



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte

Oktober 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte

Plannaam: Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld

IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.0008PH05-0401



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR & BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR.....	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	TRANSFORMATIE ERVE HENGELMAN	11
3.2	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN.....	18
3.3	VERKEER EN PARKEREN	23
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	25
4.1	RIKSBELEID	25
4.2	PROVINCIAAL BELEID	26
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	39
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	44
5.1	GELUID	44
5.2	BODEMKWALITEIT.....	45
5.3	LUCHTKWALITEIT	47
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	48
5.5	MILIEUZONERING	50
5.6	GEUR	51
5.7	FLORA & FAUNA.....	52
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	55
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	57
6.1	VIGEREND BELEID.....	57
6.2	WATERPARAGRAAF	58
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
7.1	INLEIDING.....	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	61
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	65
9.1	VOOROVERLEG.....	65
9.2	INSPRAAK	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN	66
BIJLAGE 2:	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	66

BIJLAGE 3:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	66
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	66
BIJLAGE 5:	VLEERMUIZENONDERZOEK	66
BIJLAGE 6:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het karakteristieke agrarische erf aan de Hengelmansweg 4 in De Lutte. Op dit karakteristieke erf, beter bekend onder de naam Erve Hengelman, staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen die niet meer actief gebruikt worden. Doordat de bedrijfsgebouwen momenteel geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in de staat van onderhoud van de gebouwen, hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren.

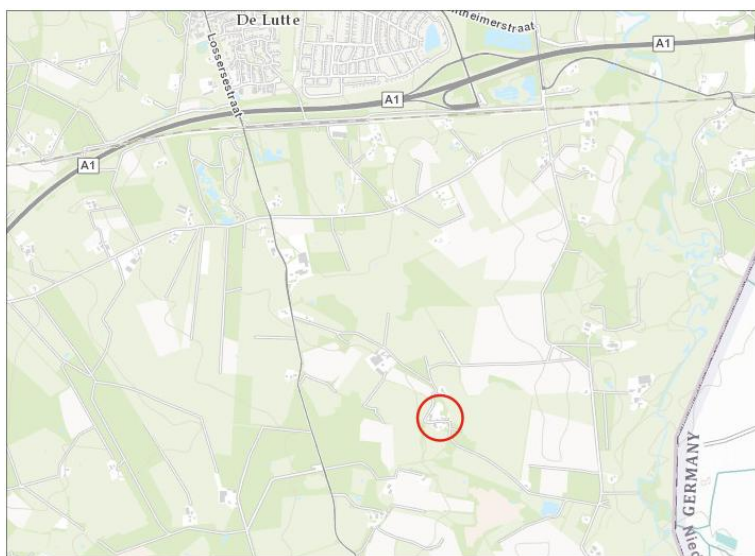
Om het karakteristieke erf te kunnen behouden hebben initiatiefnemers het idee opgevat om op Erve Hengelman een nieuw zorgconcept tot ontwikkeling te brengen. In samenwerking met Zorggroep Manna is men voornemens een kleinschalig zorgcentrum op het karakteristieke erf te realiseren. Dit kleinschalige zorgcentrum dient onder andere te voorzien in de vraag van mensen die (heel hen leven) in het buitengebied wonen en, om gezondheidsredenen, noodgedwongen hen woonruimte moeten verruilen voor een verpleegtehuis in de stad. Voor deze mensen betekent dit veelal een cultuurschok. Door het gebrek van de ruimte en rust van het buitengebied wordt het verpleegtehuis veelal als een benauwde omgeving ervaren. Dit heeft, met alle gevolgen van dien, zijn weerslag op de gezondheidstoestand van deze mensen.

De huidige agrarische gebouwen zijn niet allemaal geschikt voor hergebruik. De gebouwen die niet geschikt zijn of niet op een rendabele wijze geschikt zijn te maken voor het beoogde gebruik worden gesloopt. De oppervlakte van de gesloopte gebouwen zal worden gebruikt voor de herbouw van enkele gebouwen. De gebouwen die niet gesloopt worden, waaronder de karakteristieke woonboerderij 't Hengelman, zullen worden gerestaureerd/gerenoveerd ten behoeve van het beoogde gebruik.

Omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hengelmansweg 4 in De Lutte. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Losser, sectie H, nummer 6555. Het plangebied omvat de huidige begrenzing van het agrarisch bouwvlak, de achterliggende weide en enkele gronden waar als gevolg van deze bestemmingsplanherziening landschapsmaatregelen worden getroffen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern De Lutte wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern De Lutte (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte' bestaat uit de volgende stukken:

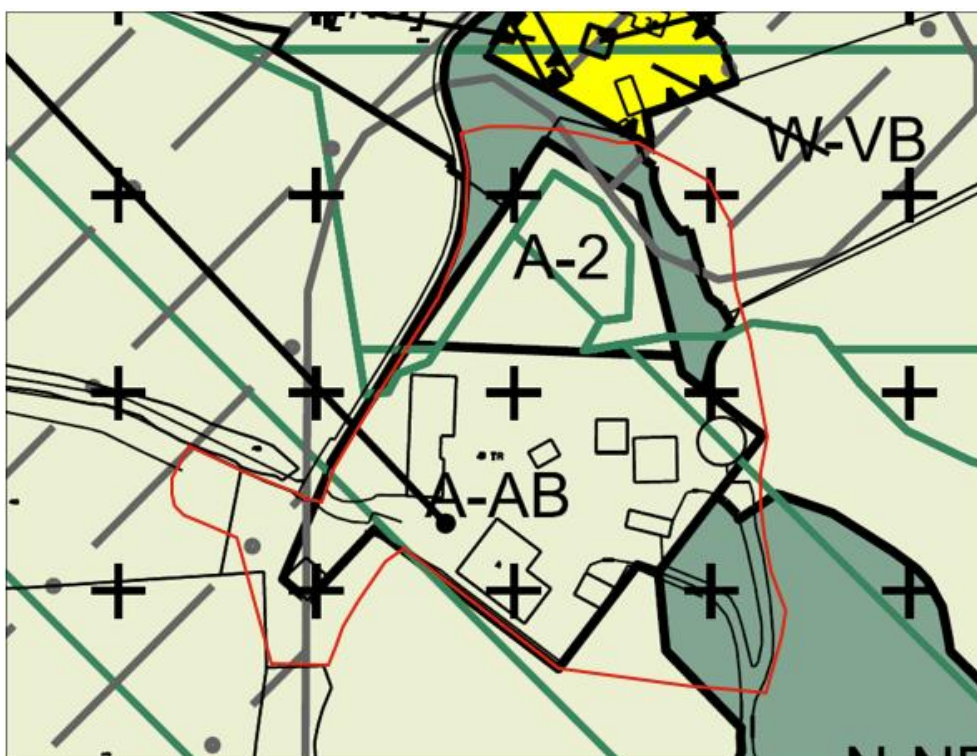
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.0008PH05-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Losser. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch - 2' en 'Natuur - Natuur en Bos'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Middels een aanduiding 'relatie' is weergegeven dat het agrarisch bouwvlak functioneel is verbonden met het agrarisch bouwvlak aan de Hengelerheurneweg 2 in De Lutte. Dit betreft het biologisch agrarisch bedrijf van initiatiefnemer.

In afbeelding 1.3. is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Gemeente Losser)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Binnen deze bestemming zijn verder onder andere tuinen en erven, wegen, paden en parkeervoorzieningen, torensilos, platen en bassins en

waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het gehele perceel met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag in principe worden bebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

De bestemming 'Agrarisch - 2' is onder andere bedoeld voor agrarische cultuurgronden, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, extensieve dagrecreatie en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De bestemming 'Natuur - Natuur en Bos' omvat die gronden die bedoeld zijn voor natuur, bestaande bossen en bosbouw, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Gebouwen mogen binnen deze bestemming in principe niet worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden binnen deze bestemming toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorziet in het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming sprake is van bodemverstorende activiteiten dieper dan 0,3 meter en met een oppervlakte groter dan 2.000 m² is archeologisch onderzoek vereist.

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden specifiek regels ten aanzien van intensieve veehouderijen. Aangezien hier geen sprake van is behoeft dit geen nader toelichting.

De realisatie van een kleinschalig zorgcentrum op het erf is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de landschappelijke structuur van de omgeving van het plangebied en wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR & BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke structuur

De grote hoogteverschillen en de afwisselende bodemsamenstelling, beide als gevolg van het ontstaan en de aanwezigheid van de stuwwal, hebben een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en hebben een zeer belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Losser. In de gemeente zijn grofweg twee deelgebieden te onderscheiden: de stuwwal en het beekdal. De hoger gelegen stuwwallen zijn te vinden in het noordwestelijke deel van de gemeente, rond Oldenzaal. Het lager gelegen beekdal ligt met name ten westen van de Dinkel. In het overgangsgebied liggen ruggen en dalen. De dalen zijn deels beekdalen en deels droogdalen.

Het hiervoor omschreven landschapspatroon is de basis geweest voor het ontginningspatroon van het landschap. Clusters van boerderijen ontstonden op de hogere dekzandruggen langs de Dinkel en aan de randen van de stuwwallen. Bij deze clusters/ buurtschappen ontstonden zogenaamde essen. Door de toename van de bevolking werden steeds meer woeste gronden ontgonnen en in gebruik genomen voor veeteelt en akkerbouw. Hierdoor ontstonden naast de essen heide- velden. Grote essencomplexen bevinden zich ten zuiden van Beuningen, ten noordwesten van De Lutte en tussen Losser en Oldenzaal.

De verschillen tussen essen, woeste gronden en beekdalen zijn sinds 1850 meer en meer vervaagd. Hoewel in het huidige landschap de verschillen tussen landschapstypen minder duidelijk herkenbaar zijn, kan toch nog een driedeling worden gemaakt, te weten: essen- en kampenlandschap, stuwwallandschap en heide- en broeklandschap. Het plangebied is gelegen in het essen- en kampenlandschap. Kenmerken van het oorspronkelijk landschap zijn ter hoogte van het plangebied nog enigszins herkenbaar, echter zoals ook blijkt uit de historische kaarten in afbeelding 2.1, is ook dit landschap grotendeels ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Hierdoor zijn veel kenmerkende landschapselementen voor het essen- en kampenlandschap verloren gegaan.

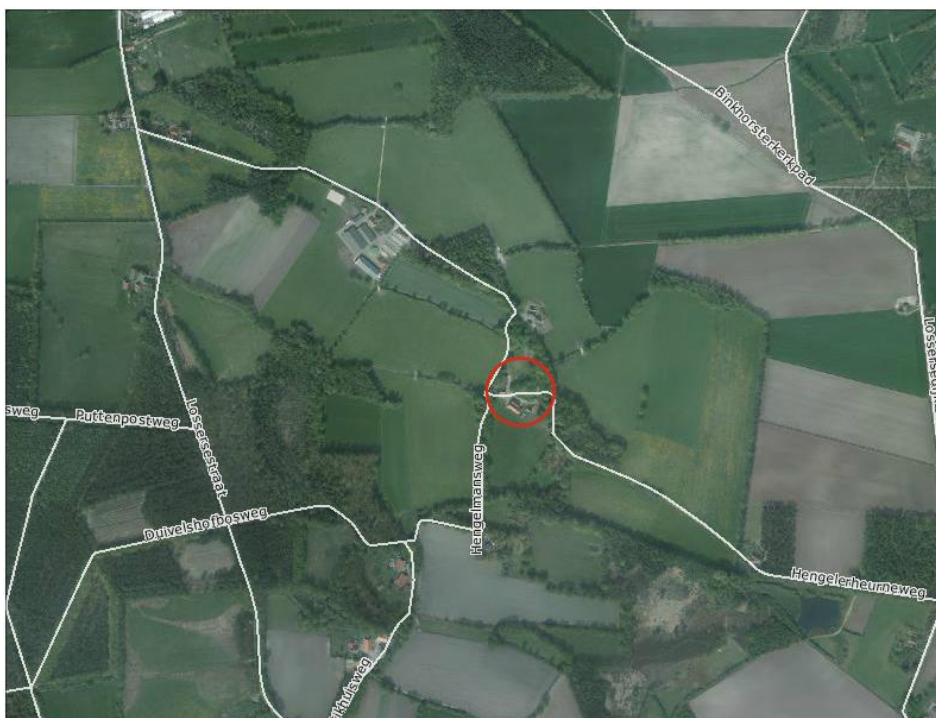


Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten omgeving plangebied ±1900 (links) en ±1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

Erve Hengelman, tevens weergegeven in afbeelding 2.1, betreft een oud en karakteristiek boeren erf. Uit de historische kaarten blijkt dat het erf rond 1900 reeds aanwezig was op de huidige locatie.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hengelmansweg 4 in De Lutte en betreft het huidige agrarisch erf (Erve Hengelman) en enkele aangrenzende gronden ten noorden van het erf. Het erf is vanaf de Lossersestraat bereikbaar via de Hengelerheurneweg, deze weg gaat ter hoogte van het plangebied over in de Hengelmansweg. Afbeelding 2.2 omvat een luchtfoto met daarin weergegeven het plangebied en de omgeving waarin het plangebied zich bevindt.



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

Op het erf zelf zijn diverse opstallen aanwezig die niet meer actief gebruikt worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf. In de huidige staat en gezien de omvang van deze opstallen zijn deze opstallen ook niet meer geschikt voor agrarische doeleinden. Doordat de Hengelmansweg over het erf loopt wordt het erf als het ware in tweeën gesplitst. Met name de karakteristieke woonboerderij 't Hengelman is beeldbepalend op het erf. De luchtfoto in afbeelding 2.3 geeft een beeld van de huidige situatie op het erf. De ononderbroken blauwe lijn betreft het huidige agrarisch bouwvlak. De rode lijn geeft globaal de omvang van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

Benadrukt wordt dat alle in dit hoofdstuk gebruikte afbeeldingen impressies betreffen. Deze afbeeldingen geven een beeld van de kwaliteit die met het project wordt nagestreefd. De daadwerkelijke uitwerking hiervan kan echter op onderdelen hiervan afwijken.

3.1 Transformatie Erve Hengelman

3.1.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding geschetst heeft het karakteristieke agrarisch erf momenteel geen vervolgfunctie waardoor niet meer wordt geïnvesteerd in de staat van onderhoud van de gebouwen. Om het karakteristieke erf te kunnen behouden hebben initiatiefnemers het voornemen opgevat om op Erve Hengelman een nieuw zorgconcept tot ontwikkeling te brengen. In samenwerking met Zorggroep Manna is men voornemens een kleinschalig zorgcentrum op het karakteristieke erf te realiseren.

Met de transformatie van het agrarisch erf naar een kleinschalig zorgcentrum kan het karakteristieke erf behouden blijven. Het behoud en herstel van het karakteristieke erf is, evenals het op een verantwoorde en adequate wijze landschappelijk inpassen van het erf, ook het uitgangspunt bij de transformatie van het erf.

Hierna zal achtereenvolgens worden ingegaan op het zorgconcept (kleinschalig zorgcentrum), de te slopen opstallen, het nieuwe erfensemble, de vormgeving en functies van de gebouwen en tot slot de landschappelijke inpassing van het erf.

3.1.2 Het zorgconcept (kleinschalig zorgcentrum)

3.1.2.1 Algemeen

Nadat initiatiefnemer het voornemen hadden opgevat om een nieuwe zorgconcept te ontwikkelen zijn gesprekken gevoerd met meerdere zorgpartijen. Hierbij is onderzocht of de visie van de initiatiefnemers overeen kwam met die van de geïnteresseerde zorgpartijen. De visie, evenals de cultuur en werkwijze, van Zorggroep Manna bleek het meest aan te sluiten bij de visie van de initiatiefnemers. Vanaf dat moment is Zorggroep Manna bij de ontwikkeling betrokken als mogelijke huurder en zorgaanbieder.

Erve Hengelman is een bijzondere locatie als het gaat om een kleinschalig zorgcentrum. Het betreft een locatie die vele mogelijkheden biedt en waar mensen die van het buitenleven houden rust, woonplezier en zorg op maat wordt geboden. Het is hierbij de wens van zowel de initiatiefnemers, Zorggroep Manna en de gemeente dat de authentieke situatie van de woonomgeving bewaard en bewaakt blijft.

3.1.2.2 Doelgroepen

In Nederland zijn de laatste jaren verschillende particuliere zorgconcepten opgezet waar over het algemeen een aanzienlijke prijskaartje aanhangt. Zorggroep Manna wil zich juist om deze reden ook richten op mensen met een lager inkomen. Hoewel het project kostendekkend dient te zijn worden daarom ook diverse zorgenheden gerealiseerd voor mensen met een lager inkomen. De doelgroepen waar men zich onder andere op wil richten betreffen onder andere:

1. Cliënten met een dementieel syndroom;
2. Cliënten met een somatische zorgvraag;
3. Respijtzorg en mantelzorg.

Overigens worden overige doelgroepen niet uitgesloten. In haar visie heeft Zorggroep Manna verwoordt dat zijn hulp wil bieden aan alle mensen die zorggerelateerde hulp vragen. Per geval zal een afweging moeten worden gemaakt of Zorggroep Manna de gevraagde zorg kan en wil aanbieden op Erve Hengelman of elders meer geschiktere locatie tot haar beschikking heeft.

Enkele doelgroepen die wel worden uitgesloten op Erve Hengelman betreffen de opvang van dak- en thuislozen, asielopvang, verslaafdenzorg en cliënten met ernstige gedragsproblemen.

Op Erve Hengelman zijn naast de zorgbehoevende ook mantelzorgers welkom. Mantelzorgers die lange(re) tijd hun naasten thuis verzorgen, lopen de kans overbelast te raken. Erve Hengelman biedt de mogelijkheid om gedurende kortere of langere periode tot rust te komen. De natuur, de rust en de uitstraling van deze locatie bieden deze mogelijkheid volop. De mogelijkheid om samen met de naasten tijdelijk naar deze mooie plek te komen, is eveneens aanwezig. Gezien het feit dat Zorggroep Manna op Erve 't Hengelman zowel psychogeriatrische als somatische plaatsen wil realiseren, kan er mogelijk aan diverse vragen van respijtzorg worden voldaan.

3.1.2.3 Verblifsgenot

Om het verblifsgenot van de bewoners te stimuleren zullen verschillende voorzieningen getroffen worden. Zo zal een terras worden aangelegd waar cliënten kunnen recreëren en worden er diverse dagactiviteiten georganiseerd. Ook zal een weide met kleinvee en een moestuin worden aangelegd. Daar waar mogelijk zullen de bewoners worden betrokken bij het onderhoud van deze moestuin en de dieren.

Op Erve Hengelman wordt gebruikt gemaakt van domotica. Binnen de zorgdomotica gaat het daarbij om onder andere de veiligheid van de bewoners en het verhogen van het gemak en comfort van de cliënt. Doel hiervan is de cliënten zelfstandig(er) te laten wonen in hun eigen woning en omgeving en zo een beter kwaliteit van leven te laten ervaren. Daarnaast kan domotica ook het zorgpersoneel ondersteunen. Zo wordt bijvoorbeeld rondom het erf en de daarbij behorende weide een 'domoticalint' aangelegd. Zodra bewoners zich buiten dit lint bevinden krijgen de medewerkers een alarmsignaal. Indien noodzakelijk kunnen zij dan tijdig adequaat reageren.

3.1.2.4 Financiële haalbaarheid

Op basis van de bestaande oppervlakte van de gebouwen is een programma van eisen gemaakt met de nodige zorg variaties in ZZP klassen. Zorggroep Manna en initiatiefnemer hebben elkaar gevonden in dit unieke concept van zorg en hebben naar elkaar uitgesproken dat dit concept van beide kanten niet winstgevend mag zijn. Het overblijvende geld zal worden terug gebracht in de kwaliteit van zorg (zorggroep Manna is een stichting die ooit is opgericht om de onderkant van de maatschappij plaats te geven in hun zorggebouwen). Overigens is het voor Zorggroep Manna een normale gang van zaken om de kwaliteit van zorg boven winstgevendheid te stellen.

Opgemerkt wordt dat Zorggroep Manna ook zorg levert aan bewoners met een lager inkomen. Zoals aangegeven is de bebouwde oppervlakte aan vierkante meters gevuld met het programma zoals dat geschetst is in de toelichting van het bestemmingsplan. Het programma ziet er als volgt uit:

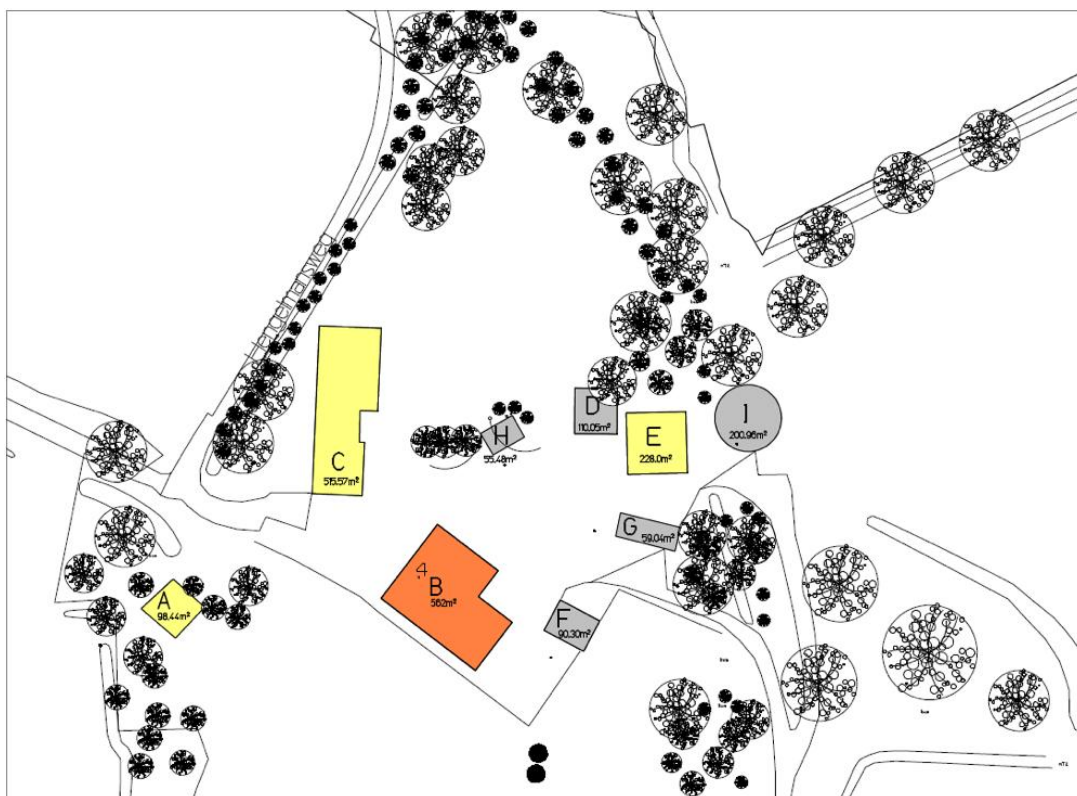
- 24 PG-plaatsen in ruimten van 20 m². Deze ruimten mogen niet groter zijn in verband met dwalingen bij deze mensen. Deze PG-plaatsen worden ondergebracht in de Moat en de Esch;
- 12 plaatsen voor mensen met somatische aandoening in 't Hengelman;
- 4 plaatsen voor echtparen waarvan in elk geval één persoon een somatisch / PG patiënt is (de mogelijkheid om bij elkaar te blijven) worden ondergebracht in t' Veld;
- 2 plaatsen in het gebouw Nije Aanleg voor de ouders van initiatiefnemer met zorgondersteuning van zorggroep Manna (mevrouw is zwaar somatisch patient).

Met bovenstaand programma in de omvang zoals deze nu is bedacht (de bestaande oppervlakte van gebouwen + 10%) heeft Zorggroep Manna een exploitatie die voor Zorggroep Manna financieel net haalbaar is. Om één en ander haalbaar te maken heeft de initiatiefnemer financieel gezien veel moet laten vallen met de

inbreng van de grond om het plan mogelijk te maken (de wil is continu van beide kanten gekomen om de haalbaarheid sluitend te krijgen).

3.1.3 Te slopen opstallen

Op het erf zijn momenteel 9 opstallen aanwezig die in meer of mindere mate voorheen agrarisch in gebruik zijn geweest. In totaal 5 opstallen, met een oppervlakte van circa 520 m², volledig gesloopt. Deze te slopen opstallen zijn niet op een rendabele wijze geschikt te maken voor het toekomstig gebruik. De te slopen oppervlakte mag in elk geval worden hergebruikt ten behoeve van nieuwbouw of uitbreiding. In afbeelding 3.1. worden de te slopen opstallen in het grijs weergegeven.



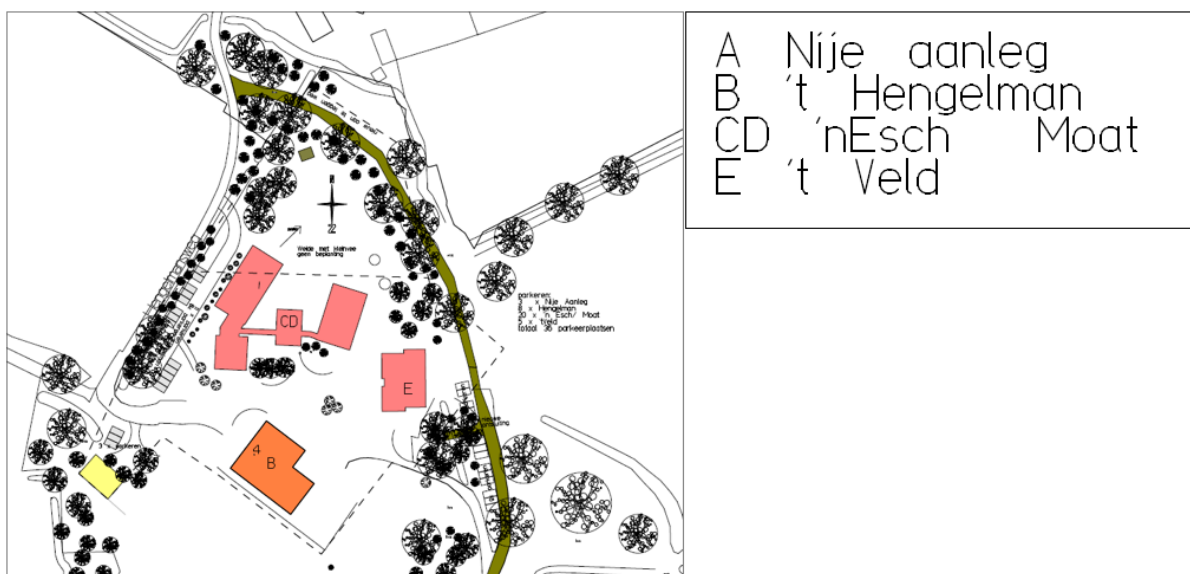
Afbeelding 3.1: Overzichtstekening bestaande situatie (Bron: Morsink Architecten)

De gebouwen die in afbeelding 3.1 in het geel worden weergegeven blijven op enige wijze behouden. Gebouw C ('n Esch) en gebouw D (De Moat) worden verplaatst op het erf en uitgebreid. Getracht wordt het originele vakwerk van De Moat te behouden. Gebouw A (Nije Aanleg) wordt uitgebreid en geschikt gemaakt voor zorgverlening. Gebouw B (boerderij 't Hengelman) wordt eveneens geschikt gemaakt voor zorgverlening.

3.1.4 Het nieuwe erfensemble

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het creëren van een compact erfensemble dat refereert aan de van oudsher hier voorkomende boerenerven. Zoals in 3.1.1 aangegeven mag in elk geval de gesloopte oppervlakte worden gebruikt voor nieuwbouw of uitbreiding. De totale oppervlakte aan gebouwen mag na de transformatie van het erf niet meer bedragen dan 2.110 m². Ter indicatie, het huidige agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 9.000 m² (exclusief de Hengelmansweg die dwars door het bouwvlak loopt). Deze oppervlakte mag in principe, op basis van het geldend planologisch regiem, geheel benut worden ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing.

In afbeelding 3.2. wordt een overzicht gegeven van de situering van de gebouwen in de nieuwe situatie.



Afbeelding 3.2: Overzichtstekening nieuwe situatie (Bron: Morsink Architecten)

Beeldbepalend op het erf is de huidige boerderij 't Hengelman. De overige gebouwen zijn qua maat ondergeschikt aan 't Hengelman. 'n Esch en De Moat en 't Veld schikken zich rondom de open ruimte waaraan 't Hengelman gesitueerd is. Door de aanleg van een nieuwe weg rondom het erf (zie afbeelding 3.2 en ook subparagraaf 3.2.1) kan deze open ruimte dienst doen als plein en ontmoetingsplek. De Nije aanleg betreft deels een bestaand gebouw dat enigszins uitgebreid wordt en geschikt wordt gemaakt voor zorgverlening. Hoewel dit een op zich zelf staand gebouw betreft maakt het visueel gezien wel degelijk onderdeel uit van het erfensemble.

In de huidige situatie heeft het erf al een groene uitstraling. Deze uitstraling wordt met de transformatie enkel versterkt. Zo worden bijvoorbeeld alle parkeerplaatsen omzoomd met een haag, hierdoor wordt het zicht op de auto's vanuit het erf en het landschap zoveel mogelijk beperkt. Aan de hand van een uitgewerkt Ruimtelijk Kwaliteitsplan (zie paragraaf 3.2) zal het gehele erf worden ingepast in het landschap.

In afbeelding 3.3. en 3.4 zijn enkele impressies opgenomen die een goed beeld geven van het nieuwe erfensemble en de kwaliteit die met de transformatie van het erf wordt nagestreefd.



Afbeelding 3.3: Impressie vooraanzicht erfensemble Erve Hengelman (Bron: Morsink Architecten)



Afbeelding 3.4: Impressie totaalaanzicht erfensemble Erve Hengelman (Bron: Morsink Architecten)

3.1.5 Vormgeving en functies gebouwen

In de nieuwe opzet bestaat het erf uit 4 eenheden. Dit betreffen:

- boerderij 't Hengelman;
- Nije aanleg;
- 'n Esch en De Moat;
- 't Veld.

Hierna zal per gebouw kort worden ingegaan op de vormgeving en de functies van de gebouwen. Hierbij wordt opgemerkt dat de exacte invulling qua functies op dit moment nog niet geheel vaststaat. De daadwerkelijke uitwerking kan derhalve op onderdelen hiervan afwijken.

3.1.5.1 Boerderij 't Hengelman

Zoals aangegeven is boerderij 't Hengelman beeldbepalend op het erf. Boerderij 't Hengelman zal met de transformatie worden gerenoveerd/ gerestaureerd. In de boerderij worden zorgappartementen gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag die met name op somatisch vlak ligt. Vooralsnog is het voornemen om in totaal 12 zorgappartementen te realiseren voor de doelgroepen met een laag inkomen. Ook worden hier voor partners en familie van zorgvragers ruimten gereserveerd waar men tijdelijk kan verblijven. Daarnaast biedt de boerderij nog ruimte om enkele andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een bijeenkomstruimte of een therapeutisch zwembad te realiseren.

Uitgangspunt bij de restauratie/ renovatie is het (her)gebruik van zoveel mogelijk originele materialen teneinde de karakteristiek van de boerderij te verbeteren en daar waar noodzakelijk te herstellen. In de afbeeldingen 3.5 en 3.6 zijn enkel impressies opgenomen van de boerderij na de restauratie/ renovatie.



Afbeelding 3.5: Impressie vooraanzicht boerderij 't Hengelman (Bron: Morsink Architecten)



Afbeelding 3.6: Impressie achteraanzicht boerderij 't Hengelman (Bron: Morsink Architecten)

3.1.5.2 Nije aanleg

De Nije aanleg betreft een deels bestaand gebouw. Het bestaande deel wordt gerestaureerd/ gerenoveerd en uitgebreid en geschikt gemaakt voor zorgverlening. Voor de restauratie/ renovatie is inmiddels een vergunning verleend. De ouders van initiatiefnemer, welke momenteel nog woonachtig zijn in boerderij 't Hengelman, zullen de Nije aanleg gaan gebruiken als woning. Hoewel zij in bepaalde mate afhankelijk zijn van zorg zal er in eerst instantie sprake zijn van afzonderlijke bewoning met zorgverlening. In de toekomst zal dit gebouw gesplitst kunnen worden in twee zorgappartementen. Een impressie van de Nije aanleg is opgenomen in afbeelding 3.7. Duidelijk waarneembaar is dat het kleur- en materiaalgebruik zal worden afgestemd op de nabijgelegen boerderij 't Hengelman.



Afbeelding 3.7: Impressie Nije aanleg (Bron: Morsink Architecten)

3.1.5.3 'n Esch en De Moat

Zoals aangegeven worden 'n Esch en De Moat verplaatst op het erf en uitgebreid. Getracht wordt om in elk geval het vakwerk van De Moat te behouden. 'n Esch en De Moat bestaat in principe uit vier ruimte die met elkaar verbonden zijn door glazen verbindingsgangen. Door gebruik te maken van glazen verbindingsgangen wordt de open structuur versterkt en doet het geheel niet aan als één gebouw.

'n Esch en De Moat zijn in eerst instantie bedoeld voor de bewoning door de cliënten met een dementioneel syndroom. Deze cliënten hebben een eigen zit /slaapkamer maar brengen zoveel mogelijk de dag door in een gezamenlijke huiskamer. In de huiskamer wordt de cliënt betrokken bij het volgen van het dagelijkse ritme. Vooral nog wordt uitgegaan van ruimten voor in totaal 24 cliënten. Hiermee is dit de grootste doelgroep die Zorggroep Manna voor ogen heeft. Op de verdiepingen zijn ruimten gereserveerd waar familie en partners tijdelijk in het zorgcomplex kunnen verblijven.

De vormgeving van de nieuwe en uit te breiden gebouwen is afgestemd op het karakter van het erf. Qua materiaal en kleurgebruik krijgen deze gebouwen de uitstraling van een boerenschuur. In afbeelding 3.8 is aan impressie opgenomen van 'n Esch en De Moat.



Afbeelding 3.8: Impressie 'n Esch en De Moat (Bron: Morsink Architecten)

3.1.5.4 't Veld

Ook 't Veld betreft een bestaand gebouw. Dit gebouw wordt indien mogelijk behouden en uitgebreid. In dit gebouw worden 4 zorgappartementen in het duurdere segment gerealiseerd. Deze zorgappartementen zijn bedoeld voor mensen met een zorgvraag die met name op somatisch vlak ligt. Ook binnen 't Veld zijn op de verdieping ruimten gereserveerd voor het tijdelijk verblijf van familie en partners.

De uitstraling van het gebouw is, evenals de overige gebouwen, passend binnen de karakteristiek van het erf en sluit qua vormgeving en materiaalgebruik aan bij 'n Esch en De Moat. In afbeelding 3.9 is een impressie opgenomen van 't Veld.



Afbeelding 3.9: Impressie 't Veld (Bron: Morsink Architecten)

3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

3.2.1 Algemeen

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is door Borgerink Groentechnisch Adviesburo een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de toevoeging van enkele landschapselementen die de kenmerkende kleinschaligheid in het oude hoevenlandschap versterken. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het erf is tevens overleg gevoerd met een ervenconsulent van Het Oversticht. De uitkomsten van dit overleg zijn vertaald in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Hierna wordt dit in woord en beeld toegelicht. Het complete Ruimtelijk Kwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

3.2.2 Voorwaarden inrichting

Opsomming functies:

- Aanleggen nieuwe (onverharde) weg ten noorden van het plangebied, voor het agrarische verkeer van de initiatiefnemer en het verzorgende personeel. Het erf wordt op deze manier autoluw en kan dus op een veilige wijze worden gebruikt;
- Parkeervoorzieningen in het groen zodat de auto's niet direct in het zicht staan. Dit geldt zowel voor de algemene parkeervoorziening ten westen van het erf als de parkeervoorzieningen bij de woningen als de parkeervoorziening voor het verzorgende personeel;
- Entree 'n Esch en De Moat centraal op het erf en duidelijk herkenbaar;
- Groene aankleding van de gebouwen met een tweetal functies, namelijk als inpassing gebouw op het erf en als gebruik- belevingsgroen door de cliënten;
- Gezamenlijke ontmoetingsplekken ter ontspanning, denkende aan een terras;
- Moestuin als participatie;

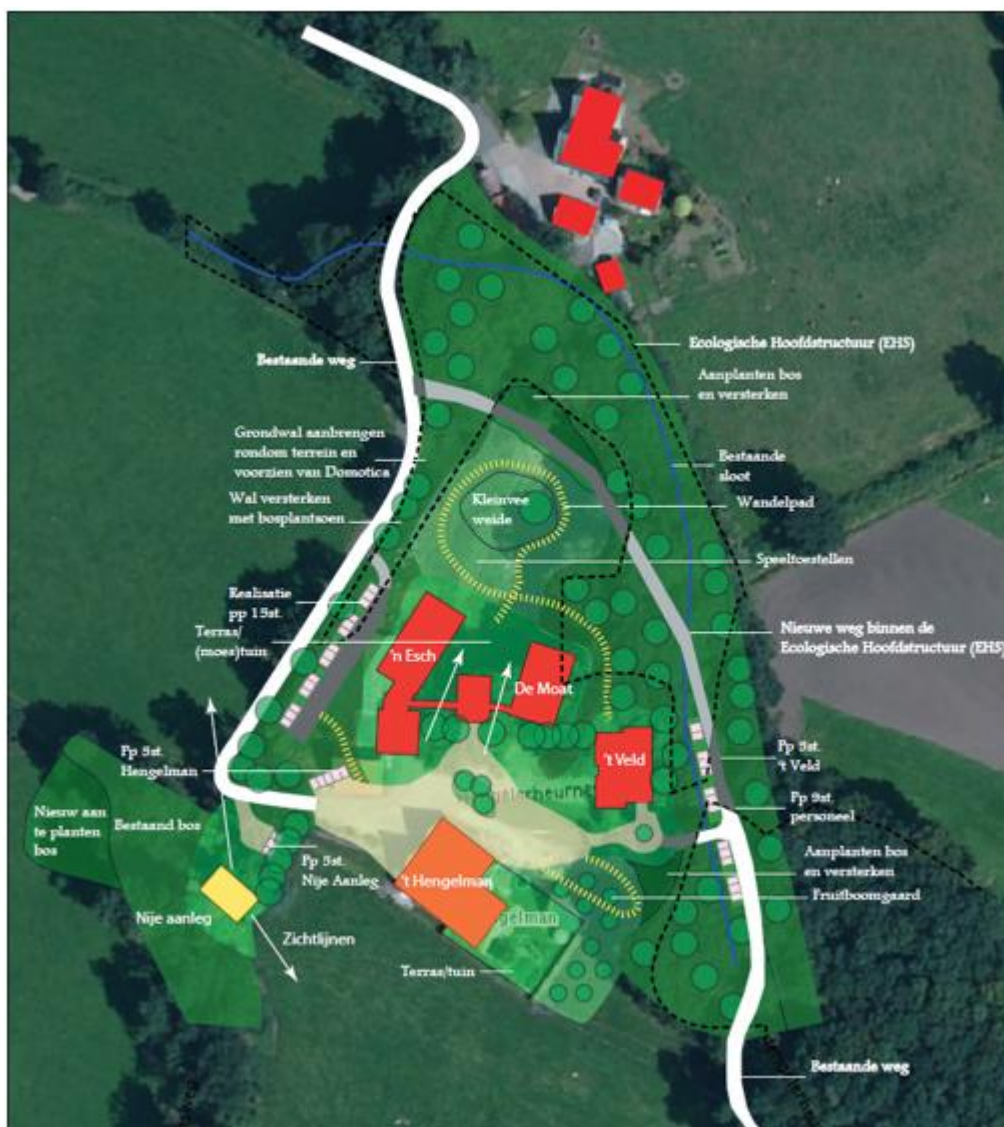
- Aanleg goed verharde (korte) wandelpaden;
- Goed verharde paden op het erf en rondom de zorgeenheden, zonder belemmerende verhogingen;
- Speelelementen;
- Zitmeubilair;
- Weide met kleinvee voor bezoekers én cliënten;
- Domotica-systeem op/rondom het erf toepassen.

Landschappelijke elementen:

- Versterken bestaande landschappelijk elementen;
- Aanbrengen nieuwe houtwalstructuren;
- Aanbrengen nieuwe natuur;
- Het gebied openbaar beleefbaar maken door aanleg openbare wandelpaden;
- Zichtlijnen versterken/beleefbaar maken;
- Inheems en streekeigen plantmateriaal (wintergroen nabij parkeerplaatsen);
- Bestaand bomenbestand beoordelen en daar waar nodig onderhoud plegen;
- Bomen midden op het erf behouden.

3.2.3 Basisinspanning landschappelijk inpassing Erve 't Hengelman

De ontwikkelingen op Erve Hengelman zullen moeten worden gecompenseerd middels verbetering van de landschapskwaliteiten. Naast landschapsverbeteringen buiten het erf - toegelicht in de volgende subparagraaf - wordt in deze paragraaf het ontwerp toegelicht van het erf in woord en beeld. De verscheidene aspecten worden in onderdelen beknopt beschreven. In afbeelding 3.10 is een uitsnede van het landschapsonwerp opgenomen.



Afbeelding 3.10: Landschapontwerp Erve Hengelman (Bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)

Ten aanzien de beplantingssoorten die gebruikt gaan worden om het erf op landschappelijke wijze in te passen wordt verwezen naar de beplantingsindicatie in paragraaf 5.5. van het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

3.2.3.1 Nieuwe ontsluitingsweg

Een nieuw aan te leggen (onverharde) weg ten noorden van het plangebied moet ervoor zorgen dat het agrarische verkeer van de initiatiefnemer geen gebruik meer hoeft te maken van de doorgaande weg op het erf. Dit komt de verkeersveiligheid op het erf ten goede. Nieuwe aanplant moet ervoor zorgen dat eventuele open plekken - middels aanplant van nieuwe bomen en bosplantsoen - worden afgeschermd.

3.2.3.2 Parkeren op het terrein

De parkeervoorzieningen op het terrein worden ingepast in het groen zodat de auto's niet direct in het zicht staan. De voorkeur gaat uit naar grasbetonstenen als ondergrond van de parkeervakken. Beplanting in de vorm van - bij voorkeur wintergroene - struiken wordt rondom de voorziening aangebracht. Maar wel op een wijze dat er geen gevaarlijke/onoverzichtelijke situaties ontstaan. Qua beplanting moet gedacht worden aan inheemse en streekeigen beplanting.

3.2.3.3 *Erfindeling*

't Hengelman ligt centraal gelegen op het erf en is beeldbepalend. De overige gebouwen zoals 'n Esch en De Moat en 't Veld, zijn ondergeschikt aan 't Hengelman maar maken wel onderdeel uit van het erf door de situering ten opzichte van het erf. De groene erfensemble wordt versterkt door een transparante bomengroep op het erf.

3.2.3.4 *Tuin rondom de zorgappartementen*

De tuin rondom de gebouwen worden beplant met - voor de bewoners herkenbare planten zoals - hortensia's en phloxen. Beplanting die van oudsher al veelvuldig wordt toegepast in de tuinen. Naast de beleving is het eveneens mogelijk om de beplanting uit de tuin te plukken en op de vaas te zetten. Op deze wijze ontstaat er een gebruiks- en belevingstuin. Een terras - zonder hoogteverschillen - geeft de mensen de mogelijkheid om in de zomermaanden buiten te zitten en in de tuin.

3.2.3.5 *Moestuin en kleinvee weide*

Als participatieproject voor de cliënten zal er een moestuin worden gemaakt op het terrein. Het zal geen normale moestuin worden maar een verhoogde moestuin in vierkante houten bakken. De houten - voorkeur verrijdbare - bakken worden geplaatst op of nabij het algemene terras achter 'n Esch en De Moat. De egale verharde ondergrond in combinatie met de verhoogde bakken zorgt ervoor dat de cliënten zonder veel lichamelijke arbeid de moestuin kunnen onderhouden.

De dieren in de weide - denkende aan schapen, geiten en koeien - worden wanneer mogelijk door de cliënten en verzorgers onderhouden. De weide met kleinvee en de moestuin zullen mogelijk herinneringen van vroeger projecteren op het netvlies van de cliënten.

3.2.3.6 *Verharding op het terrein*

De verharding op het terrein - het erf en de wandelpaden - zullen goed verhard worden met (gebakken) klinkers, zonder verhogingen. Rondom de gebouwen zullen brede verharde paden aan worden gelegd zodat de cliënten - e.v.t. met rollator - kunnen genieten van de planten in de tuin.

3.2.3.7 *Zitmeubilair:*

Ter ontspanning wordt er her en der op het terrein zitelementen geplaatst. Nabij de wandelpaden, op het erf en bij de entrees van de gebouwen. Een schommelstoel zal geen uitzondering vormen op het terrein.

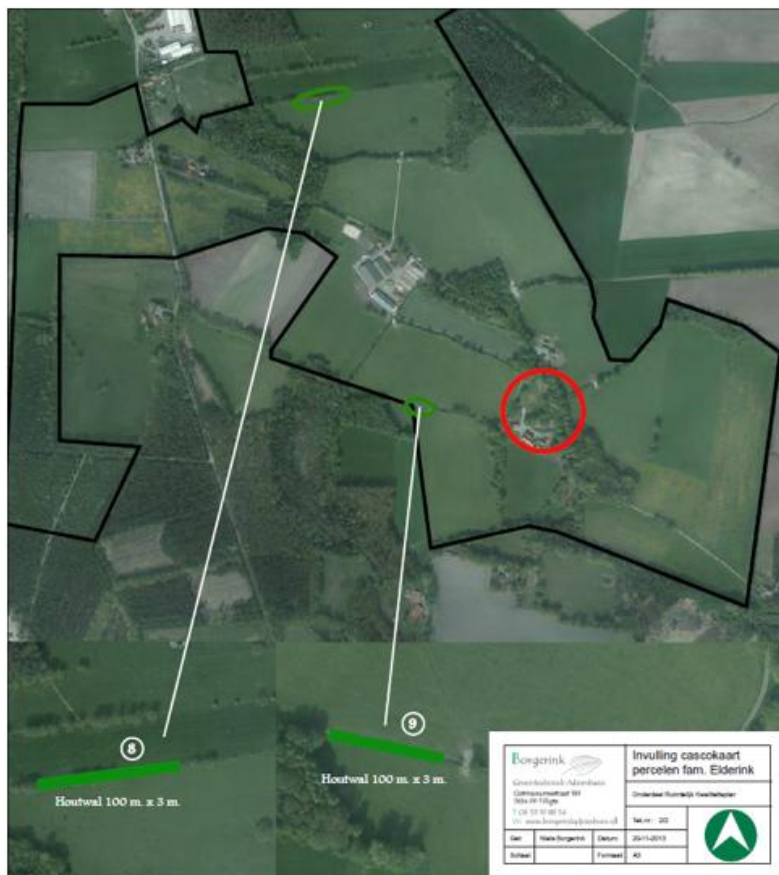
3.2.4 **Kwaliteitsimpuls landschappelijk inpassing Erve 't Hengelman**

Naast de landschappelijke inpassing van het erf zoals in 3.2.3 beschreven is met deze ontwikkeling ook sprake van een extra kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze extra kwaliteitsimpuls bestaat uit de volgende onderdelen:

- de sloop van circa 520 m² landschapsontsierde bedrijfsbebouwing;
- het herstel van het karakteristieke erf en de daarop aanwezige gebouwen.
- de renovatie/ restauratie van de boerderij 't Hengelman en de Nije aanleg (dit gebouw wordt tevens enigszins uitgebreid. Uitgangspunt bij de restauratie/ renovatie is het (her)gebruik van zoveel mogelijk originele materialen;
- hergebruik vakwerk de Moat;
- maatschappelijke waarde door het tot ontwikkeling brengen van een bijzonder zorgconcept in de vorm van een kleinschalig zorgcentrum in het buitengebied (maatschappelijke kwaliteitsprestatie);
- aanplanten en versterken bos op diverse plaatsen (ten noordoosten en ten oosten van het erf);
- nieuw aan te planten bos ten zuidwesten van de Nije aanleg;
- aanleg van een tweetal houtwallen over een lengte van 100 meter en met een breedte van 3 meter.

In afbeelding 3.10 wordt weergegeven op welke plaatsen bos wordt aangeplant en bos wordt versterkt. In afbeelding 3.11 wordt weergegeven waar de hiervoor genoemde houtwallen zullen worden aangelegd.

Qua beplantingssoorten voor de aanplant en versterking van (nieuw) bos wordt gebruik gemaakt van soorten als beuk, es, eenstijlige meidoorn, hulst en zomereik. Ook voor wat betreft de aan te leggen houtwallen zal gebruik worden gemaakt van de hiervoor genoemde streekeigen soorten.



Afbeelding 3.11: Overzicht nieuwe aan te leggen houtwallen (Bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)

In de regels van dit bestemmingsplan is een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen die initiatiefnemer verplicht om de hiervoor beschreven landschapsmaatregelen ook uit te voeren. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen indien de ontwikkeling mede door de te treffen maatregelen aanvaardbaar wordt geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels een privaatrechtelijke overeenkomst) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekend dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het landschapsplan zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het plangebied bereikbaar is via de Hengelerheurneweg. De Hengelerheurneweg gaat over in de Hengelmansweg, dit betreft een doodlopende weg die aan de andere kant is afgesloten met een hek. Deze wegen betreffen eigen wegen die enkel worden gebruikt door bestemmingsverkeer.

Men is voornemens om een nieuwe weg, voorsnog wordt uitgegaan van een niet verharde weg, aan te leggen om Erve Hengelman heen. Deze weg, de locatie van deze weg wordt ook weergegeven in afbeelding 3.2, is bedoeld voor het landbouwverkeer van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer aan de Hengelerheurneweg 2. Ook het personeel van de zorginstelling moet gebruik maken van deze weg, de parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel zijn te bereiken via deze weg. Door de aanleg van deze weg wordt Erve Hengelman als het ware autoluw en kan de ruimte op het erf worden gebruikt als plein en ontmoetingsplek.

Over het algemeen beschikken de bewoners niet over een eigen auto. Het gemotoriseerd verkeer als gevolg van de ontwikkeling zal bestaan uit verkeersbewegingen als gevolg van bezoek, het halen en brengen van cliënten in geval van dagactiviteiten en het verkeer in verband met de bevoorrading van het erf. Om te zorgen dat dit verkeer elkaar op een goede wijze kan passeren worden nieuwe passeerhavens in de langs de Hengelerheurneweg aangelegd. Op deze wijze wordt voorzien in een goede verkeersafwikkeling.

Via de Hengelerheurneweg wordt het verkeer ontsloten op de Lossersestraat. De verkeersbewegingen die gegenereerd worden met de ontwikkeling zijn gezien de kleinschaligheid van het zorgcentrum beperkt. De Lossersestraat zal de toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af kunnen wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Algemeen

Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. 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.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

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.

3.3.2.2 Parkeerbehoefte

Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad geeft de Nationale Atlas Volksgezondheid (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) aan dat ter zake van de gemeente Losser sprake is van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

In de CROW-publicatie wordt een kleinschalig zorgcentrum niet specifiek genoemd. Een vergelijkbare inrichting betreft een verpleeg- en verzorgingstehuis. Hoewel het plangebied is gelegen in het buitengebied, geldt in het buitengebied voor verpleeg- en verzorgingstehuizen geen specifieke parkeernormering. Voor alle overige zones wordt een minimale parkeernorm van 0,5 en een maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd. Hoewel bij nieuwe ontwikkelingen veelal een gemiddelde

parkeernorm wordt gehanteerd ligt het voor de hand, temeer omdat geen specifieke parkeernorm in het buitengebied wordt genoemd, in dit geval uit te gaan van de maximale parkeernorm.

In eerst instantie wordt de Nije aanleg bewoond door de ouders van initiatiefnemer. Hierbij is in eerst instantie sprake van afzonderlijke bewoning met zorgverlening. In de toekomst kan de Nije aanleg gesplitst in twee zorgappartementen. In de onderstaande berekening is al uitgegaan van een tweetal zorgappartementen.

In totaal worden voorzien de ontwikkeling vooralsnog in de volgende wooneenheden:

	Aantal zorgeenheden	Parkeernorm per zorgeenheid	Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen
Boerderij 't Hengelman	14 *	0,7 parkeerplaatsen	9,8 parkeerplaatsen
'n Esch en De Moat	28 **	0,7 parkeerplaatsen	19,6 parkeerplaatsen
't Veld	6*	0,7 parkeerplaatsen	4,2 parkeerplaatsen
Nije aanleg	2	0,7 parkeerplaatsen	1,4 parkeerplaatsen
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			35 parkeerplaatsen

* Inclusief 2 logeer-/ respijkamers voor partners en familie

** Inclusief 4 logeer-/ respijkamers voor partners en familie

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Het huidige erf en de daar omheen liggende gronden bieden voldoende ruimte voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zoals ingetekend in de afbeeldingen in dit hoofdstuk zijn indicatief. Met de aanvraag om omgevingsvergunning zal getoetst worden of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Ten aanzien van de EHS wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de verwezenlijking van de EHS. Derhalve wordt geconcludeerd 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 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) ontwikkeld. De KGO gaat uit van de benadering dat aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te verbeteren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes 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.

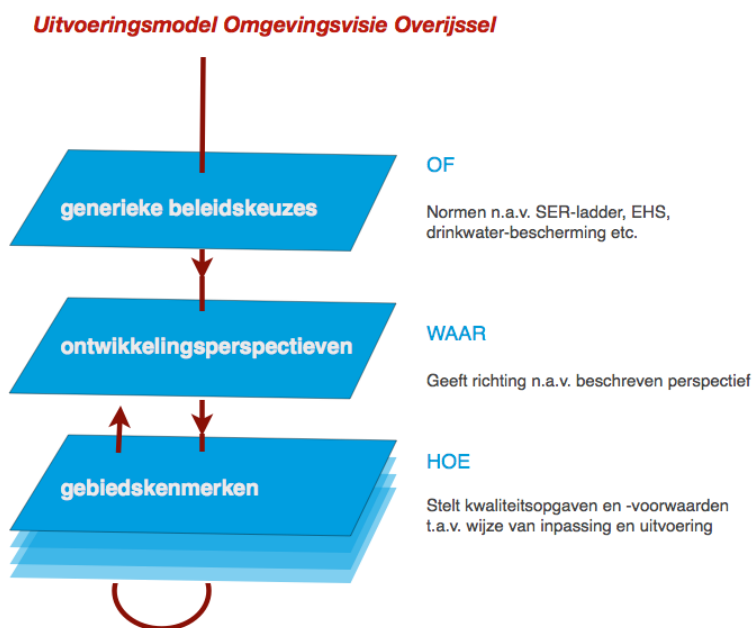
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief, de herontwikkeling van het erf aan de Hengelmansweg 4, wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikel 2.1.4, artikel 2.1.6 en artikel 2.7.3 lid 2 onder a in combinatie met artikel 2.7.3 lid 4 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. In subparagraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Op de overige hiervoor genoemde artikelen wordt hierna ingegaan.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 2.1.4 luidt:

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

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

Toetsing van het initiatief aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling op een bestaand en als zodanig bestemd agrarisch bouwvlak. Daar waar mogelijk worden de gebouwen hergebruikt en eventueel uitgebreid. Gebouwen die niet op enige wijze geschikt zijn te maken voor het beoogde gebruik worden gesloopt. In subparagraaf 3.1.3 is hier reeds op ingegaan. De oppervlakte van de te slopen bebouwing mag worden ingezet voor nieuwbouw of de uitbreiding van bestaande bebouwing. De totale oppervlakte aan gebouwen mag na de transformatie van het erf niet meer bedragen dan 2.110 m². Ter indicatie, het huidige agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 9.000 m² (exclusief de Hengelmansweg die dwars door het bouwvlak loopt). Deze oppervlakte mag in principe, op basis van het geldend planologisch regime, geheel benut worden ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing. Er is met

de transformatie, en daarmee de wijziging van de bestemming, derhalve sprake van een aanzienlijke afname van de bebouwingmogelijkheden.

Eén van de geplande gebouwen valt voor een beperkt deel buiten het huidige bouwvlak. Aan deze zijde zal het bestemmings- en bouwvlak derhalve enigszins worden uitgebreid. De EHS steekt aan enkele zijden het huidige agrarisch bouwvlak binnen. Door aan deze zijde het bestemmingsvlak (en daarmee ook het bouwvlak) te verkleinen, dit betreffen gronden waar op basis van het huidige bestemmingsplan bouwmogelijkheden voor een agrarisch bedrijf gelden, wordt de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet vergroot en komen thans geldende bouwmogelijkheden binnen de EHS te vervallen. Overigens wordt aan deze gronden de bestemming 'Natuur' toegekend.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat per saldo geen sprake is van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In tegendeel, met het vervallen van de bouwmogelijkheden binnen een deel van de EHS wordt juist bijgedragen aan het realiseren van natuurdoelstellingen (EHS) in de groene omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ecologische hoofdstructuur

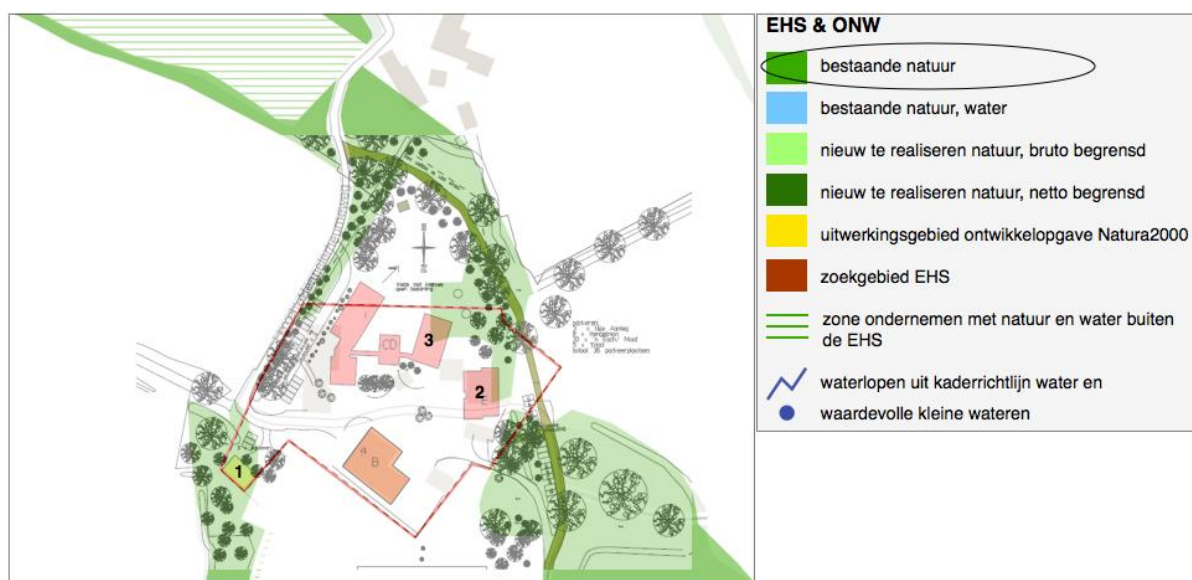
2.7.3 lid 2 onder a luidt:

Bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen strekken uitsluitend tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden behorend tot de gebiedscategorieën bestaande natuur en nieuwe gerealiseerde natuur.

2.7.3 lid 4 luidt:

De verplichtingen die voortvloeien uit het tweede lid beperken niet rechten en ontwikkelingsmogelijkheden, en leiden niet tot wijziging van de regels ter zake van bebouwing of terreinverharding die aan bestaande functies toekomen ingevolge de bestemming die geldt ten tijde van het van kracht worden van deze titel.

In afbeelding 4.2 wordt de ligging van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de EHS weergegeven. De rode lijn betreft het huidige agrarische bouwvlak.



Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied t.o.v. de Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de Ecologische Hoofdstructuur

Zoals aangegeven in artikel 2.7.3 lid 2 onder a mogen bestemmingsplannen uitsluitend strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In lid 4 van hetzelfde artikel is echter aangegeven dat deze verplichting niet de rechten en

ontwikkelingsmogelijkheden ter zake van bebouwing of terreinverharding die ingevolge het bestemmingsplan aan bestaande functies toekomen mogen beperken.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.2 zijn twee gebouwen deels gelegen binnen de EHS. Eén gebouw, de Nije aanleg, is geheel gelegen binnen de EHS. Ten aanzien van deze gebouwen wordt hierna een nadere toelichting gegeven. De gebruikte nummering komt overeen met de nummers uit afbeelding 4.1

- 1) Dit gebouw, de Nije aanleg, betreft een bestaand gebouw. De huidige bedrijfswoning is gesitueerd in de boerderij 't Hengelman. Boerderij 't Hengelman zal met de transformatie worden gerenoveerd/gerestaureerd en in de boerderij worden zorgappartementen gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag die met name op somatisch vlak ligt. De huidige bewoners, de ouders van initiatiefnemer, dienen voorafgaand aan de renovatie/ restauratie, verplaatst te worden naar een nieuwe woning. Deze woning wordt gerealiseerd in de Nije Aanleg. Dit gebouw wordt geschikt gemaakt als woning en hiervoor wordt momenteel een vergunningprocedure doorlopen. De vergunning hiervoor is al verleend. Conform provinciaal beleid mogen bestaande gebouwen (hieronder worden ook gebouwen verstaan waarvoor een vergunning is of wordt verleend) positief bestemd worden.
- 2) Dit betreft 't Veld, eveneens een bestaand gebouw. In de huidige situatie is dit bestaande gebouw al deels (de oostelijke gevel) gelegen binnen de EHS. Het gebouw wordt gerenoveerd en gerestaureerd. De uitbreiding van het gebouw vindt plaats buiten de EHS. Binnen de EHS wordt het gebouw niet uitgebreid. Conform provinciaal beleid mogen bestaande gebouwen positief worden bestemd. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' hier verkleind is ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak. De gronden die momenteel nog behoren tot het agrarisch bouwvlak maar als gevolg van dit bestemmingsplan buiten het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' vallen, zijn in dit plan bestemd als 'Natuur - Natuur en Bos'.
- 3) Dit gebouw, de Moat, wordt nieuw opgericht en is met de achtergevel deels is gesitueerd in de EHS. Het Oversticht is reeds akkoord gegaan met de locatie van het nieuwe gebouw. Verplaatsing van het gebouw (naar voren schuiven zodat het gebouw buiten de EHS valt) is geen optie omdat dit ten koste zou gaan van de enkele waardevolle eiken op het erf en daarmee afbreuk doet aan de erfstructuur. Juist aan deze erfstructuur hecht het Oversticht grote waarde. De bewuste eiken die bij een verplaatsing van het gebouw gekapt moeten worden, worden weergegeven op de in de afbeeldingen 4.3 en 4.4. In afbeelding 4.5 worden de bewuste gronden weergegeven waar de Moat wordt opgericht en die worden aangemerkt als EHS.



Afbeelding 4.3: Eiken onderdeel uitmakend van de waardevolle erfstructuur



Afbeelding 4.4: Eiken onderdeel uitmakend van de waardevolle erfstructuur



Afbeelding 4.5: De gronden begroeid met gras die zijn aangemerkt als EHS

Ten aanzien van het vorenstaande wordt aanvullend opgemerkt dat op basis van lid 4 van artikel 2.7.3 de gronden die zijn gelegen binnen het agrarisch bouwvlak en zijn aangemerkt als EHS op basis van het geldende bestemmingsplan bebouwd mogen worden. Ontwikkelingsmogelijkheden ter zake van bebouwing of terreinverharding die ingevolge het bestemmingsplan aan bestaande functies toekomen mogen immers niet beperkt worden door de EHS (lid 4 artikel 2.7.3).

Het zou bijzonder vreemd zijn indien een nieuwe functie, waarbij het te bebouwen oppervlak aanzienlijk beperkter is dan het oppervlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan maximaal bebouwd mag worden, beperkt zou worden door het feit dat gronden binnen een bestaand bouwrecht zijn aangewezen als EHS. Was dit wel het geval dan zou dit kunnen leiden tot gekunstelde constructies waarbij men op basis van het geldende bestemmingsplan gebruik maakt van de geboden bouw mogelijkheden en na voltooiing van de bouw middels een planologische procedure de functie van deze bebouwing wijzigt.

Daar komt bij dan men in het voorliggende geval niet ongebreideld wil bouwen ten behoeve van de nieuwe functie 'kleinschalig zorgcentrum'. De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt na de bestemmingsplanwijziging maximaal 2.110 m², dit is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is ook met de situering van de gebouwen getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de EHS zonder hierbij teveel af te wijken van het uitgangspunt om een compact en passend erfensemble te creëren. Uit de Quicksan Natuurwaardenonderzoek blijkt daarnaast dat de EHS (zie ook 5.7.2.3) ter plaatse van de geplande bebouwing uitsluitend bestaat uit grazige vegetatie die spontaan is opgekomen nadat de voederkuilen hier zijn verwijderd. Van enige waardevolle natuur is hier dan ook geen sprake.

Tot slot wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsvlak waarbinnen het kleinschalig zorgcentrum wordt gerealiseerd zoveel mogelijk buiten de EHS is gelegd. Hierdoor komen enkele thans geldende bouwmogelijkheden binnen de EHS te vervallen door hier een bestemming 'Natuur - Natuur en Bos' op te nemen. Planologisch gezien leidt dit tot een toename van het areaal aan EHS aangezien hier na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen bebouwingmogelijkheden voor bestaande functies meer gelden.

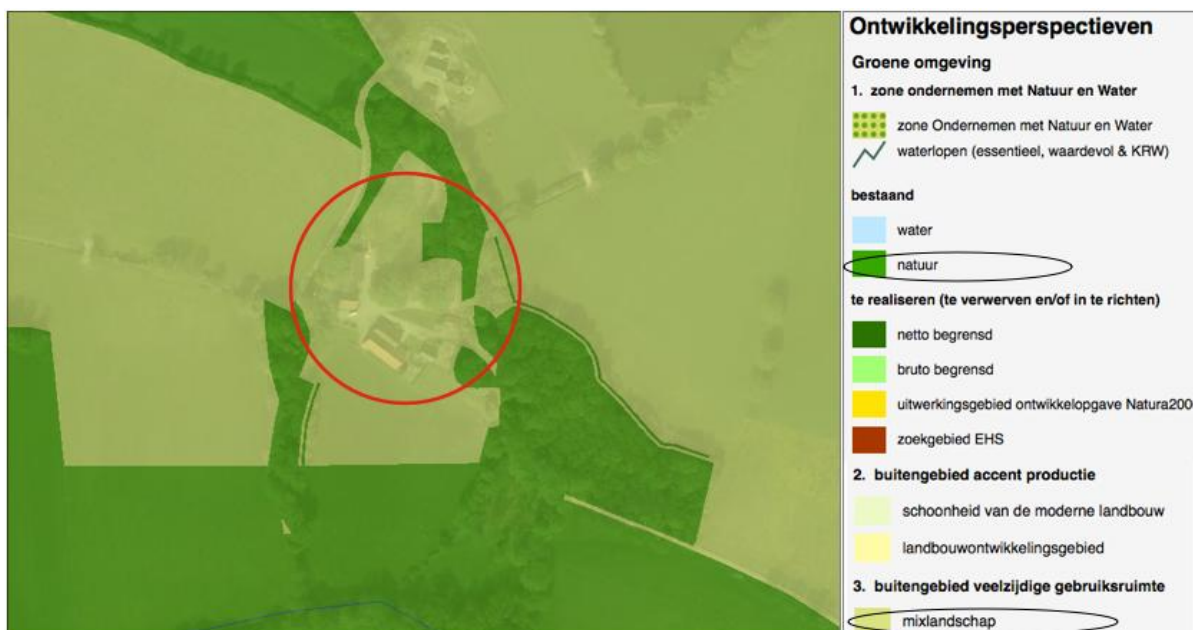
Derhalve wordt gesteld dat uitvoering van het project een positieve bijdrage levert aan de EHS. Het aanvragen van een ontheffing wordt gezien het vorenstaande niet noodzakelijk geacht.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het bestaande agrarisch bouwvlak (de rode lijn) de ontwikkelingsperspectieven 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur - Aaneengesloten structuur van natuurgebieden' en 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Het overige deel van het plangebied (de rode stippellijn) kent enkel het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.6: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw met andere functies als recreatie, zorg, natuur en water en woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

'Zone ondernemen met Natuur en Water - bestaande natuur'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat een samenhangend netwerk van gebieden met natuurkwaliteit, water en landschappelijke kwaliteit. Deze zone bestaat uit de EHS, de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor de ontwikkeling van economische dragers.

De begrenzingen van de EHS bestaat uit twee onderdelen: de bestaande natuur in de EHS (netto begrensd) en de te realiseren natuur in de EHS (bruto begrensd). De EHS is op perceelniveau begrensd, waarbij een koppeling is gelegd met de verordening. Zolang gronden niet verworven of afgewaardeerd zijn, blijft in ieder geval agrarisch gebruik mogelijk binnen de gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Ten aanzien van het deel op het plangebied dat is aangewezen als 'Zone ondernemen met Natuur en Water - bestaande natuur' (EHS) wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat de EHS op perceelniveau is begrensd waarbij een koppeling is gelegd met de verordening. In 4.2.4.1 is reeds ingegaan op de ligging van de EHS binnen het plangebied in relatie tot de ontwikkeling. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

Ten aanzien van het andere ontwikkelingsperspectief wordt opgemerkt dat sprake is van de transformatie van een bestaand karakteristiek erf. Het uitgangspunt hierbij is het creëren van een compact erfensemble dat refereert aan de karakteristieke opbouw van boerenerven.

De beoogde functie hier betreft een kleinschalig zorgcentrum in het buitengebied. In de Omgevingsvisie Overijssel is ten aanzien van de realisatie van een bijzonder zorgconcept het volgende opgenomen:

"Door het beëindigen van agrarische bedrijven komen er bedrijfslocaties vrij die ruimte bieden voor 'buiten wonen'. Dit is een al lang bestaand en continu proces. Tot voor kort ging het vooral om kleine agrarische bedrijven. De relatief kleine bedrijfsgebouwen kregen vrijwel automatisch een woonbestemming. Op deze wijze zijn vele duizenden woningen op het Overijsselse platteland ontstaan. Er worden echter ook steeds meer grotere bedrijven beëindigd waardoor er op één erf meer woningen kunnen ontstaan, bijvoorbeeld door het opsplitsen in meer wooneenheden. Hierbij ontstaat ook ruimte voor bijzondere woon- en/of zorgconcepten."

Gezien het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en gezien het feit dat de provincie op voormalige agrarische bedrijven onder andere ruimte biedt voor bijzondere zorgconcepten wordt geconcludeerd dat het initiatief goed past binnen het provinciaal beleid.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de 'Natuurlijke laag' kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'. In afbeelding 4.7 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.7: Natuurlijke laag: 'Dekzandvlakte en ruggen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. 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

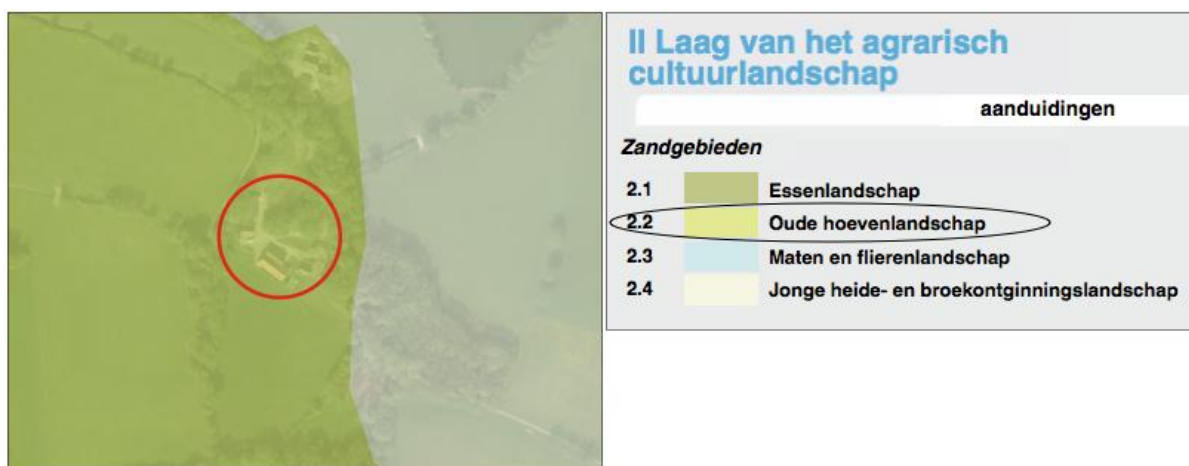
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Het betreft een bestaand erf waar de hoogteverschillen als gevolg van opgestuwde aardlagen niet meer zichtbaar zijn. Het bestaande erf en de omliggende gronden zijn functioneel ingericht ten behoeve van de voormalige landbouwkundige functie. Het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen om het bestaand erf is niet reëel. Wel kan worden geconcludeerd dat met de transformatie van het erf in elk geval geen ingrepen zijn gepland die een negatieve invloed hebben op in de omgeving aanwezige hoogteverschillen. Daarnaast is met het treffen van de in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan beschreven maatregelen sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Oude Hoevenlandschap'. In afbeelding 4.8 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.8: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Oude Hoevenlandschap' (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. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het 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'

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de toevoeging van diverse landschapselementen die de kenmerkende kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap versterken. Voorbeelden hiervan zijnde houtwallen met een lengte van 100 meter en een breedte van 3 meter en de aanplant en versterking van het (nieuwe) bos. Gezien het feit dat de ontwikkeling de transformatie van een bestaand agrarisch erf betreft en overduidelijk sprake is van de landschappelijke versterking van het erf en de gronden rondom het erf wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'Lust en Leisurelaag'

Ook op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.6.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene

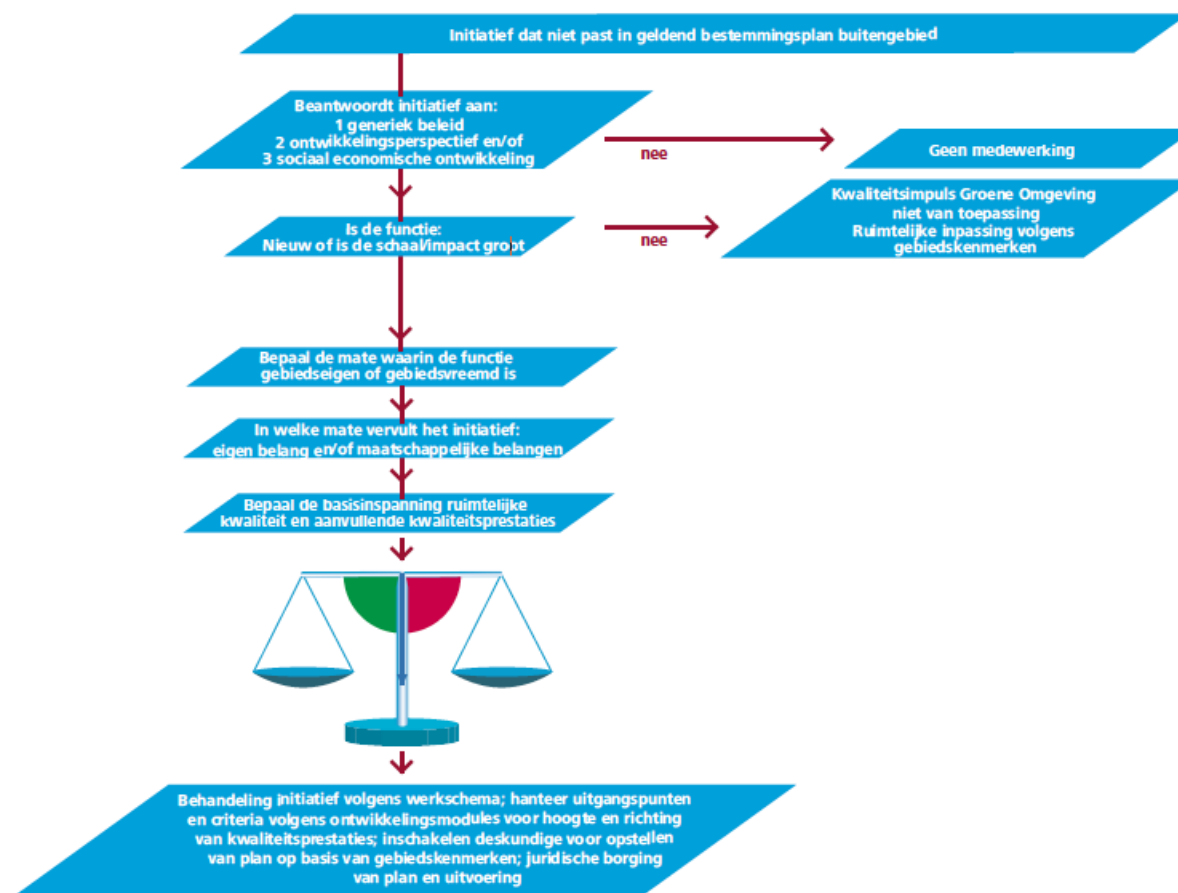
ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

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

4.2.6.2 Methodiek

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

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het model in afbeelding 4.5 gevolg te worden.



Afbeelding 4.5: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Generiek beleid

In 4.2.5.1 is uitgebreid ingegaan op de generieke beleidskeuzes. Hier wordt gesteld dat geen sprake is van belemmeringen.

Ontwikkelingsperspectieven

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

Sociaaleconomische ontwikkeling

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

In 4.2.5.1 is reeds verwoord dat het initiatief voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In 4.2.5.3 is ingegaan op de gebiedskenmerken. Met de uitwerking van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan is terdege rekening gehouden met de Catalogus Gebiedskenmerken.

Schaal en impact

In het voorliggende geval is sprake van een nieuwe functie. Het betreft de transformatie van een bestaand agrarisch erf tot een kleinschalig zorgcentrum. Dit betreft een functie die normaliter niet veel voorkomt in het buitengebied. Echter, gezien de omvang van de zorgvoorziening en de te treffen landschapsmaatregelen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe functie van beperkte omvang (schaal) die een beperkte impact heeft op het gebied.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

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

Zoals al gebleken uit de toetsing aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief biedt de provincie op voormalige agrarische bedrijven de ruimte voor de ontwikkeling van bijzondere zorgconcepten. Indien echter uitsluitend gekeken wordt naar de functie en de traditioneel voorkomende bedrijvigheid in het buitengebied dan kan geconcludeerd worden dat er ook sprake is van een gebiedsvreemde functie.

Indien wordt uitgegaan van een gebiedsvreemde functie zijn een tweetal aspecten van belang:

1. heeft de functie een negatieve invloed op de omgeving?;
2. welke kwaliteitsprestatie/ investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er gedaan?

Ad 1.

Zoals blijkt uit de toelichting van dit bestemmingsplan, en dan met name hoofdstuk 5, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de omgeving.

Ad 2.

Kwaliteitsprestaties bestaan niet uitsluitend uit het landschappelijk inpassen van een locatie. Kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld zijn uit te drukken, zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid. Ook de sloop van landschapsontsierende opstallen en het renoveren/ restaureren van karakteristieke gebouwen kunnen worden gezien als kwaliteitsprestaties (*Bron: Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*).

Het vorenstaande in acht nemend kan worden geconcludeerd dat het project volop voorziet in kwaliteitsprestaties. Naast de landschappelijke inpassing (zie subparagraaf 3.1.6) worden enkele karakteristieke gebouwen gerestaureerd/ gerenoveerd en worden landschapsontsierende opstallen gesloopt. In het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan en in hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de diverse landschapsmaatregelen.

Daarbij is, naast de ruimtelijke kwaliteitsprestatie, ook sprake van een maatschappelijk meerwaarde. Deze meerwaarde vertaalt zich in het feit dat op deze locatie kan worden voorzien in de vraag van mensen die (heel hen leven) in het buitengebied wonen en, om gezondheidsredenen, noodgedwongen hen woonruimte moeten verruilen voor een verpleegtehuis in de stad. Voor deze mensen betekent dit veelal een cultuurschok. Door het gebrek van de ruimte en rust van het buitengebied wordt het verpleegtehuis veelal als een benauwde omgeving ervaren. Dit heeft, met alle gevolgen van dien, zijn weerslag op de gezondheidstoestand van deze mensen. Erve Hengelman kan juist voor deze mensen van grote betekenis zijn.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In het voorliggende geval is er sprake van een maatschappelijk belang. Zoals in 3.1.2 aangegeven wil Zorggroep Manna zich op deze locatie met name richten op mensen met een lager inkomen. Hoewel het project kostendekkend dient te zijn voor zowel Zorggroep Manna als voor initiatiefnemers worden daarom ook diverse zorgenheden gerealiseerd voor mensen die enkel AOW ontvangen. De voorgenomen transformatie van het agrarisch erf dient bezien te worden vanuit een maatschappelijk belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

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

In de voorgaande paragrafen is al veelvuldig ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en te verrichten ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteitsprestaties. Het voert te ver om alle kwaliteitsprestaties wederom uitgebreid toe te lichten, samenvattend is sprake van de volgende kwaliteitsprestaties:

- de sloop van circa 520 m² landschapsontsierde bedrijfsbebouwing;
- het herstel van het karakteristieke erf en de daarop aanwezige gebouwen.
- de renovatie/ restauratie van de boerderij 't Hengelman en de Nije aanleg (dit gebouw wordt tevens enigszins uitgebreid. Uitgangspunt bij de restauratie/ renovatie is het (her)gebruik van zoveel mogelijk originele materialen;
- hergebruik vakwerk de Moat;
- maatschappelijke waarde door het tot ontwikkeling brengen van een bijzonder zorgconcept in de vorm van een kleinschalig zorgcentrum in het buitengebied (maatschappelijke kwaliteitsprestatie);
- aanplanten en versterken bos op diverse plaatsen (ten noordoosten en ten oosten van het erf);
- nieuw aan te planten bos ten zuidwesten van de Nije aanleg;
- aanleg van een tweetal houtwallen over een lengte van 100 meter en met een breedte van 3 meter.

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan beschreven investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ruim voldoende zijn. Er is sprake van een goede balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte (het kleinschalig zorgcentrum) en de kwaliteitsprestaties.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten behandeld. Dit betreffen de Nota Wet maatschappelijke ondersteuning, het Landschapsontwikkelingsplan, de Welstandsnota en de Woonvisie Losser 2012 en verder.

4.3.1 Nota Wet maatschappelijke ondersteuning

4.3.1.1 Algemeen

De Nota Wet maatschappelijke ondersteuning heeft een looptijd van 2011 tot en met 2014. Het doel van de nota is het vastleggen van de gemeentelijke ambities voor de periode tot en met 2014. De algemene visie van de gemeente Losser van waaruit maatschappelijke ondersteuning wordt geboden, luidt als volgt:

De gemeente Losser zet zich, samen met instellingen en organisaties, in voor een leefbare, sociale en warme samenleving waarin meedoen voor iedereen vanzelfsprekend is. Ook burgers dragen hun steentje bij om dit mogelijk te maken.

Hoewel deze nota niet specifiek ingaat op de ontwikkelingen van bijvoorbeeld een kleinschalig zorgcentrum in het buitengebied wordt in de nota wel een domein genoemd dat raakvlakken heeft. Dit betreft het domein 3a: Mantelzorg.

4.3.1.2 Mantelzorg

Mantelzorg overkomt mensen; men neemt de (vaak als vanzelfsprekend ervaren) verantwoordelijkheid. Mantelzorg is nooit afdwingbaar en theoretisch is het indiceerbare zorg. Mantelzorg gaat immers (ver) uit bóven gebruikelijke zorg die huisgenoten elkaar geacht worden te verlenen. Mantelzorg staat voor een aantal belangrijke waarden in maatschappelijke ondersteuning, namelijk zorg in eigen kring en het meedoen van naasten aan de maatschappij mogelijk maken.

Respijtzorg

Hieronder wordt verstaan zorg aan een zorgbehoevende met als doel om diens mantelzorger(s) te ontlasten en vrijaf te geven. Het is een verzamelbegrip voor voorzieningen die tijdelijk, beroepsmatig of vrijwillig de mantelzorg overnemen en dus respijt verlenen.

Juist in deze voorziening is de komende jaren een inperking te verwachten. Nu de tijdelijke opnames toenemen zal het rijk aansturen op een verschuiving naar logeervoorzieningen omdat hier veel met vrijwilligers wordt gewerkt zodat het aanbod goedkoper is. De gemeente Losser bekijkt in samenwerking met haar partners welke op-maat-oplossingen nodig en mogelijk zijn.

Mantelzorg en dementie

Omdat uit onderzoek blijkt dat de meeste mensen met dementie thuis wonen wordt in Twente een programma ketenzorg dementie ontwikkeld. Het doel is een structureel, samenhangend en op de behoeften van de cliënt afgestemd aanbod aan (regionale) dementiezorg; vanaf het moment dat de diagnose is gesteld tot en met de laatste fase van de ziekte.

De rol van de gemeente hierin ligt in de ondersteuning aan de thuiswonende dementerende en de mantelzorger (voorlichting, signalering, doorverwijzing, mantelzorgondersteuning etc.). In 2010 waren er in de gemeente Losser 300 mensen met dementie geregistreerd, waarvan er 90 verblijven in een zorginstelling. Voor 2015 zijn de verwachte cijfers respectievelijk 341 en 102.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Wet maatschappelijke ondersteuning

In samenwerking met Zorggroep Manna wordt het kleinschalig zorgcentrum tot ontwikkeling gebracht. Dit kleinschalig zorgcentrum dient onder andere te voorzien in de vraag van mensen die (heel hen leven) in het

buitengebied wonen en, om gezondheidsredenen, noodgedwongen hen woonruimte moeten verruilen voor een verpleegtehuis in de stad. Voor deze mensen betekent dit veelal een cultuurshock. Door het gebrek van de ruimte en rust van het buitengebied wordt het verpleegtehuis veelal als een benauwde omgeving ervaren. Dit heeft, met alle gevolgen van dien, zijn weerslag op de gezondheidstoestand van deze mensen.

Zoals al gebleken uit het voorgaande neemt het aantal mensen met dementie alleen in de gemeente Losser al toe. Deze trend is landelijk waarneembaar. Erve Hengelman richt zich ook niet enkel op inwoners uit Losser maar ook uit de omliggende gemeenten. Indien mensen met dementie door omstandigheden niet meer thuis kunnen wonen of de mantelzorger in redelijkheid niet meer voor hem/haar kan zorgen, kan Erve Hengelman uitkomst bieden indien men niet in een regulier verpleegtehuis geplaatst wenst te worden. Daarnaast biedt Erve Hengelman de mogelijkheid voor respijtzorg, deze op-maat-oplossing past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van respijtzorg.

De voorgenomen ontwikkeling op Erve Hengelman past uitstekend binnen de algemene visie zoals verwoord in de Nota Wet maatschappelijke ondersteuning en draagt op haar eigen wijze bij aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen op het gebied van zorg en ondersteuning.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapsontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Losser voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Losser, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Oldenzaalse stuwwal'. Binnen dit gebied worden nog onderscheid gemaakt in de gebieden 'Roderveld', 'Beuningen - Volthe', 'Elfterheurne - Lage Hoek' en 'Lutterveld'. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Lutterveld'.

4.3.2.2 Deelgebied Oldenzaalse stuwwal: Lutterveld

Bijzonder in dit deelgebied zijn de markante hoogteverschillen en de vele bovenlopen die dwars door het gebied van de Oldenzaalse stuwwal naar de Dinkel lopen. Het landschap van een eeuw geleden is nog deels herkenbaar, dit dient gerespecteerd te worden met ontwikkelingen die in het gebied worden gestimuleerd. Het gaat vooral om ontwikkelingen die het 'boeren' mogelijk moeten houden en het extensief 'boeren' mogelijk moeten maken.

Kansen en aandachtspunten in dit gebied zijn:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen en kampen (behoud openheid).
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.
- Kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente

Voor transformatie van het erf is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. Bij de uitwerking van dit plan is rekening gehouden met de kansen en aandachtspunten uit het LOP. Zo voorziet het plan in de toevoeging van landschapselementen die de kenmerkende kleinschaligheid in het oude hoevenlandschap versterken. Ook de

inpassing van Erve Hengelman zelf draagt bij aan het versterken van de kwaliteit van het kleinschalige hoevenlandschap.

4.3.3 Welstandsnota Losser

4.3.3.1 Algemeen

De 'Welstandsnota Losser' (vastgesteld op 15 oktober 2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. Deze welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. In de welstandsnota worden diverse niveaus van welstand gehanteerd. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten niveau 1 en niveau 2.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten.

Het plangebied valt op basis van de welstandsnota in het 'Buitengebied', deelgebied 'verwevingslandschap'. In dit gebied geldt een welstandsniveau 1.

4.3.3.2 Welstandbeleid deelgebied 'Verwevingsgebied'

Dit gebied vormt een overgangsgebied tussen belangrijke recreatieve- en natuurgebieden. Door de ligging kunnen functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw bij elkaar komen. De grote afwisseling is een kwaliteit van dit gebied

De gebouwen hebben qua situering en oriëntatie een duidelijke relatie met het landschap. De bebouwing op de (agrarische) erven vormt een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. De oorspronkelijke bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een lage goot en een hoogoplopende zadeldak.

In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving.

Op agrarische erven vindt ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaats. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.

De voor dit deelgebied geformuleerde ambities zijn:

- Behoud en stimulering van de agrarische architectuur(voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Behouden helder onderscheid op erf tussen voor(wonen) en achter(werken).(soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).
- Sturen op: donker kleurgebruik met voldoende reliëf. Behoud kleuren (gevels en daken in donkere aardtinten).

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Losser

De impressies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 geven een beeld van de kwaliteit die met de transformatie van het erf wordt nagestreefd. Toetsing van de definitieve bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. Gezien het hiervoor behandelde beleid kan voorlopig wel worden geconcludeerd dat met de transformatie van het erf terdege rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota.

4.3.4 Woonvisie Losser 2012 en verder

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 29 maart 2013 de Woonvisie Losser 2012 en verder vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing.).

4.3.4.2 Visie en ambities

De visie en ambities van de gemeente Losser zijn uitgesplitst in vijf punten, te weten:

- Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
- Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
- Intelligente groei van de woningvoorraad;
- Vitale gemeenschappen in de kernen;
- Kiezen voor duurzaam wonen.

Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden

De gemeente Losser ziet het als een uitdaging om te zorgen dat de woningen en woonomgeving passen bij de inwoners van nu en in de toekomst. Zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw. Door nu reeds in te spelen op deze ontwikkelingen wordt voorkomen dat de gemeente in een later stadium gedwongen is om woningcapaciteit te saneren. Inzet is een gezonde woningmarkt met vitale kernen.

Kiezen voor de bestaande woningvoorraad

De verwachting is dat het verschil tussen gewilde en minder aantrekkelijke woongebieden de komende jaren verder toeneemt. Bepalend is de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij deze match is de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving doorslaggevend. De focus van de gemeente ligt op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Een goede kwaliteit is gewenst om aan te (blijven) sluiten bij de vraag van huishoudens. Het merendeel van de huidige huishoudens woont immers ook in de toekomst in de bestaande woningvoorraad. De gemeente wil de kwaliteit van de woningvoorraad en passendheid van woningen bij de behoefte van inwoners verbeteren door: verdunnen/sloop, verversen van de woningvoorraad, verbeteren van bestaande woningen en het verkopen van huurwoningen.

Faciliteren van langer thuiswonen

Losser kent een groeiende groep senioren die de wens hebben om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Ook wanneer zij ondersteuning of zorg nodig hebben. De gemeente wil deze groep huishoudens faciliteren om langer thuis te blijven wonen.

Inwoners hebben allereerst een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor de geschiktheid van hun woning. De gemeente is daarnaast een vangnet ter ondersteuning van kwetsbare inwoners. Naast het ondersteunen van senioren bij het passend maken van de woning, willen de gemeente mantelzorgers en het sociale netwerk van senioren waar mogelijk faciliteren.

Binnen de groep senioren maakt de gemeente onderscheid tussen *kiezers*, *blijvers* en *moeters*. *Kiezers* zijn senioren die bewust de keuze maken om – nu het nog kan – naar een geschikte woning van hun keuze te verhuizen. *Blijvers* zijn senioren die zo lang mogelijk thuis blijven wonen. *Moeters* worden op een gegeven moment gedwongen te verhuizen doordat de lichamelijke of geestelijke situatie het niet langer toelaat om thuis te blijven wonen.

Intelligente groei van de woningvoorraad

In combinatie met de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad voegen we beperkt extra woningen toe. De beperkte ruimte voor extra woningen faciliteert de gemeente op 'intelligente' wijze: toevoegen van woningtypes die op dit moment ontbreken en waar op lange termijn behoefte aan bestaat.

Vitale gemeenschappen in de kernen

Levendige en krachtige kernen vragen niet per definitie om voorzieningen per kern. Uit onderzoek komt naar voren dat de afwezigheid van voorzieningen beperkt van invloed is op de ervaren woonkwaliteit van inwoners. De kwaliteit van de woning en de directe woningomgeving blijkt daarnaast doorslaggevend bij de keuze voor een woning door inwoners.

De kracht van Losser is: de sociale gemeenschap en de (onderlinge) zorg. In de toekomst zal een groot deel van de inwoners van de kernen in de gemeenten bestaan uit senioren. Ontgroening en vergrijzing zijn immers autonome ontwikkelingen die in de praktijk lastig te beïnvloeden zijn. De gemeente wil het behoud van levendige en krachtige kernen ondersteunen door het eigen initiatief en de (gezamenlijke) verantwoordelijkheid van inwoners onderling te faciliteren.

Kiezen voor duurzaam wonen

Duurzaamheid, verantwoord ondernemerschap, energie en milieu zijn steeds belangrijker. Het besef van verantwoordelijkheid naar toekomstige generaties groeit. Het is hierbij onder meer van belang dat de energiegerelateerde component van de woonlasten beheersbaar blijft. De bestaande woningvoorraad in Losser dient verduurzaamd te worden: denk aan een gezond binnenklimaat van de woning, comfort en betaalbare woonlasten.

4.3.4.3 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Losser is naar beneden bijgesteld. Door de woningmarktcrisis ligt de marktvrage immers veel lager dan de behoefte.

Op dit moment is de verhouding tussen de uitleg en binnenstedelijke invulling niet in evenwicht, 79% uitleg en 21% invulling. Op basis van de prestatieafspraken tussen gemeente en provincie zou minimaal 50% inbreiding moeten zijn. De uitdaging voor de gemeente Losser is om een aantal uitleglocaties te herzien of in te perken. De gemeente Losser wil er naar streven om in de nieuwbouwprojecten meer variatie te verwerken in het woningtype, en meer levensloopbestendige woningen.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Losser 2012 en verder

Het kleinschalig zorgcentrum op Erve Hengelman voorziet uitsluitend in de zorgeenheden. Zorgeenheden tellen niet mee in de reguliere woonvoorraad. Het betreft een niet-zelfstandige vorm van bewoning. Om te voorkomen dat de zorgeenheden ook niet gebruikt gaan worden ten behoeve van zelfstandige bewoning, is in de regels van dit bestemmingsplan zelfstandige bewoning aangemerkt als strijdig gebruik.

Erve Hengelman is een op zichzelf staande ontwikkeling die bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsambities om voor zorgbehoevende mensen een plek te creëren waar zij, omgeacht hun beperkingen en zorgbehoeftes, prettig en veilig kunnen wonen. Gezien het feit dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van de reguliere woonvoorraad en bijdraagt aan het bereiken van gemeentelijke beleidsambities wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de Woonvisie Losser 2012 en verder.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten transformatie van Erve Hengelman in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Een onderzoek wegverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van wegen en spoorwegen is gelegen. De in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk).

Het plangebied is enkel gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hengelmansweg, welke later overgaat in de Hengelerheurneweg. Deze wegen betreffen eigen wegen die enkel worden gebruikt door bestemmingsverkeer. Van doorgaand verkeer is geen sprake aangezien de weg aan de andere zijde is afgesloten met een hek. Het is vanwege de rustige ligging in het buitengebied, de zeer beperkte verkeersintensiteit op deze wegen en het feit dat deze wegen enkel worden gebruikt door bestemmingsverkeer niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Toename verkeersbewegingen en aanleg nieuwe weg

In verband met de toename qua verkeersbewegingen en de aanleg van de nieuwe weg is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht om te bepalen wat de gevolgen hiervan zijn voor het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object, de woning aan de Hengelerheurneweg 3a. De conclusie van het betreffende onderzoek is hierna weergegeven, voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT}

De streefwaarde van 45 dBA (etmaalwaarde) voor een rustige woonwijk voor de geluidbelasting L_{Ar,LT} voor de gevels van de woning (Hengelerheurneweg 3a) wordt onder de genoemde uitgangspunten niet overschreden.

Maximale geluidniveaus LAmax

Overdag wordt de streefwaarde van 65 dBA overschreden als gevolg van passerende vrachtwagens/tractoren over de bestaande eigen weg, dit is in de huidige situatie ook al mogelijk en toegestaan. Het aantal bewegingen van zwaar verkeer neemt in de nieuwe situatie niet toe. De nieuw aan te leggen weg ligt op voldoende afstand zodat de piekgeluiden ten gevolge van het rijden van zware voertuigen op de nieuwe weg ruim onder de streefwaarde van 65 dBA ligt.

In de avond wordt aan de streefwaarde voldaan. In de nacht wordt de streefwaarde van 55 dBA overschreden als gevolg van passerende voertuigen over de bestaande eigen weg, dit gebeurt in de huidige situatie ook al, alleen het aantal bewegingen neemt toe door het rijden van personeel in de nacht (nachtdienst). De overschrijding is niet te voorkomen, afscherming is niet mogelijk. De maximale grenswaarde van 60 dBA in de nacht (stap 3) wordt niet overschreden en is aanvaardbaar omdat het verkeer op de bestaande eigen weg betreft waar geen maatregelen tegen mogelijk zijn.

Indirect lawaai LAeq

Binnen de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde in de dag-, avond- en nachtperiode liggen geen woningen derden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu B.V. gaat in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Algemeen

Het terreindeel is met uitzondering van een voormalige ondergrondse dieseltankinstallatie beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 19 boringen verricht, waarvan één tot 2.5 meter diepte. Er zijn twee boringen

afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Er zijn geen funderingslagen aangetroffen. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.13 meter min maaiveld.

5.2.2.2 Resultaten chemische analyses

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

Onverdacht terreindeel

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Voormalige ondergrondse dieseltank met afleverzuil

- Boring 44 (afleverzuil) is licht verontreinigd met minerale olie;
- de ondergrond OG II (tank) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 41 is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen.

5.2.2.3 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond. De hypothese "verdachte locatie" met betrekking tot de voormalige ondergrondse dieselinstallatie kan worden geaccepteerd aangezien bij de voormalige afleverzuil een lichte verontreiniging met de verdachte stof is aangetoond.

5.2.2.4 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond van boring 44 (voormalige afleverzuil) en in het grondwater van peilbuis 21 zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de in bijlage 3 opgenomen onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De bovengrond BG I, BG II, ondergrond OG, OG II en het grondwater uit peilbuis 41 zijn niet verontreinigd.

Of er sprake is van zorgplicht ter plekke van boring 44 kan niet worden nagegaan, omdat niet bekend is wanneer de verontreiniging is ontstaan. Er is geen nulsituatie op dit terreindeel vastgelegd. Sanering is niet nodig.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt in relatie tot de bodemkwaliteit 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.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Om het aantal verkeersbewegingen te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-uitgave. In paragraaf 3.3 is voor wat betreft de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van een 'verpleeg- en verzorgingshuis'. In de CROW-uitgave zijn hierbij echter geen kencijfers opgenomen voor verkeersgeneratie. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt derhalve uitgegaan van een 'aanleunwoning en serviceflat'.

In totaal worden in het plangebied 42 zorgeenheden gerealiseerd. Hierbij worden in totaal 8 logeer-/respijtkamers voor partners en familie gerealiseerd. Daarom wordt uitgegaan van in totaal 50 eenheden. Het hoogste aantal verkeersbewegingen per wooneenheid binnen de categorie 'aanleunwoning en serviceflat' bedraagt 3 verkeersbewegingen per dag (inclusief bezoekers). Voor de ontwikkeling in het plangebied wordt daarom uitgegaan van 150 verkeersbewegingen per dag (50 eenheden x 3 verkeersbewegingen).

Hierbij wordt wel opgemerkt dat de doelgroep waar Zorggroep Manna zich op willen richten, in tegenstelling tot de doelgroep voor een 'aanleunwoning en serviceflat', over het algemeen niet beschikken over een eigen auto. Het in de onderstaande rekentool gehanteerde aantal verkeersbewegingen zal in werkelijkheid dan ook aanzienlijk minder zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		150
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdragen aan NO₂ en PM₁₀ ruimschoots minder dan de grenswaarde van 3%. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekenende mate' aan te merken.

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

De ontwikkeling van het kleinschalig zorgcentrum kan worden vergeleken met gevoelige bestemmingen als een verpleeg- en verzorgingstehuis. De dichtstbijzijnde rijksweg en provinciale weg is echter gelegen op een afstand van meer dan 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan deze wegen en het bepaalde in het Besluit gevoelige bestemming is derhalve geen toetsing aan de grenswaarden zoals deze zijn genoemd in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het 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 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);

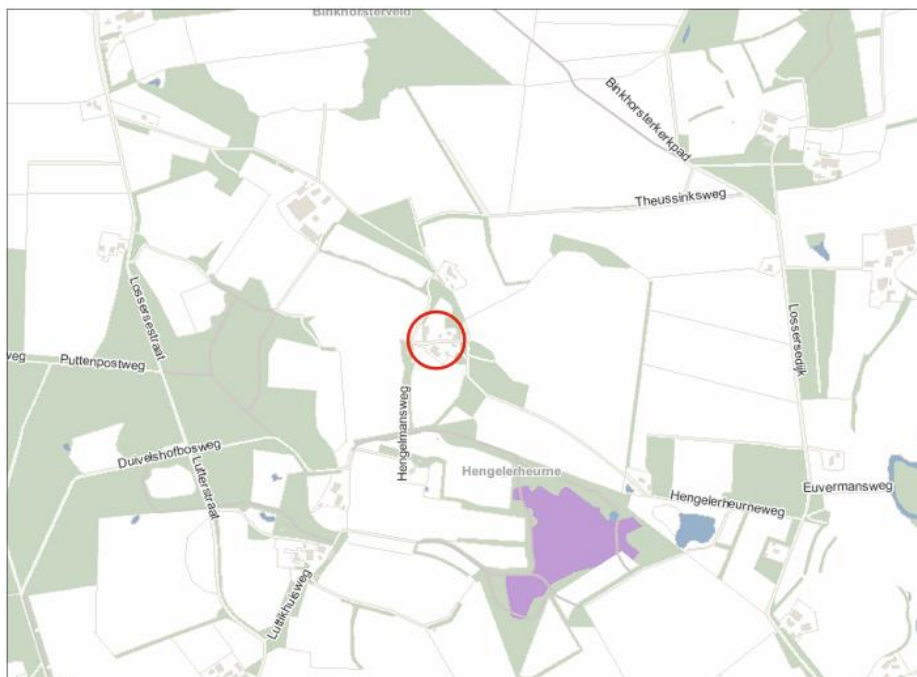
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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 plangebied

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



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Hengelmansweg 4:

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

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met 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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is het kleinschalige zorgcentrum te vergelijken met 'Verpleeghuizen'. Een dergelijke inrichting wordt ingedeeld in de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, in dit geval de woning aan de Hengelerheurneweg 3, is gelegen op een afstand van ruim 100 meter van bestemmingsvlak waarbinnen het kleinschalig zorgcentrum gerealiseerd mag worden. Gezien deze ruime afstand mag ervan worden uitgegaan dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied komt één agrarisch bedrijf voor. Dit betreft het biologisch agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor dit specifieke agrarisch bedrijf nog een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het bestemmingsvlak waarbinnen het kleinschalig zorgcentrum gerealiseerd mag worden bedraagt meer dan 300 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan waardoor het te verwachten is dat ter plaatse van het kleinschalige zorgcentrum een goed woon- en leefklimaat te realiseren is.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gezien de ruime afstand tot aan omliggende bedrijvigheid mag ervan worden uitgegaan dat het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van

veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkkoeien en paarden, en een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter te bedragen; en
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt binnen concentratiegebieden zoals genoemd in de Meststoffenwet, de gemeente Losser is gelegen in een dergelijk concentratiegebied, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving is uitsluitend het biologisch agrarisch bedrijf van initiatiefnemer aanwezig. Dit betreft een bedrijf waar melkkoeien gehouden worden, hiervoor geldt in het buitengebied een vaste afstandseis van 50 meter.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het bestemmingsvlak waarbinnen het kleinschalig zorgcentrum gerealiseerd mag worden bedraagt meer dan 300 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis uit de Wgv.

Gezien deze ruime afstand mag er ook van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

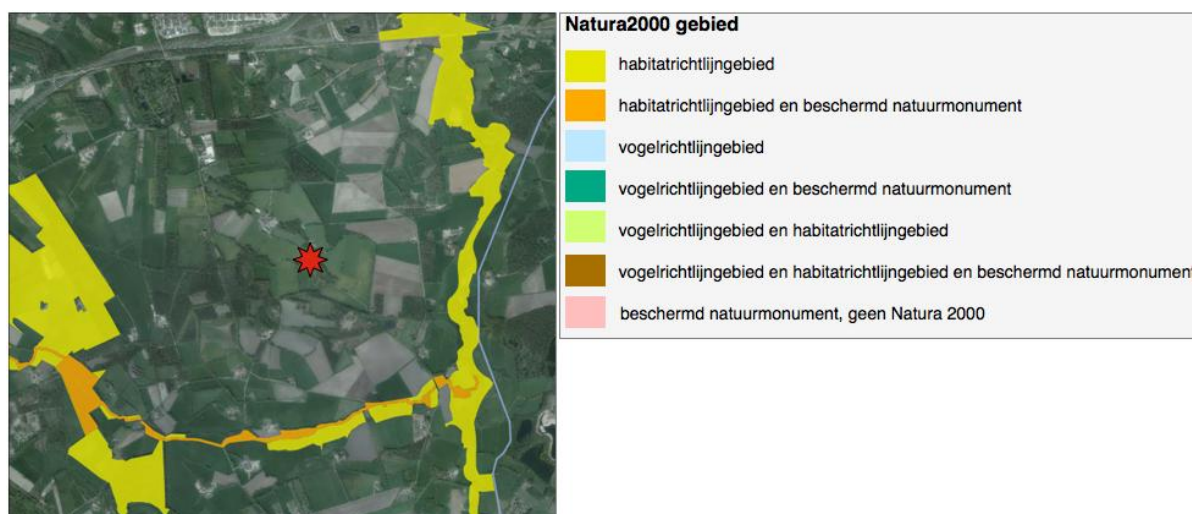
5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. De ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



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

Gelet op de aard van voorgenomen activiteit en de afstand van een kilometer tussen het onderzoeksgebied en het Natura 2000-gebied wordt aangenomen dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de duurzame instandhouding van het gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Een beperkt deel maakt, zoals weergegeven in afbeelding 4.2, onderdeel uit van de EHS. In 4.2.5.1 is ten aanzien van de EHS reeds een uitgebreide verantwoording gegeven. In de quickscan is daarbij nog aandacht besteedt aan de kwaliteit van de EHS. Hierna wordt de conclusie inzake de kwaliteit van de EHS weergegeven:

De EHS 'bestaande natuur' welke in en rondom het plangebied van Erve Hengelman bestaat uit oud loofbos, welke hoofdzakelijk uit zomereik met ondergroei van braam bestaat. Een deel van de begrensde EHS-natuur bestaat uit een grazige vegetatie welke gedomineerd wordt door soorten die zich hebben aangepast aan een omgeving met een hoge dynamiek en bijbehorende mestgift en bewerking. De huidige grazige vegetatie bestaat uit algemene soorten welke daar spontaan opgekomen zijn nadat de voederkuilen daar verwijderd zijn. Eén van de geplande gebouwen, in afbeelding 4.2 aangeduid met nummer 3, bevindt zich binnen dit deel met grazige vegetatie.

De invloed van de voorgenomen activiteit op de EHS is beperkt, ook voor de bouwplek van het nieuwe gebouw in de 'EHS-natuur'. Er worden geen bomen gerooid. De beoogde bouwplaats bestaat uit een grazige vegetatie bestaande uit algemene grassen en ruigtekruiden.

5.7.3 Flora & fauna

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Het onderzoeksgebied bestaat uit een verzameling oude agrarische gebouwen op een oud agrarisch erf in een kleinschalig en bosrijke omgeving met oude bossen, lanen, heiden, hooilanden en agrarische cultuurgronden. Op en rondom het erf staan verschillende oude gebouwen en loofbomen (zomereik en beuk). Hierdoor dient

rekening gehouden te worden met de aanwezigheid verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied. Er zijn tijdens het onderzoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen directe aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van vleermuizen duiden, maar de benutte onderzoeksmethode is ongeschikt om hierover met zekerheid iets te kunnen zeggen. Om het effect van de voorgenomen activiteit op het functionele leefgebied van vleermuizen te kunnen bepalen is nader onderzoek vereist.

In de gebouwen in het onderzoeksgebied bevinden zich een nest- en rustplaats van de Kerkuil. Deze vaste verblijfplaatsen zijn volgens de Ff-wet beschermd. Voor het mogen wegnemen van de huidige gebruiksfunctie van het erf voor Kerkuilen is een ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet vereist. Indien tijdig en deskundig vervangende rust- en nestgelegenheid wordt aangeboden in een nieuw gebouw, dan blijft het functionele leefgebied in takt en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Geadviseerd wordt om deze maatregelen door een Kerkuilendeskundige te laten uitvoeren of te begeleiden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

In de gebouwen en beplanting broeden verschillende vogelsoorten. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of het functionele leefgebied. Werkzaamheden die kunnen leiden tot verlies of versterking van bezette nesten dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode voor het uitvoeren van dergelijke werkzaamheden is oktober-februari. Voor werkzaamheden die leiden tot het verwonden en/of doden van bezette nesten en/of (jonge) vogels kan geen ontheffing verkregen worden. Voorgenomen activiteit heeft geen nadelig effect op beschermde soorten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

5.7.4 Vleermuizenonderzoek

5.7.4.1 Algemeen

Naar aanleiding van de resultaten voortkomende uit de Quicksan Natuurwaardenonderzoek is ter plaatse van het plangebied een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.7.4.2 Aanwezigheid verblijfplaatsen

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit gaan geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Flora- en Faunawet aangevraagd te worden.

5.7.4.3 Aanwezigheid foerageergebied

Het onderzoeksgebied wordt door vleermuizen benut om te foerageren. Mits deze bomen niet met sterke schijnwerpers worden belicht, wordt deze functie niet aangetast door voorgenomen initiatief en is er geen sprake van een activiteit welke in strijd is met de Flora- en Faunawet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Flora- en Faunawet aangevraagd te worden.

5.7.4.4 Betekenis plangebied in vliegroutes

Het plangebied heeft geen betekenis in functionele vliegroutes van vleermuizen. De voorgenomen activiteit is niet in strijd met de Flora- en Faunawet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.4.5 Overige soorten

Er bevinden zich geen andere beschermde soorten in het plangebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.4.6 Conclusie vleermuizenonderzoek

Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Flora- en Faunawet aangevraagd te worden.

5.7.5 Conclusie

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en er is geen noodzaak tot het treffen van compenserende en/of mitigerende maatregelen. Tevens heeft het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermde natuurgebieden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft haar archeologische verwachtingskaart vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op basis van het bestemmingsplan 'kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In gebieden met deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van bodemroerende activiteiten met een grotere oppervlakte dan 2.000 m² en dieper dan 30 centimeter.

In het voorliggende geval mag de totale oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan 2.110 m². Dit is inclusief de oppervlakte van de boerderij 'Hengelman'. Deze boerderij heeft een oppervlakte van circa 562 m². Deze boerderij behouden blijft en wordt gerestaureerd/ gerenoveerd. Ook enkele andere gebouwen worden gerestaureerd/ gerenoveerd waarbij het bestaande gebouw beperkt wordt uitgebreid. Gezien het vorenstaande is geen sprake van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.000 m². Hierdoor is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In verband met de eventueel te verwachten archeologische waarden in het plangebied en om te verzekeren dat er geen bodemverstoring plaatsvindt met een groter oppervlak dan 2.200 m² wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wederom opgenomen. Op deze wijze is het behoud en de bescherming van eventueel te verwachten archeologische waarden verzekerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van monumenten of cultuurhistorische waarden.

Hoewel op basis van de Cultuurhistorische Atlas geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het plangebied kan de boerderij 't Hengelman zeker enige cultuurhistorische waarde worden toegedicht. Met de restauratie/ renovatie van deze boerderij worden deze waarden in ere hersteld. De boerderij is beeldbepalend op het erf en de overige gebouwen schikken zich naar de boerderij. Na volledige ontwikkeling van het erf zal sprake zijn van een compact erfensemble dat refereert aan de van oudsher hier voorkomende boerenerven.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan, wordt de archeologische verwachtingswaarde in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. Met de uitvoering van het plan wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van

duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

6.2.2.1 Algemeen

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Deze is van toepassing doordat het aantal wooneenheden (elke zorgwooneenheid wordt op basis van het waterbeleid gerekend als één wooneenheid) met meer dan 10 toeneemt.

Het waterschap Regge en Dinkel heeft bij ruimtelijke plannen, welke onder de 'normale procedure' vallen, een uitgangspuntennotitie opgesteld waarbij met het project rekening gehouden moet worden. Deze is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbescherming-, intrek- of waterwingebied. In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Grondwater

Met het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens is de kans op grondwateroverlast nihil doordat hier sprake is van hoger gelegen gronden met grondwatertrap VI (hoogte 40 - 80 centimeter).

Oppervlaktewater/ hemelwater

Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater. De bestaande sloot in het plangebied blijft wel behouden.

Het plan voorziet in enkele nieuwe gebouwen ten behoeve van het kleinschalige zorgcentrum. Bij de bouw van deze gebouwen zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het op het verhard oppervlak vallende hemelwater wordt zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd. Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd zal worden afgevoerd naar de bestaande sloot.

Afvalwater

Er is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater door de realisatie van het kleinschalige zorgcentrum. Ter plaatse van het plangebied is een vuilwaterriool aanwezig waarop het afvalwater geloosd kan worden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. 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 bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen 'essen', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Agrarisch - 2 (Artikel 3)

De gronden ten noorden van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' worden gebruikt als dierenweide/speelweide. Deze gronden zijn bestemd, net als in het geldend bestemmingsplan, als 'Agrarisch - 2'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische cultuurgrond, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, extensieve dagrecreatie, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende nutsvoorzieningen, bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden opgericht. Eén en ander verbonden aan een maximale maatvoering. Tot slot mogen binnen deze bestemming ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Voor diverse werken en werkzaamheden is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De uitvoering van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan zijn zondermeer mogelijk. Deze dienen immers ter versterking van de landschappelijke kwaliteit en zijn noodzakelijk om de ontwikkeling op een adequate wijze landschappelijk in te passen.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De gronden die voorheen bestemd waren als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' zijn in dit bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk'. Een dergelijke bestemming sluit het beste aan bij de toekomstige functie van Erve Hengelman. Deze bestemming is bedoeld voor een zorgcentrum al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, waaronder overkappingen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kleinschalige horeca, terrassen ten behoeve van de toegestane kleinschalige horeca, extensieve dagrecreatie, tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

In de regels is onderscheid gemaakt in gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat de oppervlakte aan gebouwen maximaal 2.110 m² mag bedragen. Middels een maatvoeringsschema is in de regels een maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling vastgelegd. Indien sprake is van een bestaande grotere goot- of bouwhoogte of dakhelling dan op basis van het maatvoeringsschema wordt toegestaan, wordt de bestaande goot- of bouwhoogte of dakhelling het maximale toegestane gezien.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook deze bouwwerken zijn verbonden aan een maximaal toegestane bouwhoogte.

Natuur - Natuur en bos (Artikel 5)

De gronden die voorheen onderdeel uitmaakten van het agrarisch bouwvlak, behoren tot de EHS en waar geen gebouwen ten behoeve van het kleinschalig zorgcentrum worden opgericht zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur - Natuur en bos'. Gronden buiten het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' of de bestemming 'Agrarisch - 2' en waar op basis van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan landschapsmaatregelen staan gepland zijn eveneens bestemd als 'Natuur - Natuur en bos'. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor natuur, bestaande bossen en bosbouw, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd en extensieve dagrecreatie.

Gebouwen worden binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht.

Ook binnen deze bestemming is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De uitvoering van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan zijn ook

binnen dit stelsel zondermeer mogelijk. Deze dienen immers ter versterking van de landschappelijke kwaliteit en zijn noodzakelijk om de ontwikkeling op een adequate wijze landschappelijk in te passen.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 6)

Zoals in paragraaf 5.8 verwoord is in het plangebied sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Deze archeologische verwachtingswaarde is in dit plan vertaald in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen deze bestemming is bepaald dat, ongeacht het bepaalde in de overige bestemmingen, indien sprake is van een te verstoren oppervlakte groter dan 2.000 m² met een grotere diepte dan 0,3 meter een archeologisch rapport vereist is.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voor een toelichting op de financiële haalbaarheid van het project wordt verwezen naar 3.1.2.4.

HOOFDSTUK 9 **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

9.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden opgenomen in het ontwerpplan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Vleermuizenonderzoek

Bijlage 6: Uitgangspuntennotitie waterschap