de grootte van de aanwezige tuin en/of erfafbakening, zoals deze is af te lezen op recente luchtfoto's. Delen van percelen die als weiland of anderszins als cultuurgrond in gebruik zijn, zijn zoveel mogelijk onder de agrarische bestemming gebracht.

Onder de woonfunctie vallen woonhuizen, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Extra functies ten behoeve van het wonen mogen in de hoofd- en bijgebouwen plaatsvinden. In een specifiek geval is de woonfunctie gecombineerd met de aanduiding van een theeschenkerij of een boerderijkamer of een anderszins bedrijfsmatige functie, die de kleinschaligheid overstijgt. Bij ontheffing is voorts combinatiegebruik met bescheiden vormen van logiesverstrekking mogelijk. Binnen de woonbestemming zijn alleen agrarische hobbyactiviteiten toegestaan: agrarisch bedrijfsmatige activiteiten vinden plaats binnen de agrarische bouwpercelen.

6.2.3. Regels

De regels voor de bestemming [Wonen](#) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' gemeente Dinkelland zijn en blijven van toepassing.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel gezien voor rekening en risico van de aanvrager.

7.1.1. Planschaderisico-overeenkomst

Voor eventuele planschade wordt met belanghebbende een planschaderisico-overeenkomst gesloten. Voor de gemeente bevat dit plan daardoor geen financiële risico's.

7.1.2. Exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij de realisatie van bouwplannen waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is. Wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is geregeld, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen. Voor het plan voor de realisatie van boerderijkamers op het perceel Gunnerstraat 38 is er geen sprake van kosten die de gemeente moet maken om de bouw mogelijk te maken. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

resultaat vooroverleg en inspraak