Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan, Beuningerstraat 8 De Lutte

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Mei 2022

Vastgesteld

Wijzigingsplan

"Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Beuningerstraat 8 De Lutte"

Plannaam:	Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Beuningerstraat 8 De Lutte
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp001-0401.
Plantype:	Wijzigingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	Mei 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

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 12
3.3 VERKEER EN PARKEREN 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16

4.1 RIJKSBELEID 16
4.2 PROVINCIAAL BELEID 18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 32

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 32
5.2 BODEMKWALITEIT 33
5.3 LUCHTKWALITEIT 34
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 35
5.5 MILIEUZONERING 37
5.6 GEUR 39
5.7 ECOLOGIE 40
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 42
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 43

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 45

6.1 VIGEREND BELEID 45
6.2 WATERPARAGRAAF 46

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 47

7.1 INLEIDING 47
7.2 OPZET VAN DE REGELS 47
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 48

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 51

9.1 VOOROVERLEG 51
9.2 INSPRAAK 51
9.3 ZIENSWIJZEN 51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 52

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 53
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 54
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 55
BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 56

BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Beuningerstraat 8 te De Lutte. Ter plaatse is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. 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 1.130 m^2, het recht op één compensatiewoningen met bijgebouw verkregen. Hierdoor ontstaat ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

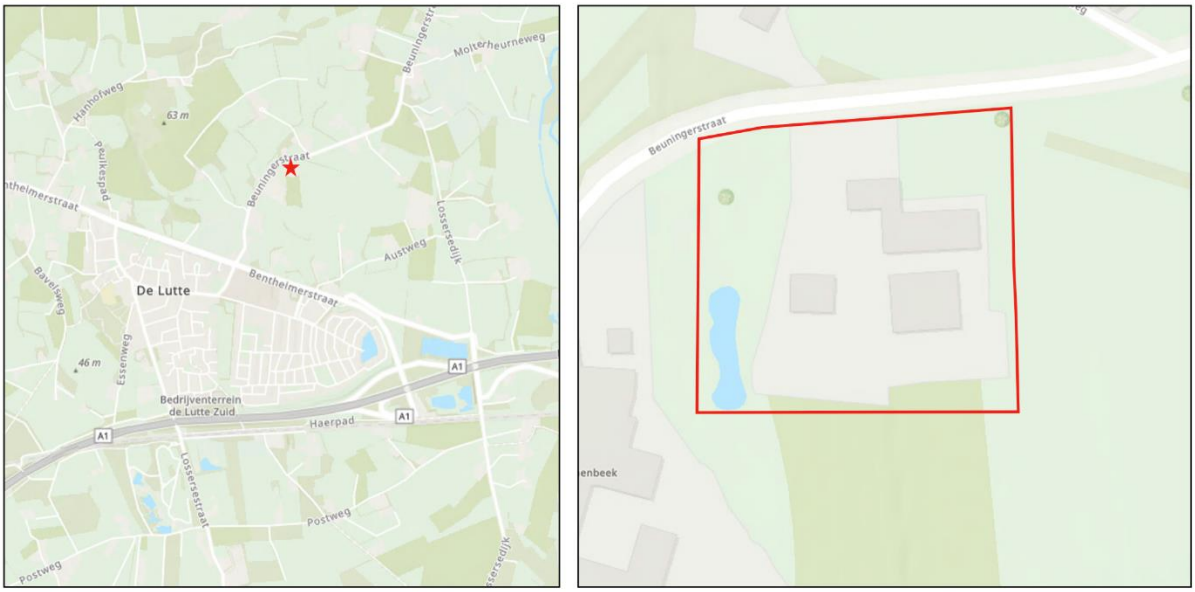
- sloop van 1.130 m^2 aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing;
- sanering van een deel van de overtollige erfverharding;
- realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw van 100 m^2 in het kader van Rood voor Rood;
- behoud van de bestaande woning;
- realisatie nieuwe bijgebouwen tot een maximum van 250 m^2 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 bijgebouwen tot een maximum van 250 m^2 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.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan Beuningerstraat 8 in De Lutte, globaal gelegen tussen de kernen De Lutte en Beuningen. Het perceel staat kadastraal bekend als Losser , sectie D, deels perceelnummer 3888. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern De Lutte en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Beuningerstraat 8 de Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0168. BP008vzp20wp001-0401) en een renvooi;
- regels met bijlagen.

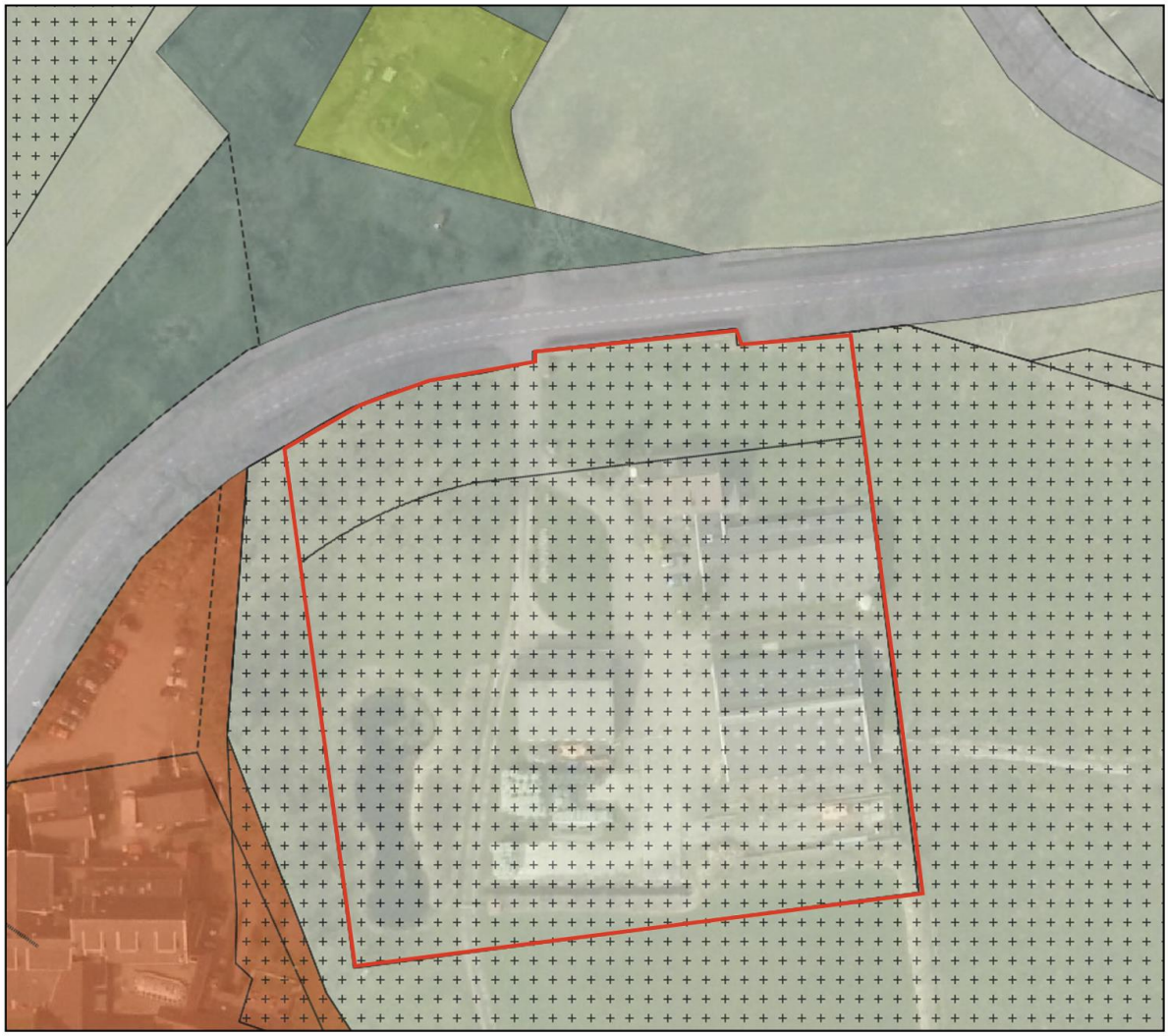
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014), bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015), het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017), het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018) en het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020 (vastgesteld op 9 maart 2021).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging van het plangebied.



Afbeelding 1.2 *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.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen. Het plangebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', dit geeft aan dat de Reconstructiewet van toepassing is en dat op de aangewezen locatie sprake is van verwevingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woning in het kader van Rood voor Rood aan de Beuningerstraat 8, 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. Daarnaast wordt middels een binnenplanse afwijking bijgebouwen tot een maximum van 250 m^2 bij de bestaande woning gerealiseerd.

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.

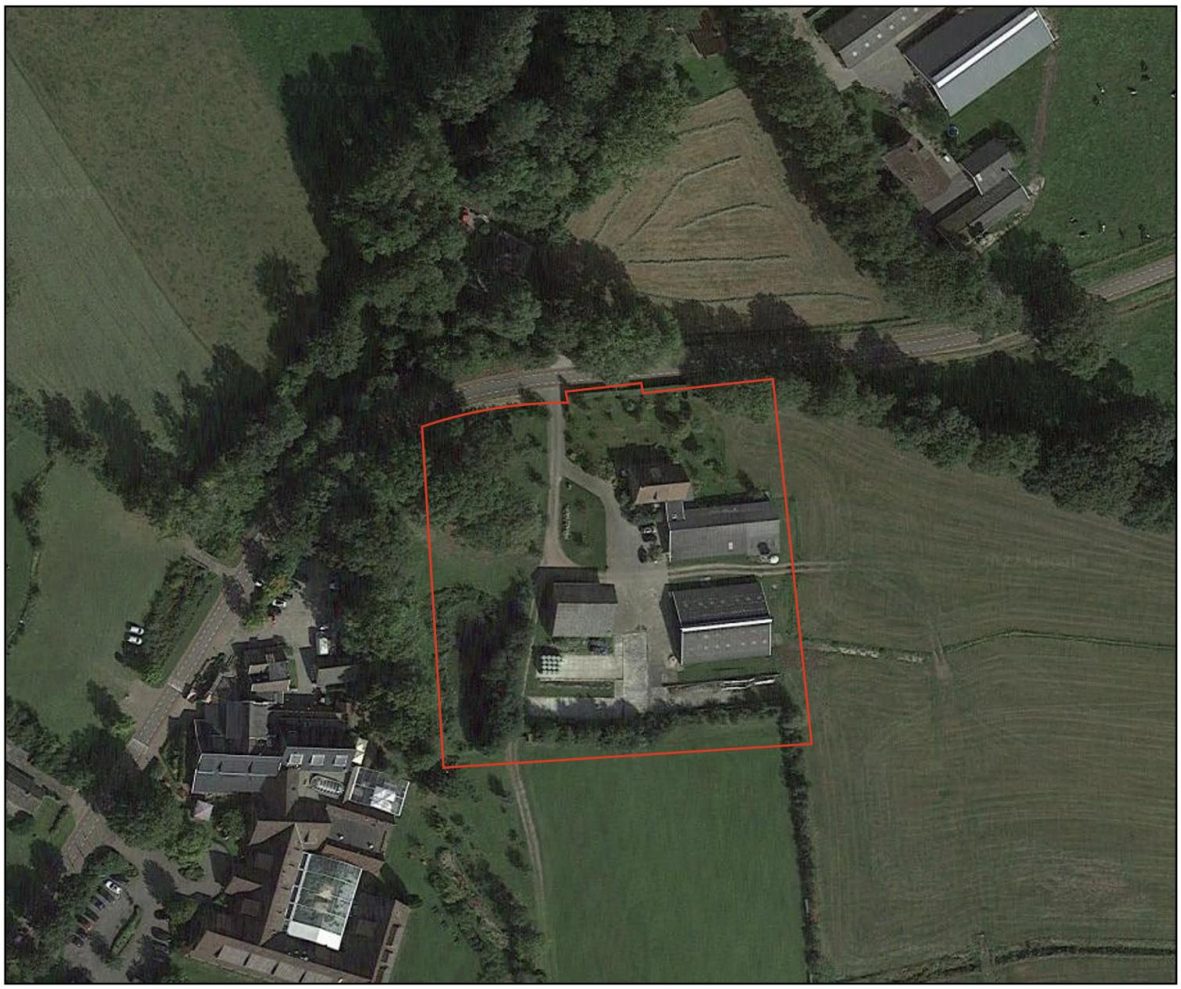
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

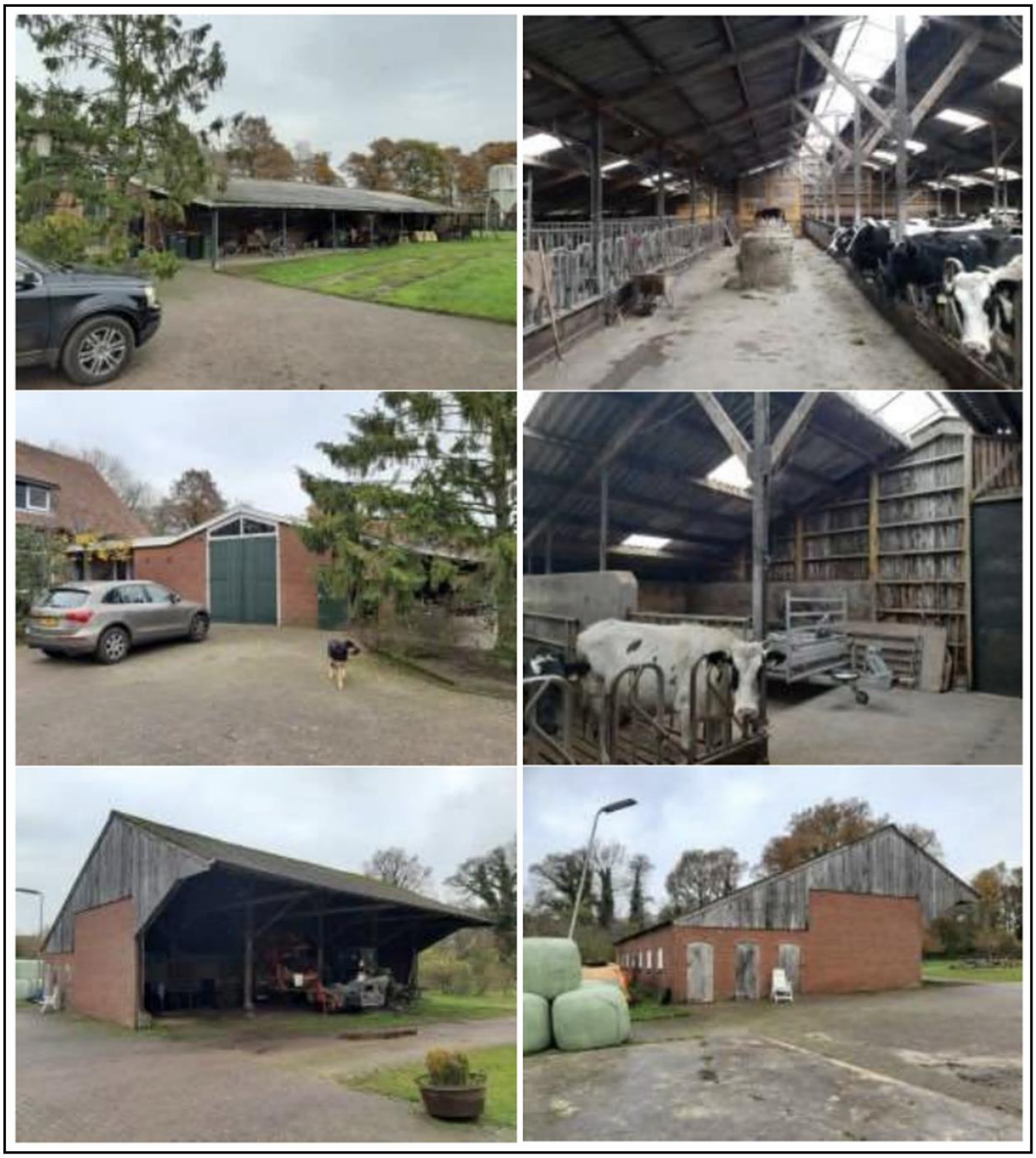
Het plangebied ligt aan de Beuningerstraat 8 in het buitengebied van de gemeente Losser. De kern De Lutte bevindt zich ten zuiden van de Beuningerstraat 8 op circa 600 meter afstand. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bos- en natuurpercelen, verspreid liggende woonerven, enkele agrarische bedrijven, bedrijf, recreatiewoning en een horecabedrijf.

Op het perceel is decennialang een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Daarnaast kent het kent perceel de status van een landgoed (de Hocht). Initiatiefnemer wil het agrarische bedrijf op de locatie beëindigen en is voornemens om de landschapsontsierende 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 met een kapschuur. Er is daarnaast één bedrijfswoning aanwezig (Beuningerstraat 8). Het perceel is voor het overige grotendeels verhard met aan de westzijde van het perceel graslanden met bomen en een waterpartij. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Beuningerstraat. In de hierna volgende afbeeldingen is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

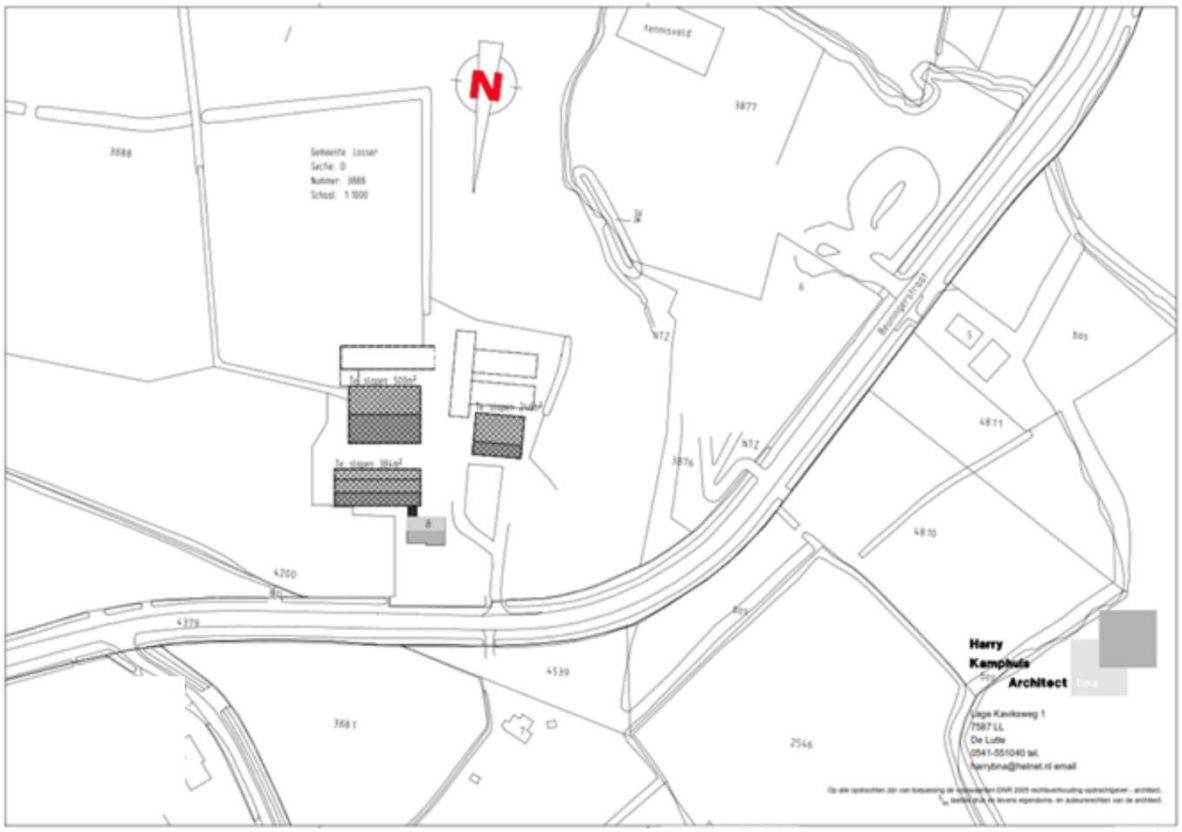


Afbeelding 2.2 Foto's van de huidige situatie Beuningerstraat 8, te slopen bebouwing (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven bevindt zich ter plaatse van het plangebied een agrarisch erf. Omdat de opstallen (met uitzondering van de woning) 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 1.130 m^2. In afbeelding 3.1 is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven. Tevens zal overtollige erfverharding worden gesaneerd.



Afbeelding 3.1 Overzicht te slopen bebouwing (Bron Harry Kamphuis architect)

3.2 Inrichting erf & landschap

In december 2019 heeft Het Oversticht in opdracht van de gemeente Losser een advies uitgebracht voor de voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling. De Erfontwikkelaar heeft voor het voorgenomen initiatief een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. In het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn de uitgangspunten van de initiatiefnemer, het gemeentelijk beleid en het advies van Het Oversticht verwerkt.

Bebouwing

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als een eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

Doordat de compensatiewoning binnen de contouren van het huidige erf wordt gepositioneerd zal de impact op de omgeving beperkt blijven. Tussen de woningen (achter de voorgevel) zal een vrijstaande schuur komen, daarnaast worden twee bijgebouwen aangebouwd aan de woningen. Deze bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning en zijn daarom niet aan te merken als aan- of uitbouw. Deze bebouwing is eveneens divers gepositioneerd wat aansluit op de omschreven gebiedskenmerken. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Landschapsinrichting

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in het essen- en hoevenlandschap erfbeplanting toe te voegen in de vorm van bomen, hagen en struweel. Hiermee wordt naast een passende landschappelijke inpassing ook de ecologische waarde verbeterd. De erven langs de Beuningerstraat komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het essen- en hoevenlandschap kennen een duidelijk cluster en worden veelal ontsloten door één inrit die voorzien is van begeleidende beplanting. Het bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) zandpad zal als ontsluiting van het erf blijven dienen. Hiermee kan het erf zich beter presenteren naar het meer open landschap aan de oostzijde. (zie uitgangspunt ervenconsulent). Dit pad is altijd de ontsluiting van het erf geweest en kan daardoor prima een vervolgfunctie krijgen. Een bestaande vijver wordt vrijgesteld van beplanting om zo meer een onderdeel van het erf te worden mede door enkele fruitbomen langs beide zijden van het pad te planten. De gebouwen op de erven blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Op het erf wordt een erfbosje aangeplant dat naast een afschermende functie ook een ecologische meerwaarde kent. Overeenkomstig de conclusie van de Ervenconsulent van Het Oversticht blijft het erf een compact cluster van gebouwen in het landschap die middels de aanplant van bomen en struweel goed passen in de omgeving.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

De wens van de opdrachtgever is om een bestaande ondergrondse mestopslag te handhaven. Hier zal een pluktuin gerealiseerd worden met bovengrondse bakken. Aangezien de locatie ten noorden van het erf ligt (binnen de randen van het erf) en het geen ruimtelijk impact kent kan dit goed ingepast worden. Ook deze pluktuin zal een meerwaarde zijn voor de diversiteit van het landschap. De materialisatie van de pluktuin zal eenvoudig en functioneel moeten zijn. Bij voorkeur uitgevoerd in materialen die passen in het landschap (hout/steen etc.)



Afbeelding 3.2 Nieuwe situatie Beuningerstraat 8 landschappelijk (Bron: De Erfontwikkelaar)

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 verkeergeneratie 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 3.2).

Voor zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de compensatiewoning wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit die aansluit op de Beuningerstraat. Deze in- en uitrit is 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 Beuningerstraat is 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. 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 respectievelijk 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.

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

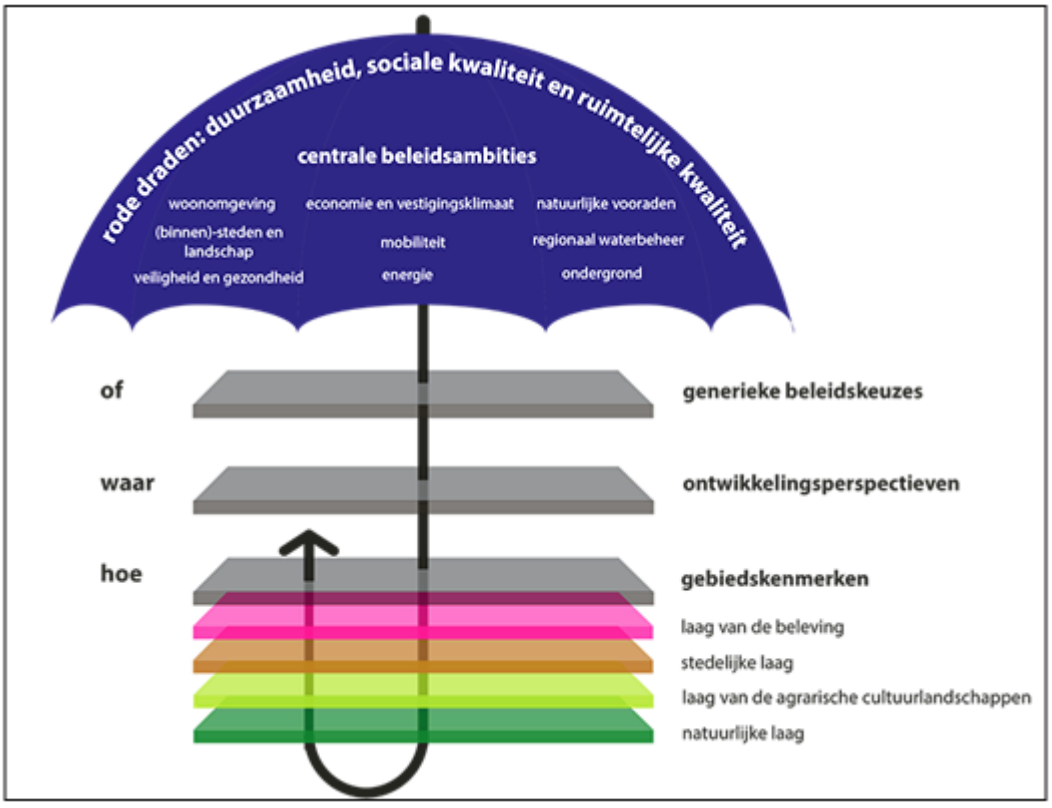
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 bezien 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 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Principe van ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 2.1.3 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 RvR ontwikkeling gaat uit van sloop van de landschapsontsierende bebouwing waardoor ter compensatie een woning met bijgebouw mag worden gebouwd. De woning wordt teruggebouwd op de slooplocatie, geheel binnen het geldend bouwvlak.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar er is sprake van een aanzienlijke afname. 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 Principe van 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 welde wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Door de Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor voorliggend initiatief. Het plangebied aan de Beuningerstraat 8 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 de groene omgeving van de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 1.130 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van overtollige erfverharding;
- sanering asbest;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel (zie ook paragraaf 2.4).

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 Nieuwe woningbouwlocaties

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

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 voldoen aan de kwalitatieve

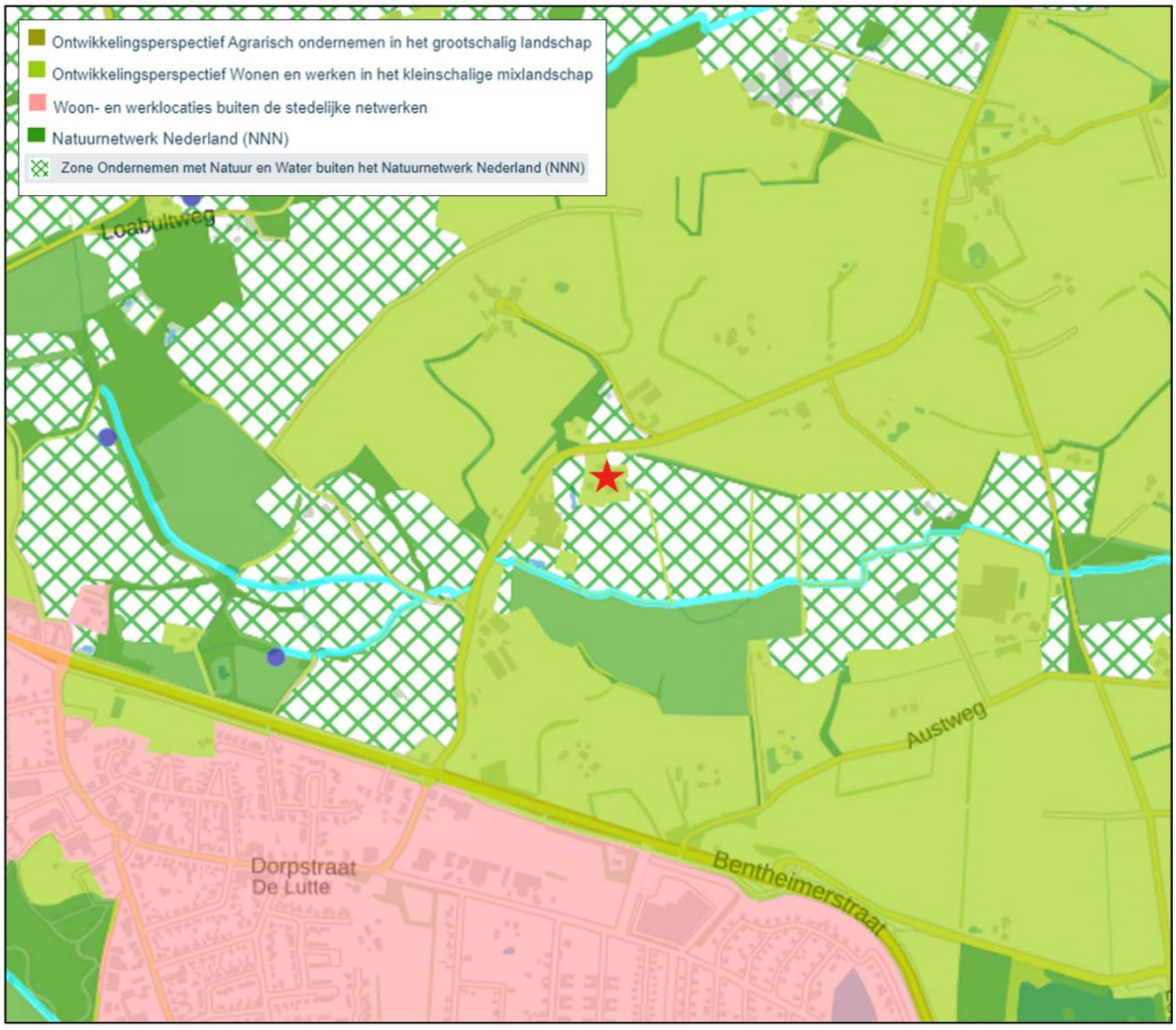
behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit 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 ster 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 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).

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

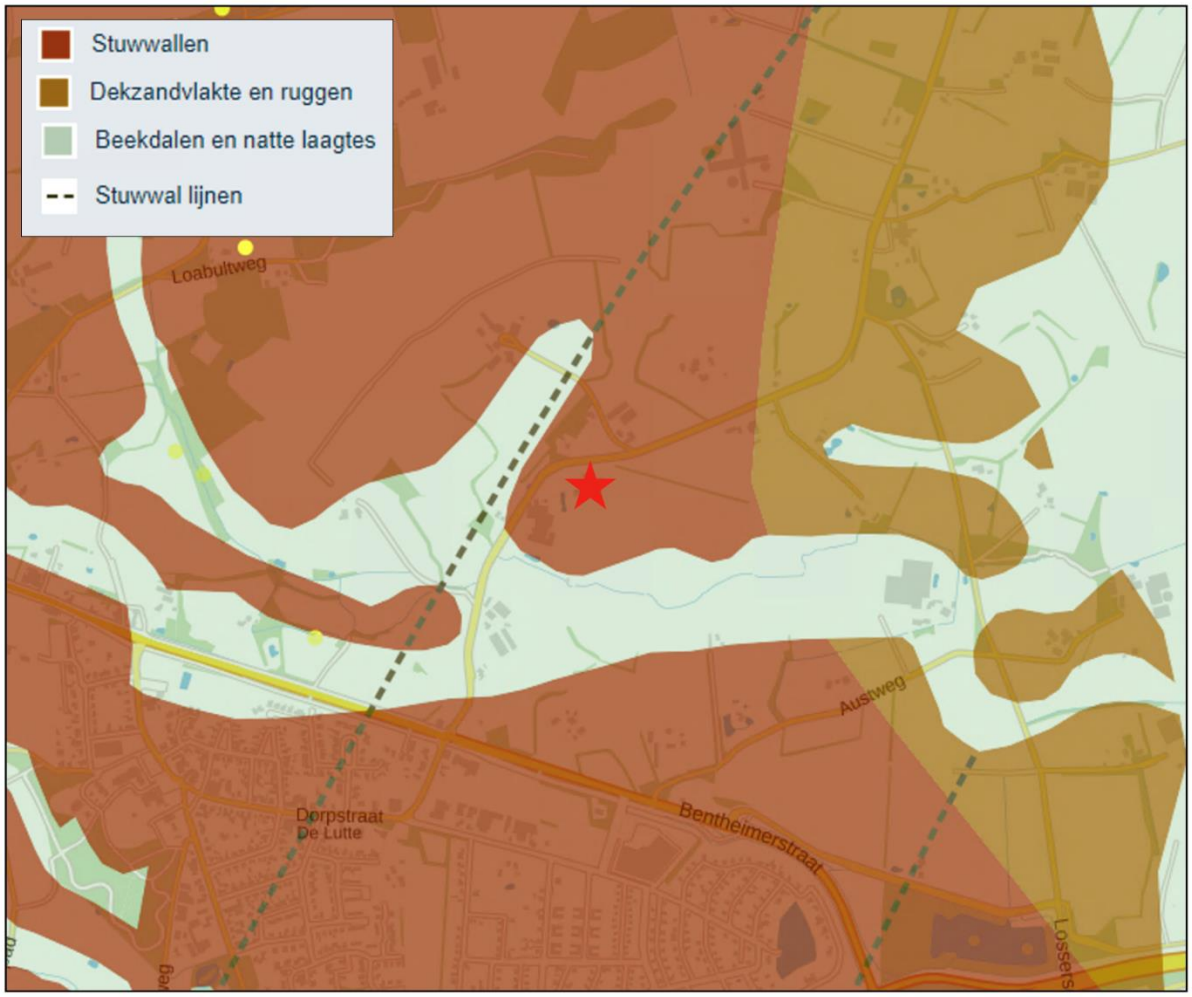
4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag 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 ‘stuwwallen’. In de afbeeldingen 4.3 is dit weergegeven, het plangebied is indicatief aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 4.3 *De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)*

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

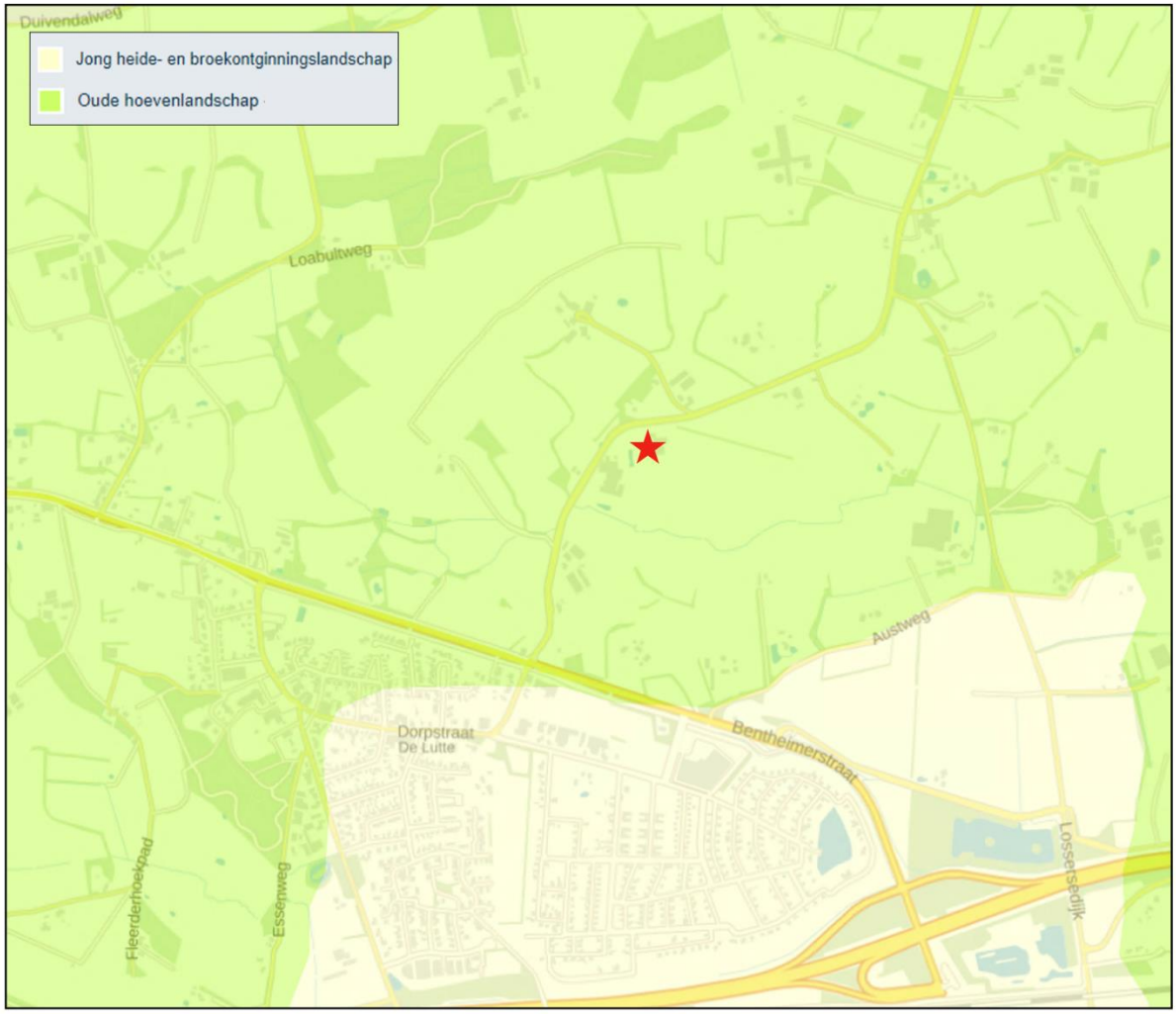
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

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 nederzettingsvormen. 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 ster.



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.

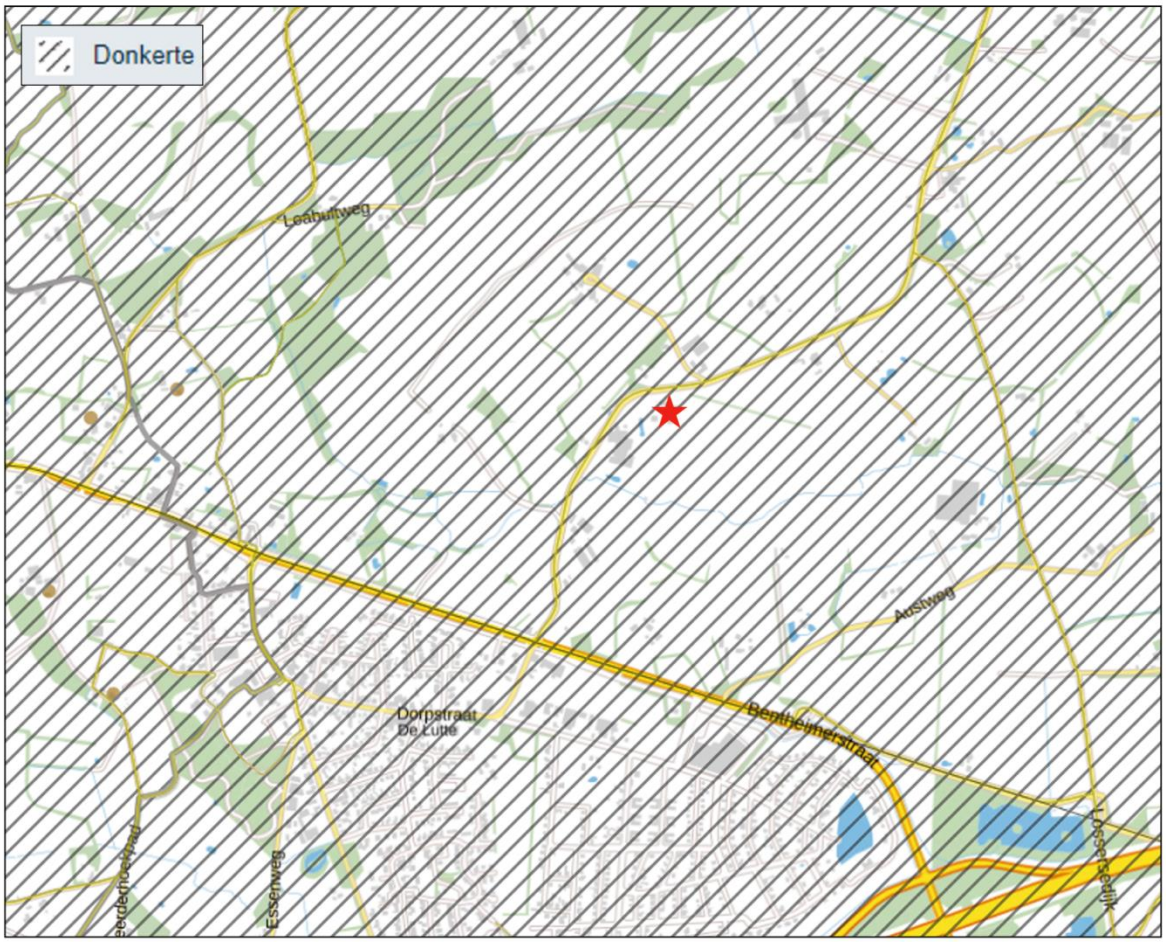
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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'.

3. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. Het plangebied aan de Beuningerstraat is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

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

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf middels voorliggend bestemmingsplan komt te vervallen en de daarbij horende lichtuitstraling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

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 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 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 bouwkavel 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;

4.3.1.3 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 1.130 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Beuningerstraat 8 in De Lutte. Hiermee wordt ruimschoots voldaan de norm van 850 m^2.
b. In dit geval wordt een gezamenlijke oppervlakte van 1.130 m^2 aan gebouwen gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande woning en ondergrondse mestopslag. De ondergrondse mestopslag zal worden gebruikt om regenwater op te vangen. Boven de voormalige mestopslag wordt een pluktuin gerealiseerd. Het opgevangen regenwater kan worden gebruikt voor het besproeien van de planten. De voormalige erfverharding achter de nieuw te bouwen schuur zal blijven behouden. Deze erfverharding is noodzakelijk voor het draaien en keren met landbouwvoertuigen die worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed. Daarnaast moet in de zomermaanden tijdelijk hooibalen worden opgeslagen in de kuilvoerplaten. Het behoudt van deze erfverharding wordt middels extra aanplant van groenstructuren gecompenseerd.
c. De compensatiewoning wordt gesitueerd in het plangebied. De compensatiewoning wordt teruggebouwd ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’.

d. De compensatiewoning wordt maximaal 750 m^3 met een bijgebouw van 100 m^2. De bouwkavel krijgt een omvang van maximaal 1.000 m^2.
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 ruimtelijk kwaliteitsplan 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.

4.3.2 Bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Losser

4.3.2.1 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. Door gebruik te maken van artikel 5.8.3 kunnen Burgemeester en wethouders de agrarische bedrijfsbestemming aan de Beuningerstraat 8 wijzigen naar een woonbestemming.

4.3.2.2 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 m^2 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 landbouwontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;
c. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m^2 aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
d. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m^3, een veelvoud van 850 m^2 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 inpandige bedrijfsgedeelten;
h. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
i. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid.

4.3.2.3 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' conform artikel 31 van het bestemmingplan "Buitengebied".
b. Het stoppende agrarische bedrijf met bijbehorende bebouwing aan de Beuningerstraat is voor 1 januari 2004 legaal opgericht. Daarnaast zijn de gronden niet gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;
c. In voorliggend geval wordt 1.130 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Beuningerstraat 8 in De Lutte. Hiermee wordt ruimschoots voldaan de norm van 850 m^2.
d. Niet van toepassing.
e. In dit geval wordt een gezamenlijke oppervlakte van 1.130 m^2 aan gebouwen gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande woning en ondergrondse mestopslag. De ondergrondse mestopslag zal worden gebruikt om regenwater op te vangen. Boven de voormalige mestopslag wordt een pluktuin gerealiseerd. Het opgevangen regenwater kan worden gebruikt voor het besproeien van de planten. De voormalige erfverharding achter de nieuw te bouwen schuur zal blijven behouden. Deze erfverharding is noodzakelijk voor het draaien en keren met landbouwvoertuigen die worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed. Daarnaast moet in de zomermaanden tijdelijk hooibalen worden opgeslagen in de kuilvoerplaten. Het behoudt van deze erfverharding wordt middels extra aanplant van groenstructuren gecompenseerd. De sloop van alle bijgebouwen heeft de bestaande woning geen bijgebouw meer. Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe bijgebouwen bij de bestaande woning te bouwen. Initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de binnenplanse afwijking om de bijgebouwen te vergroten naar 250 m^2. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.4.
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 ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Hierin wordt uitgebreid 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 Beuningerstraat 8 wordt wegbestemd waardoor er in de toekomst geen gebruik meer kan worden gemaakt van de Rood voor rood regeling op het perceel.

4.3.2.4 Afwijken van de bouwregels

In de bestemmingsregels 'Wonen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het vergroten 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 m^2, met dien verstande dat:

a. Er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m^2 grond, direct aansluitend aan het bouwperceel.
b. Deze afwijkingsmogelijkheid 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.

4.3.2.5 Toetsing van het afwijken van de bouwregels

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

a. Initiatiefnemer heeft ten zuidoosten van het voormalige agrarische bedrijfsperceel meer dan 5.000 m^2 agrarisch gronden in eigendom. Initiatiefnemer beheert deze gronden.

b. De nieuw te bouwen bijgebouwen van 250 m^2 zullen 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.

4.3.3 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 industrielawaai. 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 industrielawaai 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 Beunigerstraat. 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 is in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In bijlage 2 van deze toelichting is de rapportage bijgevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Beuningerstraat bedraagt ter hoogte van het nieuwe geluidsgevoelige object hoogstens 47 dB.
Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is daarmee sprake van aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

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 Kruse 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 3 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Beoordeling

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

Bovengrondse dieseltank, deellocatie A

- Bovengrond, A - BG is zeer verontreinigd met minerale olie;
- Grondwater, PB A1 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen.

Druppelzones, deellocaties B en C

- B - MM FF is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- C - MM FF is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Te herontwikkelen terreindeel

- Bovengrond, BG I en BG III is niet verontreinigd;
- Bovengrond, BG II is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- MM FF - 01 is niet asbesthoudend;
- MM FF - 02 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- MM FF - 03 is niet asbesthoudend;
- Ondergrond, OG is niet verontreinigd;
- Grondwater, PB 1 is niet verontreinigd.

Nader asbestonderzoek

- MM FF - OG is niet asbesthoudend;
- Inspectiesleuf S1 is niet asbesthoudend;
- Inspectiesleuf S2 is niet asbesthoudend;
- Inspectiesleuf S3 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.
- Inspectiesleuf S4 is niet asbesthoudend;
- Inspectiesleuf S5 is niet asbesthoudend.

Conclusies en aanbevelingen

Deellocatie A

De voormalige bovengrondse diesel- en olie-opslag heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit. De bovengrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met brandstofcomponenten.

Deellocaties B en C

De druppelzones ter plekke van deellocaties B en C zijn asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er is geen saneringsnoodzaak.

Te herontwikkelen terreindeel

De bovengrond BG II is zeer licht verontreinigd met minerale olie. De overige (meng)monsters van de bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met parameters uit het standaard pakket.

De mengmonsters MM FF - 01 en MM FF - 03 zijn niet asbesthoudend. MM FF - 02 is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er heeft derhalve een nader asbestonderzoek plaatsgevonden.

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat de bron van het sterk verhoogde gehalte in het mengmonster MM FF - 02 niet is achterhaald. De (meng)monsters van de fijne fractie ten behoeve van de verticale en horizontale afperking zijn niet asbesthoudend of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde.

Waarschijnlijk is het aangetoonde asbest in MM FF - 02 te wijten aan een toevalstreffer of een puntbron van zeer beperkte omvang. Er is op basis van de resultaten van het nader asbestonderzoek geen reden voor sanering.

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 m^2 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 NO_2 en PM_{10} 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 (rode ster) en omgeving weergegeven.



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

Ten zuiden van het plangebied, aan de Bentheimerstraat 79 is een tankstation met LPG-tank aanwezig. Het plangebied ligt ver buiten de risicocontour van het tankstation.

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.

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 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.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn wel een agrarisch bedrijf (Molthofweg 2), een hotel (Beuningerstraat 6), parkeerterrein en recreatiewoning (Beuningerstraat 7) aanwezig. De milieubelastende functies kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning en bestaande voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning kan andersom ook de milieubelastende functies in de bedrijfsvoering belemmeren. De bestaande woning betreft een bedrijfswoning, waardoor het beschermingsniveau met de functiewijziging naar reguliere woning niet wijzigt. Hierna worden beide woningen getoetst.

Het bouwvlak van het hotel aan de Beuningerstraat 6 is gelegen op een afstand van circa 11 meter van het plangebied. De nieuwe toekomstige woonlocatie ligt op circa 50 meter en de bestaande woning op 88 meter van het bouwvlak van de Beuningerstraat 6, gemeten van bouwvlak van het hotel tot het bouwvlak van de compensatiewoning. Op basis van de VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een grootste richtafstand (Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra) van 10 meter vastgesteld. Aan de richtafstand wordt voldaan.

De parkeerplaats, behorende bij het hotel aan de Beuningerstraat 6 is gelegen op een afstand van 112 meter (voormalige bedrijfswoning) en 150 meter (compensatiewoning). Op basis van de VNG publicatie is een grootste richtafstand (autoparkeerterreinen en parkeergarages) van 30 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Aan de Beuningerstraat 7 is een recreatiewoning gelegen op een afstand van 48 meter van de bestaande woning en 100 meter van de nieuw te bouwen woning. Recreatiewoningen worden niet specifiek genoemd in de VNG publicatie. Aansluiting wordt daarom gezocht bij de functie 'recreatiepark'. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Opgemerkt wordt dat de bestaande woning qua beschermingsniveau niet wijzigt ten opzichte van een reguliere woning. De bestaande situatie wijzigt dan ook niet waardoor geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De compensatiewoning ligt op ruim voldoende afstand van de recreatiewoning waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de Molthofweg 2 is een melkveebedrijf gevestigd. Het agrarische bedrijf aan de Molthofweg 2 kent een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', geldt de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur.

Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In paragraaf 5.6 wordt dit verder uitgewerkt. Voor intensieve veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter.

Voor de agrarische bestemming is een bouwvlak opgenomen. Uitgaande van het vorenstaande liggen de grenzen van de nieuwe woonbestemming aan de Beuningerstraat 8 circa 80 meter van het perceel waarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter (met uitzondering van geur).

Er wordt voldaan aan deze richtafstand. Ter plaatse van de compensatiewoning 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 wordt een extra geurgevoelig object toegestaan en een bestaande behouden, namelijk de bestaande woning aan de Beuningerstraat 8 en de compensatie woning. Het agrarisch bedrijf (zijnde een melkveehouderij) is gelegen op een afstand van circa 80 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.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Dinkelland en ‘Landgoederen Oldenzaal’ liggen respectievelijk op een afstand van 1,4 en 2,2 kilometer afstand.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en het verminderen van milieubelastende activiteiten ter plaatse van het plangebied de aard, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

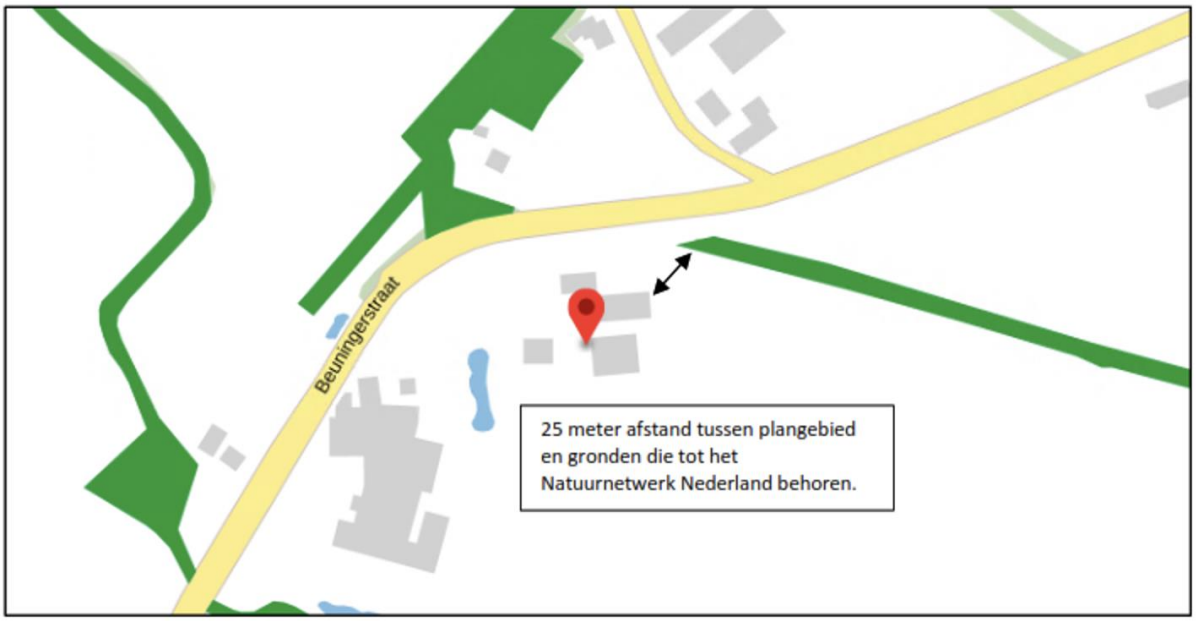
Als gevolg van de wijziging van een agrarische bestemming naar woonbestemmingen en de sloop van oude vervallen stallen wordt er geen significante toename in verkeer of stikstofuitstoot in de toekomstige situatie verwacht. In het huidige gebruik is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarische bedrijf in het buitengebied van Losser. Deze activiteiten stoppen op het perceel. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een woning toegevoegd die gasloos wordt uitgevoerd. Verder zal het aantal vervoersbewegingen fors afnemen en wordt de mogelijkheid tot houden van dieren gestaakt op de locatie.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een afname van stikstofuitstoot, hetgeen een positief effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

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 gelegen op een afstand van 25 meter van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

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

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

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 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 voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, 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/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van een deel van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

5.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. 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. Ten aanzien van het plangebied geldt dat hier geen dubbelbestemming is opgenomen. 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.

Het plangebied kent wel de dubbelstemming 'Waarde – landgoed'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen. De waarden daarvan bestaan onder meer uit: groenstructuur met lanen en paden, cultuurhistorische waardevolle gebouwen, waterpartijen en bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische elementen.

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 gevalsdefinities (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 (zeer) ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ten minste 1,4 kilometer) Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 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 m^2 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. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van 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.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

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 afwijkingsregels (Artikel 7)*
  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 8)*
  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 (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de compensatiewoning zijn bestemd tot 'Wonen'. 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' zijn twee woningen toegestaan, met dien verstande dat de woningen in het bouwvlak moet worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' geen woningen zijn toegestaan. De maximale inhoud per woning bedraagt 750 m^3 (of de bestaande inhoud als deze meer bedraagt). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande en de te realiseren woning mag niet meer dan 100 m^2 bedragen, tenzij het op de verbeelding anders is aangegeven. Initiatiefnemer is voornemen bijgebouwen aan de woning te bouwen. Deze worden aangemerkt als bijgebouw en niet aan als aanbouw waardoor deze niet meetellen bij het bepalen van de inhoud van de woningen.

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 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 de Ruimtelijke kwaliteitsplannen (Bijlage 1 en 2 van de regels).

Waarde - Landgoed (Artikel 4)

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' conform het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2017" overgenomen. De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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 anderszins 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. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Hierdoor hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

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

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat