

**Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Fleurweg 1,
Overdinkel**

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Fleuerweg 1, Overdinkel

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan
*“Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Fleurweg 1,
Overdinkel”*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Fleurweg 1, Overdinkel
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp002-0301
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	SLOOP	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	REGIONAAL BELEID	27
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	49
9.3	ZIENSWIJZEN	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	51
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	53

BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Fleurweg 1, in het buitengebied van Overdinkel (gemeente Losser). Ter plaatse is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigd. Daardoor heeft de agrarische bedrijfsbebouwing geen vervolgfunctie meer, waardoor niet langer in het onderhoud is geïnvesteerd en de bebouwing inmiddels vervallen is. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Op basis van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' wordt in ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 850 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Hierdoor ontstaat ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

- sloop van 850 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van een compensatiewoning met (in pandig) bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- behoud van de bestaande woning met bijgebouw van 110 m²;
- realisatie nieuw bijgebouw van 90 m² bij de bestaande woning;
- het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

Voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in artikel 5.8.3 van het bestemmingsplan "partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020" opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming en onder voorwaarden een extra woning toe staan. Tevens wordt, onder voorwaarden, met een binnenplanse afwijking een nieuw bijgebouw van 90 m² mogelijk gemaakt bij de bestaande woning.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. In dit plan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.



Afbeelding 1.3

Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van één grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit met onder meer de daarbij behorend(e) bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en bedrijfswoningen. De gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

Tenslotte geldt ter plaatse van de aanduiding 'speciale beschermingszone 1' dat deze gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, zijn aangewezen voor de bescherming van de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied 'Dinkelland', ingevolge de aanmelding bij de Europese Commissie door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woning in het kader van Rood voor Rood aan de Fleurweg 1 in Overdinkel, is op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Daarnaast is het regulier bewonen van de bestaande (bedrijfs)woning eveneens niet toegestaan. De huidige (bedrijfs)woning mag enkel worden bewoond indien er sprake is van een binding met het agrarische bedrijf ter plaatse.

In voorliggend wijzigingsplan worden de agrarische bedrijfsmogelijkheden ter plaatse wegbestemd en wordt een woonbestemming opgenomen, namelijk ten behoeve van het regulier bewonen van de (voormalige) bedrijfswoning en het realiseren en bewonen van de Rood voor Rood woning. Tevens worden er planologische

mogelijkheden gemaakt voor een nieuw bijgebouw van 90 m² bij de bestaande (bedrijfs)woning, straks één van de twee reguliere woningen. Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid en een afwijkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Fleurweg 1 in Overdinkel, in het buitengebied van de gemeente Losser. De kern Overdinkel bevindt zich ten zuidenwesten van het plangebied op circa 450 meter afstand. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bos- en natuurpercelen, verspreid liggende woonerven, de Ruhenbergerbeek en enkele (agrarische) bedrijven.

Op uitsneden van topografische kaarten is te zien hoe de omgeving rondom het plangebied veranderde in bijna 200 jaar. De Ruhenberger beek is een belangrijk landschapselement gebleven. De gronden rondom de beek waren het meest vruchtbaar, hetgeen als gevolg had dat in deze omgeving veel boerderijen werden gevestigd.

Het huidige erf bestaat uit naoorlogse gebouwen. Op het perceel is decennialang een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Initiatiefnemer is inmiddels op leeftijd gekomen en heeft het agrarische bedrijf inmiddels beëindigd en is daarom voornemens om de landschapontsierende agrarische bebouwing in te zetten in het kader van de gemeentelijke regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs'.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een twee agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarnaast één bedrijfswoning aanwezig (Fleurweg 1). Het erf heeft een logische en heldere opbouw. De gebouwen hebben hun eigen plek rondom en in de groene ruimte. De aanwezigheid van de Ruhenberger beek geeft bovendien een belangrijke meerwaarde. De bestaande bijgebouwen zijn niet allemaal landschapontsierend; de oude varkensstal vormt samen met de achterkant van de boerderij een passend ensemble en een mooie afsluiting van de open ruimte. Toch wordt dit gebouw gesloopt vanwege de slechte staat van onderhoud.

De boerderij zelf blijft behouden. Bij de nieuwe erfsituatie blijft compactheid van het erf een belangrijk uitgangspunt. Het perceel is voor het overige gedeelte onverhard, met aan de noord- en westzijde van het perceel graslanden met bomen. Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Fleurweg. In de hierna volgende afbeeldingen is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto's van de huidige situatie, de te slopen bebouwing (Bron: Maps Google)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan Fleurweg 1 in Overdinkel. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser ten noordoosten van de kern Overdinkel. Ter plaatse is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. De initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden de bedrijfsactiviteiten op deze locatie beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie meer, waardoor er niet langer in het onderhoud is geïnvesteerd en de bebouwing inmiddels vervallen is.

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de sloopoppervlakte in te zetten in het kader van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid ter plaatse één nieuwe woning te realiseren. Daarnaast wordt van een binnenplanse afwijking gebruik gemaakt (artikel 33.1. sub d) om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkapping bij de bestaande boerderijwoning wordt vergroot met 90 m², dit omdat er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² grond, direct aansluitend aan het bouwperceel. Deze afwijkmogelijkheid wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materiaal dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden. Er vindt eveneens geen onevenredige afbreuk plaats aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Realiseren van een vrijstaande schuurwoning met inpandig bijgebouw;
- Realisatie van bijgebouw van 90 m² bij bestaande woning;
- Gesloten landschap behouden waarbij doorzichten op het achterliggende landschap vanaf het erf behouden blijven;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten provincie:

- Het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (Oude hoevenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.

Uitgangspunten gemeente Losser:

- Sloop van landschapsontsierende bebouwing;
- Realisatie van compensatiewoning in de vorm van schuurwoning met inpandig bijgebouw;
- Het erf dient te worden ingepast conform de kenmerken van het Oude hoevenlandschap.

3.1 Sloop

Omdat de opstallen (met uitzondering van de bestaande woning met bijgebouw van 110 m²) ter plaatse geen vervolgfunctie hebben, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing sterk verslechterd. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing zonder vervolgfunctie te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlak bedraagt 850 m². In afbeelding 3.1 is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven. Tevens zal overbodige erfverharding worden gesaneerd.



Afbeelding 3.1 Overzicht te slopen bebouwing (Bron: BJZ.nu)

3.2 Inrichting erf & landschap

In 2020 heeft Het Oversticht in opdracht van initiatiefnemer en de gemeente Losser een advies uitgebracht voor de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling. Dit advies is in 2021 nader uitgewerkt in een erfinrichtingsplan, deze is opgenomen in bijlage 1. In het erfinrichtingsplan welke door BJZ.nu is opgesteld zijn de uitgangspunten van de initiatiefnemer, het gemeentelijk beleid en het advies van Het Oversticht verwerkt.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO)

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. 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.

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

De volgende criteria zijn van belang bij initiatieven zoals voorliggende plan:

- Gebiedseigen / gebiedsvreemde ontwikkeling;
- Schaal en impact op de omgeving;
- Eigen belang / maatschappelijk belang

Gebiedseigen ontwikkeling

Het projectgebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. 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 voorliggend geval wordt een woning in het buitengebied van de gemeente Losser toegevoegd en worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt, zie hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dan ook dat het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel waar al bebouwing aanwezig is. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De compensatiewoning wordt gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning met inpandig bijgebouw. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden tegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt er naast de basisinspanning, het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De basisinspanning zal bestaan uit de sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Tevens worden er aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd in de vorm van het realiseren van een vogelbosje en er worden enkele solitaire hoogstamfruitbomen aangeplant.

Stedenbouwkundig

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en splitsing van het erf betekent vaak dat de samenhang in het erf verloren gaat. Ook hier kan sloop een ongewenst gat in het erf slaan. Vanwege privacy is de neiging om de compensatiewoning zo ver mogelijk van de bestaande woning te plaatsen. Bij de nieuwe erfsituatie blijft compactheid van het erf echter altijd een belangrijk uitgangspunt. De compensatiewoning zal gebouwd moeten worden binnen de omtrek van de te slopen gebouwen. Dit heeft op dit erf niet alleen te maken met de wens naar compactheid, ook de nabijheid van de beek en de kans dat deze buiten zijn oevers treedt moeten worden meegewogen.

De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een schuurarchitectuur. Het bijgebouw zal inpandig worden waarmee wordt voorkomen dat er teveel gebouwen op het erf komen en de agrarische uitstraling van één boerderij met bijgebouwen blijft behouden. De schuurwoning zal daarom in vorm en detaillering ondergeschikt moeten worden aan bestaande woning. De nieuwe schuurwoning moet in familie met de bestaande gebouwen worden gebouwd maar mag geen kopie zijn.

De schuurwoning is qua vorm en omvang indicatief ingetekend op de erfinrichtingstekening. Van oorsprong kende het agrarische perceel meerder in- en uitritten op de Fleurweg. Het is dan ook mogelijk deze te behouden. De compensatiewoning en bestaande woningen worden ontsloten op de Fleurweg middels een eigen in- en uitrit.

Landschappelijk

Het landschap rond de Ruhenberger Beek is agrarisch van karakter, met kleinschalige akkers geflankeerd met houtsingels. Daartussendoor kronkelt de beek. De ligging van het erf, vlakbij de beek, is bijzonder en moet in de toekomstige inrichting en gebruik tot uitdrukking komen. Dat betekent respect voor de aanwezige

natuurlijke beplantingen, voor de beek en zijn beekbegeleidende beplantingen, en voor de mogelijkheid dat de beek af en toe buiten zijn oevers treedt. De nauwe relatie tussen erf en landschap moet in de toekomst behouden blijven.

Op het huidige erf zijn enkele waardevolle groenstructuren aanwezig. Aan de noordzijde is een gemengde houtsingel aanwezig die al zichtbaar was op kaarten van rond 1900. Deze dient behouden te blijven. Daarnaast zijn aan de voorzijde van het erf enkele waardevolle eikenbomen aanwezig. Deze beeldbepalende eikenbomen dienen behouden te blijven. Verder wordt tussen de bestaande woning en de compensatiewoning een erfbosje aangeplant. Hierdoor worden de twee erven fysiek van elkaar gescheiden en ontstaat er privacy voor de woningen. Het erfbosje zal bestaan uit een gemengde houtopstand van eiken, hult, liguster, Gelderse Roos, hazelaar, sleedoorn, meidoorn en gele kornoelje.

Tot slot wordt aan de voorzijde van het erf op het grasland zes hoogstamfruitbomen (appel, peer, kers) aangeplant. De boomgaard wordt interessanter door het toevoegen van voorjaarsbollen in het gras (krokus, sneeuwklokje, narcis), toevoegen van een- en tweejarigen die zichzelf uitzaaien (pinksterbloem, duizendblad, margriet).



Afbeelding 3.2 Nieuwe situatie Fleurweg 1 c.q. impressie gewenste situatie (Bron: BJJZ.nu)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de woningen (bestaande woning en de compensatiewoning) vindt plaats op eigen terrein, rondom de woningen en bijgebouwen. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor 2 a 3 auto's per woonperceel (zie ook afbeelding 3.1 en 3.2).

Voor zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de compensatiewoning wordt gebruik gemaakt van de bestaande en een nieuw te realiseren in- en uitrit die aansluit op de Fleurweg. Deze in- en uitritten zijn en worden op een dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

Per saldo zal ter plaatse van het plangebied (planologisch gezien) sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van het agrarische bedrijf en de daarbij behorende verkeersbewegingen. De Fleurweg en de omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

- *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

- *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR, de voorloper van NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend wijzigingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Daarnaast is het gebruiken van de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een groter bijgebouw bij de bestaande woning niet in strijd met voorgenoemd beleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast,

drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

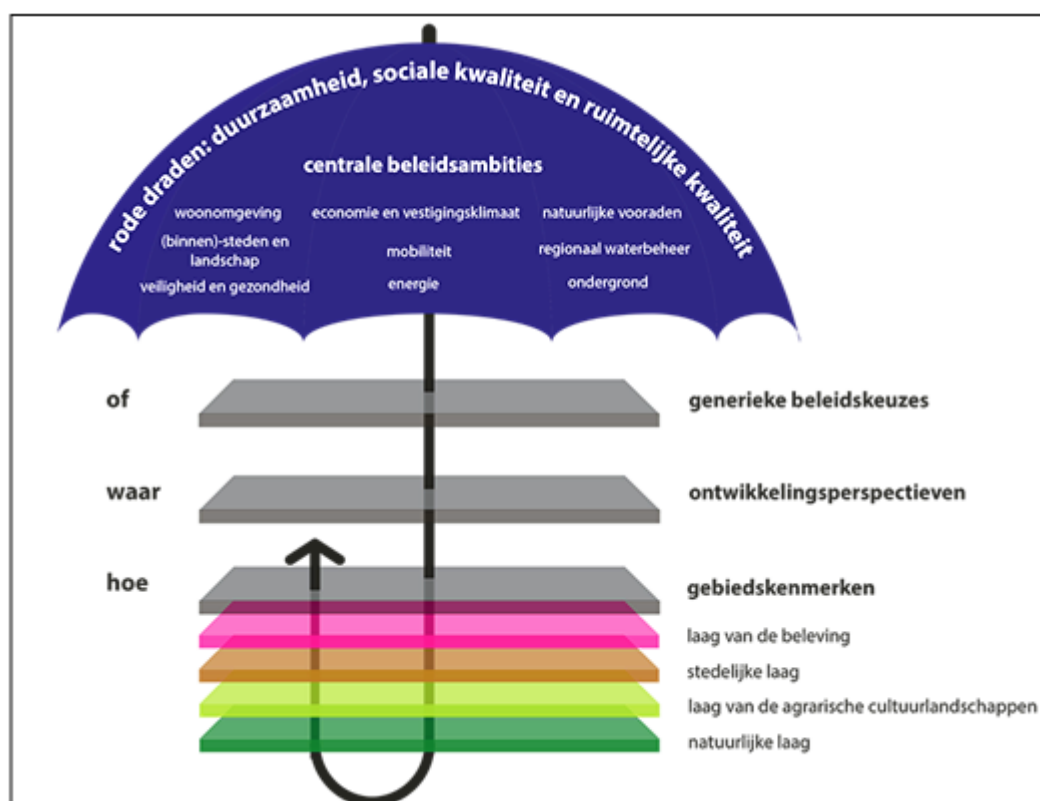
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 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.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De Rood voor Rood ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing waardoor ter compensatie een woning met bijgebouw mag worden gebouwd. De activiteiten zullen plaatsvinden op een perceel waar al bebouwing aanwezig is. Het agrarische bedrijf heeft op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van de stallen. De totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. Doordat de bebouwing afneemt en de woonfunctie op het bestaande bouwperceel wordt gesitueerd vindt er geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. De ontwikkeling vindt plaats binnen het groene kader van het erf. Hiermee wordt het landschap niet verdicht.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten conform de geldende gebiedskenmerken;
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door BJZ.nu is een erfinrichtingsplan (gebaseerd op het advies van Het Oversticht) opgesteld voor voorliggend initiatief. Het wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plangebied landschappelijk ingepast wordt. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 uit de provinciale verordening.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in het buitengebied van Overdinkel in de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing in de gemeente Losser;
- inpassing conform de kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap.
- gesloten landschap blijft op wens van initiatiefnemer behouden, waarbij doorzichten op het achterliggende landschap vanaf het erf behouden blijven.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van dit plan staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2. blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een compensatiewoning te realiseren op basis de 'Rood voor rood regeling' van de gemeente Losser. De gewenste woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode cirkel is aangegeven.



Afbeelding 4.2

Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant

melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

“Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland”

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Losser gesloopt en wordt het recht op een compensatiekavel in het kader van de Rood voor Rood regeling verkregen. Het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gewijzigd naar een passende woonbestemming. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap.

Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap en kwaliteit van de natuur. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5 5.6). Daarnaast is het gebruiken van de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een groter bijgebouw bij de bestaande woning niet in strijd met voorgenoemd beleid.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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. De “Stedelijke laag” en de “Laag van beleving” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In de afbeeldingen 4.3 is dit weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven met een rode cirkel.



Afbeelding 4.3 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

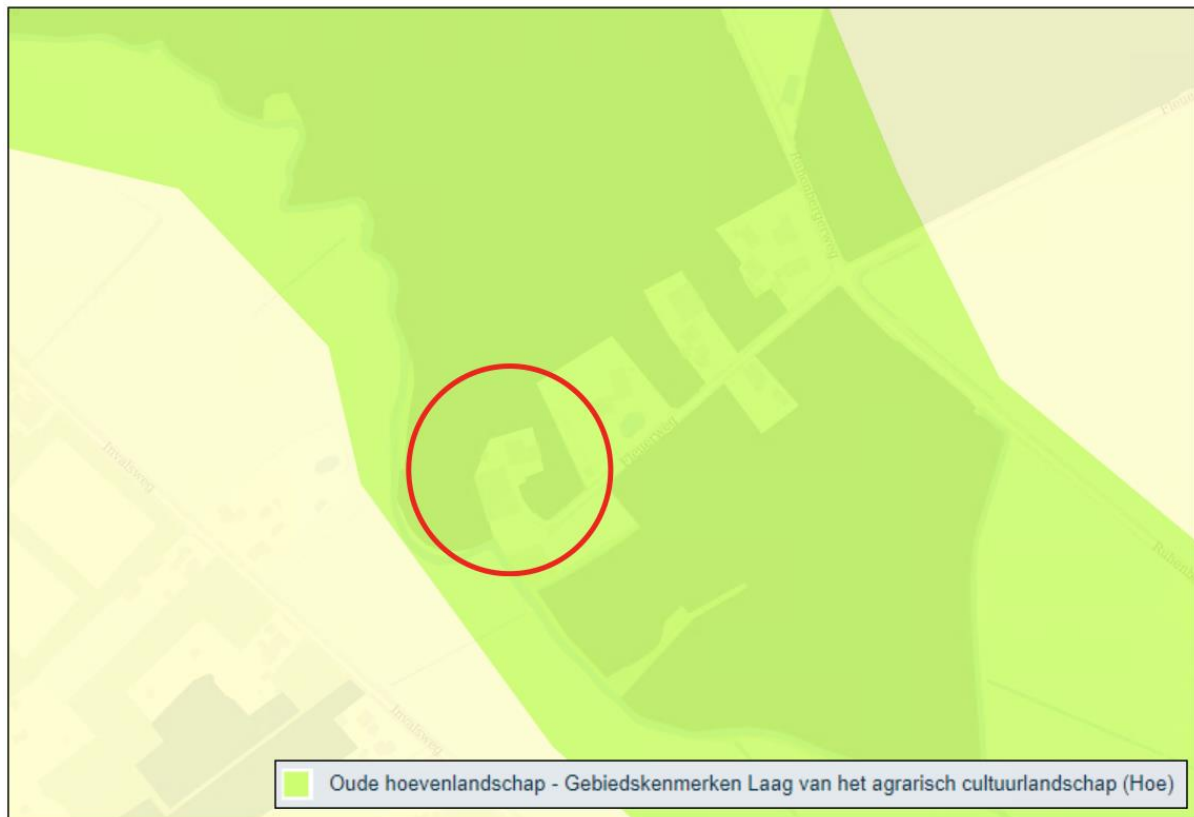
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en de ter plaatse aanwezige agrarisch erven. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt gezien de aard en omvang van dit plan niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied ligt op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' in het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap'. In afbeelding 4.4 is het plangebied weergegeven middels rode cirkel.



Afbeelding 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. 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 dezelfde 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 landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

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.

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

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld om het nieuwe erf conform de geldende gebiedskenmerken landschappelijk in te passen. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waarop de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en bijlage 1. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Daarnaast is het gebruiken van de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een groter bijgebouw bij de bestaande woning niet in strijd met voorgenoemd beleid.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Nationaal landschap Noordoost Twente

Als onderscheiding voor zijn bijzondere karakter is Noordoost Twente in 2006 aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen, waarvan Nederland er slechts twintig telt, bezitten elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen en vertellen daarmee het verhaal van het Nederlandse landschap. Ze kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijvoorbeeld beekdalen en terpen), grondgebruik en bebouwing (zoals dorpsgezichten en forten). Noordoost Twente onderscheidt zich door het fijnmazige samenstel van beken, essen, kampen en jonge ontginningen dat samen met houtwallen, heuvels en bossen resulteert in een harmonieus landschap. Door de bijzondere geologische opbouw van de ondergrond zijn vele waterbronnen ontstaan. Bovenal straalt het landschap hier een enorme rust uit.

Kleinschalig groen

Een mooi voorbeeld van het kleinschalige groene landschap, is het landschap rond de Ruhenberger Beek. Deze is agrarisch van karakter, met kleinschalige akkers geflankeerd met houtsingels. Daartussendoor kronkelt de beek. De ligging van de Fleurweg 1, vlakbij de beek, is bijzonder en moet in de toekomstige inrichting en gebruik tot uitdrukking komen. Dat betekent respect voor de aanwezige natuurlijke beplantingen, voor de beek en zijn beekbegeleidende beplantingen, en voor de mogelijkheid dat de beek af en toe buiten zijn oevers treedt. De nauwe relatie tussen erf en landschap moet in de toekomst behouden blijven.

Ontwikkelingsperspectief

Binnen de hiervoor geschetste kwaliteiten is er ruimte voor ontwikkeling. In het door de provincie Overijssel vastgestelde ontwikkelingsperspectief is het item “Zorg voor een groene woon- en werkomgeving” van belang. Daarin zijn puntsgewijs een aantal uitgangspunten opgenomen. De navolgende punten zijn voor het planvoornemen van belang:

- Op gepaste wijze benutten van de mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende agrarische bebouwing.
- Bewoners van het buitengebied laten bijdragen aan de kernkwaliteiten door advisering, beloning en eisen aan vergunningen of vrijstellingen.
- Uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in het buitengebied met maatwerk koppelen aan toename van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.2 Toetsing aan het Nationaal landschap Noordoost Twente

Op het huidige erf zijn enkele waardevolle groenstructuren aanwezig. Aan de noordzijde is een gemengde houtsingel aanwezig die al zichtbaar was op kaarten van rond 1900. Deze dient behouden te blijven. Daarnaast zijn aan de voorzijde van het erf enkele waardevolle eikenbomen aanwezig.

Deze beeldbepalende eikenbomen dienen behouden te blijven. Verder wordt tussen de bestaande woning en de compensatiewoning een erfbosje aangeplant. Hierdoor worden de twee erven fysiek van elkaar gescheiden en ontstaat er privacy voor de woningen. Het erfbosje zal bestaan uit een gemengde houtopstand van eiken, hult, liguster, Gelderse Roos, hazelaar, sleedoorn, meidoorn en gele kornoelje. Tot slot wordt aan de voorzijde van het erf op het grasland zes hoogstamfruitbomen (appel, peer, kers) aangeplant. De boomgaard wordt interessanter door het toevoegen van voorjaarsbollen in het gras (krokus, sneeuwkllokje, narcis), toevoegen van een- en tweejarigen die zichzelf uitzaaien (pinksterbloem, duizendblad, margriet).

Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het Nationaal landschap Noordoost Twente.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen

4.4.1.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

4.4.1.2 Uitgangspunten

Het hoofddoel van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit kan worden bereikt door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties.

Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven:

- a. Compensatiewoning toegekend bij sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen of minimaal 4.500 m² aan kassen;
- b. Gehele voormalige agrarische gebouwencomplex slopen met uitzondering van karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing.
- c. Compensatiewoning terugbouwen nabij de voormalige bedrijfswoning en op het voormalig bouwperceel of maatwerk leveren om elders te bouwen;
- d. Compensatiewoning van maximaal 750 m³, met een bouwkaal van maximaal 1.000 m²;
- e. Forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f. In geval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven;

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs

Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op de inhoudelijke uitgangspunten van de beleidsnotitie:

- a. In voorliggend geval wordt 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Fleurweg 1 in Overdinkel. Hiermee wordt exact voldaan de norm van 850 m².
- b. In dit geval wordt een gezamenlijke oppervlakte van 850 m² aan gebouwen gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande woning en bestaande bijgebouw. Deze wordt in de toekomst gebruikt voor opslagdoeleinden, behorend bij de woning.
- c. De compensatiewoning wordt gesitueerd in het plangebied. De compensatiewoning wordt teruggebouwd ter plaatse van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plaatse van het voormalig agrarisch bouwperceel.
- d. De compensatiewoning wordt maximaal 750 m³ met een bijgebouw van 100 m². De bouwkaal krijgt een omvang van maximaal 1.000 m².
- e. Na sloop moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden, er dient ook een maatschappelijke meerwaarde te zijn. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt veelal door volledige sloop bereikt daarnaast worden de nieuwe woonpercelen landschappelijk ingepast. In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan opgenomen. Hierin wordt uitgebreid beschreven op welke manier bijgedragen wordt aan de ruimtelijke kwaliteit.
- f. In geval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven. Nabijgelegen bedrijven worden door dit initiatief niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' van de gemeente Losser.

4.4.2 Bestemmingsplan “Buitengebied” gemeente Losser

4.4.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Buitengebied” is in hoofdzaak conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Tegelijkertijd wil de gemeente Losser op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.3 hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om agrarische bedrijfsbestemmingen te wijzigen in een woonbestemming en onder voorwaarden een extra woning toe te staan. Tevens wordt gebruik gemaakt van de bestaande binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, zoals in de bestemmingsregels ‘Wonen – Voormalige boerderij’ opgenomen, ten behoeve van het vergroten van de m² van het bijgebouw. Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkapping bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², dit onder enkele voorwaarden.

4.4.2.2 Wijzigingsbevoegdheid ‘Rood voor rood regeling’

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ of ‘Wonen - Voormalig boerderij’, waarbij één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd en waarbij per nieuwe woning een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² is toegestaan, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 31 of artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van reeds gestopte dan wel stoppende agrarische bedrijven en uitgaande van voor 1 januari 2004 legaal opgerichte bebouwing en voor zover de gronden niet zijn gelegen in een landbouwonontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;
- c. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
- d. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m³, een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid;
- e. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- f. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
- g. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsnotities voor bewoning en verbouw van voormalige in pandige bedrijfsgebouwen;
- h. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- i. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid 5.8.3 Rood voor rood regeling

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst

- a. De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen – Voormalige boerderij’ conform artikel 33 van het bestemmingsplan “Buitengebied” en i.c.m. het ‘Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020’.
- b. Het stoppende agrarische bedrijf met bijbehorende bebouwing aan de Fleurweg 1 is voor 1 januari 2004 legaal opgericht. Daarnaast zijn de gronden niet gelegen in het landbouwonontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet. Daarom kan voorbij worden gegaan aan verdere beoordeling en toetsing aan deze aanduiding;

- c. In voorliggend geval wordt 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Fleurweg 1 in Overdinkel. Hiermee wordt exact voldaan de norm van 850 m².
- d. Niet van toepassing.
- e. In dit geval wordt de gezamenlijke oppervlakte van 850 m² aan gebouwen gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande woning met bijgebouw.
- f. Na sloop moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt veelal door volledige sloop bereikt daarnaast worden de nieuwe woonpercelen landschappelijk ingepast. In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan van BIZ.nu opgenomen. Hierin wordt beschreven op welke manier bijgedragen wordt aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandsnota.
- g. Niet van toepassing.
- h. Voor de toetsing aan de Wet geluidhinder wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting. De Wgh vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.
- i. Het voormalige agrarische bedrijf aan de Fleurweg 1 wordt wegbestemd waardoor er in de toekomst geen gebruik meer kan worden gemaakt van de Rood voor rood regeling op het perceel.

4.4.2.4 Afwijken van de bouwregels

In de bestemmingsregels van de toekomstige bestemming 'Wonen – Voormalige boerderij' (artikel 33.1. sub d) conform artikel 33 van het bestemmingplan "Buitengebied" en i.c.m. het 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020' kan worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkapping bij een hoofgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², met dien verstande dat:

- a. Er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² grond, direct aansluitend aan het bouwperceel.
- b. Deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materiaal dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
- c. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.2.5 Toetsing van het afwijken van de bouwregels

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

- a. Initiatiefnemer heeft ten noorden en ten westen van het voormalige agrarische bedrijfsperceel (toekomstige woonperceel) meer dan 5.000 m² agrarisch gronden in eigendom. Initiatiefnemer beheert deze gronden.
- b. Het nieuw te bouwen bijgebouw van 90 m² zal ondermeer dienst doen voor de opslag van werktuigen en materialen die benodigd zijn voor het beheer van de gronden. Initiatiefnemer heeft werktuigen zoals trekkers en maaiers die overkapt moeten worden opgeslagen.
- c. Het vergroten van het bijgebouw heeft geen negatieve gevolgen voor de milieusituatie, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast waardoor er middels landschapsmaatregelen wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Voorliggende afwijking doet geen afbreuk aan de landschappelijke inrichting van het perceel. De één erfgedachte met geclusterde gebouwen op het voormalige agrarische erf blijven behouden.

4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit mer.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van één geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Fleurweg en de Invalsweg. Ten aanzien van de bestaande (bedrijfs)woning wordt opgemerkt dat de functie, namelijk 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een nadere toetsing aan de Wgh is in dit geval niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de beoogde compensatiewoning wordt opgemerkt dat de nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt binnen de wettelijke geluidszone van de Fleurweg en de Invalsweg. Dit betreffen echter zeer rustige wegen, waarbij de Fleurweg alleen door het bestemmingsverkeer gebruikt wordt. Gezien de tussenliggende afstand tussen de Invalsweg en de compensatiewoning wordt verwacht dat de voorkeurswaarde wordt gehaald. Hiermee ligt de geluidbelasting naar verwachting dus onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het aspect geluid is daarom een goed woon- en leefklimaat in het plangebied te verwachten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Agri Terra een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest in grond en puin) (NEN 5740 en NEN 5707) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Beoordeling

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

- In het kader van de NEN5740 zijn er in de grond en het grondwater slechts lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.
- In het kader van de NEN5707 (asbest in bodem) is er ter plaatse van een puinfundatie een concentratie van 21 mg/kg ds aangetroffen. Dit bevindt zich onder de hergebruiksnorm en onder de norm voor nader onderzoek.
- In de overige 2 geanalyseerde mengmonsters is geen of vrijwel geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit milieukundig oogpunt is er, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de Bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Beoordeling**

Het plan gaat uit van het toevoegen van één woning binnen het plangebied en het wijzigen van het agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming waardoor in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zijn toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

- Het Activiteitenbesluit

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

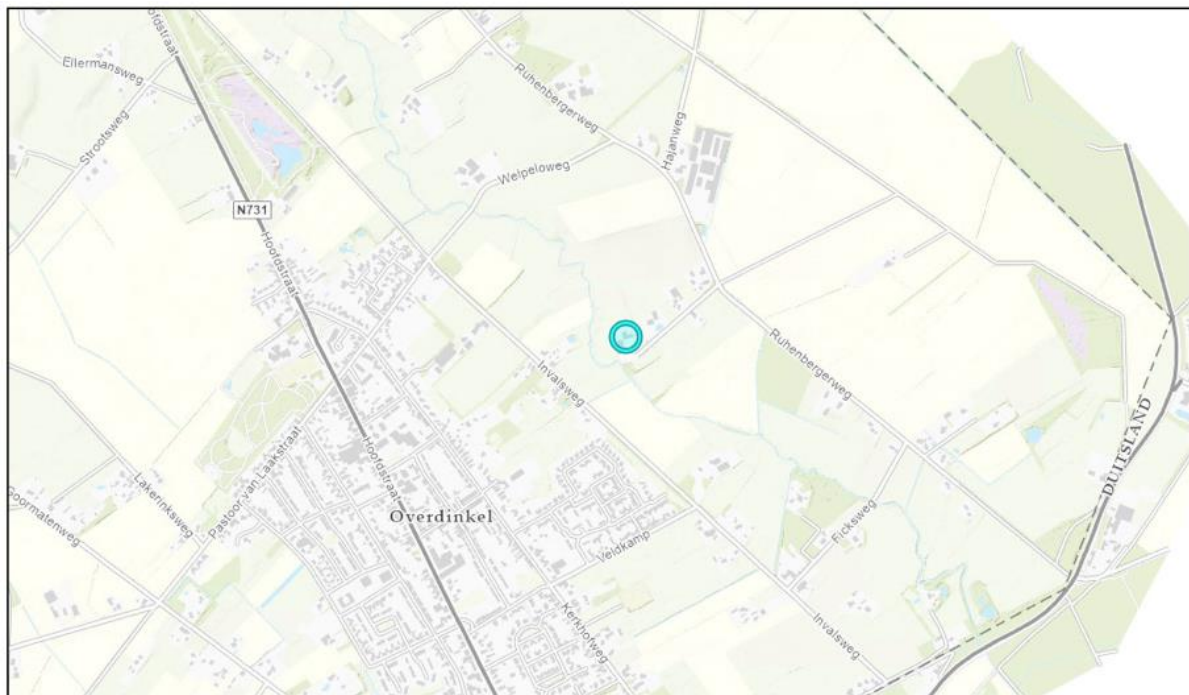
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Door klimaatveranderingen moeten we ook meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Het plangebied ligt niet binnen een dijk- of wattering en niet binnen een gebied waar sprake is van een risico op forse overstromingen, als gevolg van nabijgelegen beken of open water. Op basis van de risicokaart is wel sprake van kans op geringe incidentele overstromingen, als gevolg van de nabij gelegen beek. Uit nadere afstemming met het Waterschap blijkt dat de tussenliggende afstand tot deze woningen in het plangebied van dusdanige omvang is, dat bij eventuele overstromingen geen problemen ontstaan die zorgen voor grote rampen of grote economische schade. Daarnaast wordt voor de nieuwe woning rekening gehouden met de adviezen van het Waterschap. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmeringen vormt voor voorliggend plan.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een omgeving waar geen sprake is van een sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt een woning gerealiseerd en blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en wordt als woning bestemd. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom, of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Nabij het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig, namelijk de grondgebonden veehouderij aan de Fleurweg 5. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor een veehouderij geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter. Het bestemmingsvlak 'Wonen – Voormalige boerderij' in het plangebied is op circa 75 meter afstand gelegen ten opzichte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van voorgenoemde agrarisch bedrijf. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Nabij het plangebied is in het noordwesten een sportclub gelegen. Deze sportclub betreft het sportpark van voetbalvereniging Sportclub Overdinkel. De tussenliggende afstand van het plangebied tot het sportpark betreft ruim 220 meter. Gezien deze tussenliggende afstand wordt ruimschoots aan de richtafstanden van een sportclub voldaan.

Gezien de afstand van het plangebied tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt.

Ter plaatse van de woningen is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er worden tevens geen (agrarische) bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden twee geurgevoelige objecten (één nieuwe) toegestaan, namelijk de bestaande woning aan de Fleurweg 1 en de compensatie woning. Het agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van circa 75 meter.

Uitgaande van artikel 3, lid 2 en artikel 14, lid 2 van de Wgv, dient de afstand tussen een veehouderij en een voormalige agrarische bedrijfswoning en een compensatiewoning buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter te zijn. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten. Gelet op de afstanden en de bestaande situatie wordt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (potentiële) veehouderij niet onevenredig belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

De dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied bevindt zich op circa 15 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, namelijk 'Dinkelland'. De stikstofgevoelige habitattypen liggen echter verder weg.

Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen zijn twee berekeningen gemaakt, namelijk een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en als gevolg van de gebruiksfase. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

In afbeelding 5.2 is de locatie van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Het plangebied is aangrenzend gelegen van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid

Afbeelding 5.2

Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is aansluitend gelegen aan gronden die worden aangemerkt als concreet begrensde NNN, namelijk gronden die zijn aangewezen als 'Bestaande Natuur'. Deze NNN-gronden blijven ongewijzigd. Kortheidshalve wordt daarom geconcludeerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Het plan zorgt tevens niet voor een belemmering van de ontwikkelopgave van het gebied.

5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek voor de locatie uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, voor het complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, en tot een geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermd grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust-of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernieten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

5.7.3 Conclusie

Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming, mits schuren worden gesloopt buiten de voortplantingsperiode van vogels (dit is ten allen tijde verplicht in het kader van de zorgplicht). Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing van de Wnb aangevraagd te worden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Deze oppervlakte wordt met de bouw van één woning niet overschreden, aangezien deze woning geprojecteerd is op de gronden welke momenteel bebouwd zijn met agrarische bedrijfsgebouwen. Daarom zijn deze gronden reeds grotendeels verstoord door de bestaande bebouwing. Voor het plangebied is dan ook een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De te slopen bebouwing is niet aangemerkt als monument of karakteristieke bebouwing. Wel zal bij nieuwbouw en erfinrichting rekening gehouden worden met de gebiedskenmerken (zie bijlage 1). Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op korte afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, echter geconcludeerd wordt uit de uitgevoerde stikstof-berekeningen (zie bijlage 3) dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Losser. Daarnaast wordt in het plangebied bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de watertoets volgt dat de normale procedure van toepassing is. In het kader daarvan is telefonisch en schriftelijk contact geweest met het Waterschap om de plannen nader af te stemmen. Uit dit contact is gebleken dat, gezien de beperkte omvang van het voornemen en de geringe kans op forse overstromingen, het Waterschap kan instemmen met voorliggend planvoornemen. De normale procedure is hiermee positief afgerond.

Het plangebied ligt niet binnen een dijk- of waterring en niet binnen een gebied waar sprake is van een risico op forse overstromingen, als gevolg van nabijgelegen beken of open water. Op basis van de risicokaart is wel sprake van kans op geringe incidentele overstromingen, als gevolg van de nabij gelegen beek. Uit nadere afstemming met het Waterschap blijkt dat de tussenliggende afstand tot deze woningen in het plangebied van dusdanige omvang is, dat bij eventuele overstromingen geen problemen ontstaan die zorgen voor grote rampen of grote economische schade. Daarnaast wordt voor de nieuwe woning rekening gehouden met de adviezen van het Waterschap. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmeringen vormt voor voorliggend plan.

De uitkomst van de watertoets is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen groot risico op forse wateroverlast als gevolg van enorme overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er sprake van een aanzienlijke afname van het verharde oppervlak.

In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels van de moederplannen “Buitengebied”, “Buitengebied Veegplan 2013”, “Buitengebied Veegplan 2015”, “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” en “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” zijn grotendeels overeenkomstig van toepassing op dit bestemmingsplan. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

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 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels, zoals vastgelegd met (gebieds)aanduidingen beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen. Daarnaast bevatten deze regel bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen – Voormalige boerderij (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de compensatiewoning zijn bestemd tot 'Wonen – Voormalige boerderij'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg.

In het bestemmingsvlak 'Wonen – Voormalige boerderij' is per bouwvlak één woning toegestaan. In de regels is de maximale inhoud per woning vastgelegd. In de regels is eveneens een maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn tevens een aantal aanduidingen, specifieke gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden en opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijke kwaliteitsplan.

'Waarde - Archeologie 2' (Artikel 4)

In dit geval is deze geldende dubbelbestemming conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Losser.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Deze bevoegdheid is opgenomen in een reeds vastgesteld bestemmingsplan waarin het provinciale beleid doorwerking heeft gekregen.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de watertoets volgt dat de normale procedure van toepassing is. In het kader daarvan is telefonisch en schriftelijk contact geweest met het Waterschap om de plannen nader af te stemmen. Uit dit contact is gebleken dat, gezien de beperkte omvang van het voornemen en de geringe kans op forse overstromingen, het Waterschap kan instemmen met voorliggend planvoornemen. De normale procedure is hiermee positief afgerond.

9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerp-plan ter inzage wordt gelegd. In voorliggend geval is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat