



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoge Kaviksweg 5

Maart 2014

Voorontwerp



Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoge Kaviksweg 5

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hoge Kaviksweg 5
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Voorontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.0008PH06-0201



*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 | LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK & BESCHRIJVING PLANGEBIED | 9 |
| 2.1 | LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK | 9 |
| 2.2 | HET PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 13 |
| 3.1 | INSPECTIERAPPORT MONUMENTENWACHT OVERIJSEL EN FLEVOLAND | 13 |
| 3.2 | RUIMTELIJKE ONTWIKKELING | 14 |
| 3.3 | VERKEER EN PARKEREN | 15 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 17 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 17 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 18 |
| 4.3 | GEMEENTELIJK BELEID | 28 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 31 |
| 5.1 | GELUID (WET GELUIDHINDER) | 31 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT | 32 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT | 33 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID | 34 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 35 |
| 5.6 | GEUR | 37 |
| 5.7 | ECOLOGIE | 38 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 40 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERASPECTEN | 42 |
| 6.1 | VIGEREND BELEID | 42 |
| 6.2 | WATERPARAGRAAF | 43 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 45 |
| 7.1 | INLEIDING | 45 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 45 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS | 46 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 49 |
| HOOFDSTUK 9 | VOOROVERLEG & INSpraak | 50 |
| 9.1 | VOOROVERLEG | 50 |
| 9.2 | INSpraak | 50 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | | 51 |
| BIJLAGE 1 | INSPECTIERAPPORT MONUMENTENWACHT OVERIJSEL EN FLEVOLAND | 51 |
| BIJLAGE 2 | ERFINRICHTINGSPLAN | 51 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|----|
| BIJLAGE 3 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK..... | 51 |
| BIJLAGE 4 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK..... | 51 |
| BIJLAGE 5 | STANDAARD WATERPARAGRAAF..... | 51 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Hoge Kaviksweg 5 in De Lutte. Binnen het agrarisch bouwvlak is een oude boerderij uit ± 1700 aanwezig waarvan de bouwtechnische staat in de loop der jaren zodanig is verslechtert dat uiteindelijk het dak van de boerderij is ingezakt.

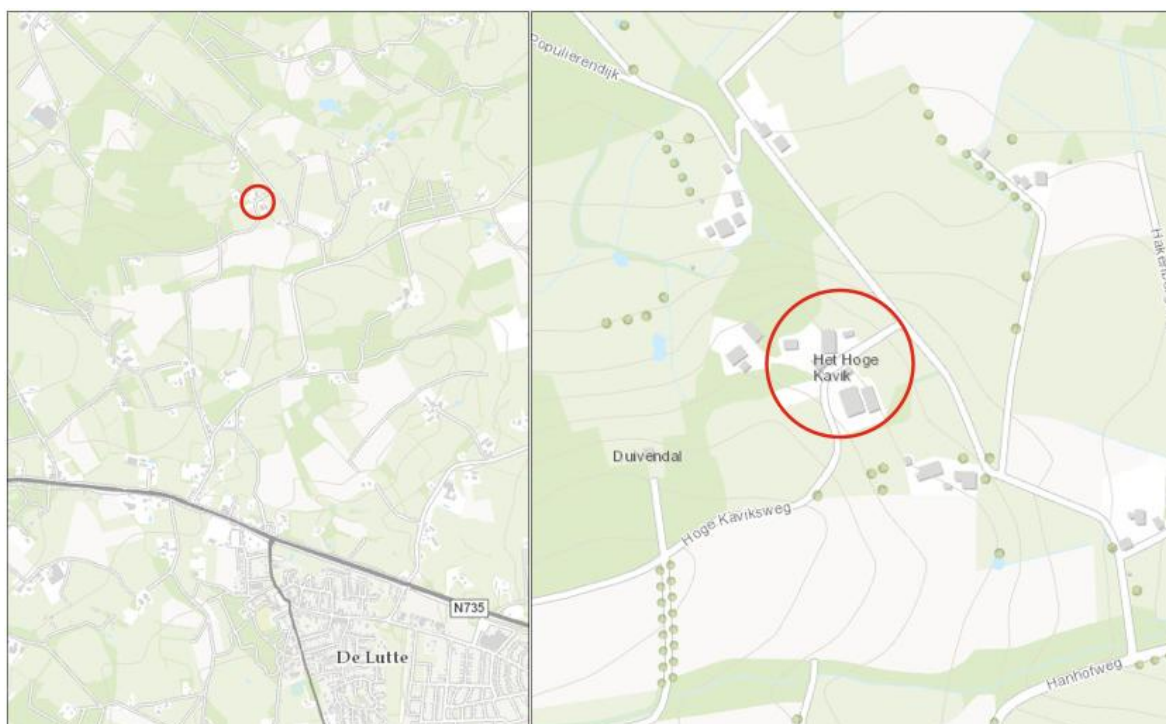
In het kader van het project Streekeigen Huis en Erf Noordoost Twente is in 2011 het erf bezocht door de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. In dit inspectierapport, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, wordt aangegeven dat deze oude boerderij vanwege het streekeigen karakter en de karakteristieke ligging “*zeer het behouden waard*” is. Om de boerderij te kunnen behouden dient deze grotendeels opnieuw te worden opgebouwd met behoud van de streekeigen eigenschappen.

Herbouw van de streekeigen boerderij is, gezien de forse investering die benodigd is, niet mogelijk indien er geen passende vervolgfunctie wordt toegekend aan de boerderij. Deze vervolgfunctie is gevonden door een deel van de boerderij in gebruik te nemen als woning. Omdat de boerderij planologisch gezien onderdeel uitmaakt van het agrarisch bedrijf en zal de boerderij worden aangemerkt als een zogenoemde ‘plattelandswoning’. Als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf worden in de boerderij tevens een kleinschalige theeschenkerij en een atelier ondergebracht.

Omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoge Kaviksweg 5 in De Lutte. Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwperceel en direct aangrenzende gronden ten noorden van de Hoge Kaviksweg, de kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg en het agrarisch bouwperceel en de kuilvoeropslag ten zuiden van de Hoge Kaviksweg. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern De Lutte en de ligging van het plangebied aan de Hoge Kaviksweg 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 Hoge Kaviksweg 5' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.0008PH06-0201) 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' en 'Agrarisch - 2'. Daarnaast kent een deel van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Natuur en landschap' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'essen'. Middels een aanduiding 'relatie' is weergegeven dat het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde van de Hoge Kaviksweg en het agrarisch bouwvlak aan noordzijde van de Hoge Kaviksweg planologisch gezien worden als één bouwvlak. In afbeelding 1.2. is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Gemeente Losser)

De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is toegekend aan de gronden die behoren bij het agrarisch bedrijf van initiatiefnemers. Deze bestemming is met name bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Op een groot deel van de gronden met deze bestemming is een bouwvlak neergelegd. Uitsluitend binnen het bouwvlak mogen gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden opgericht. De streekeigen boerderij bevindt zich binnen dit bouwvlak. De kuilvoeropslag ten zuiden van de Hoge Kaviksweg, gelegen naast de bedrijfsbebouwing, bevinden zich tevens binnen deze bestemming.

De bestemming 'Agrarisch - 2' is toegekend aan de gronden waarop de kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg is gesitueerd en de gronden ten noorden van het agrarisch bouwvlak. Binnen deze bestemming wordt kuilvoeropslag uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze aanduiding abusievelijk niet neergelegd op deze kuilvoeropslag. Dit bestemmingsplan voorziet voor wat betreft deze gronden uitsluitend in het toekennen van een aanduiding 'opslag' ter plaatse van deze bestaande kuilvoeropslag.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorziet in het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap', deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waar de kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg is gesitueerd, zijn mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.

De gebiedsaanduiding 'essen' is neergelegd op een deel van het plangebied. Ter plaatse van deze aanduiding dient de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

Tot slot gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' specifieke regels ten aanzien van intensieve veehouderijen. Aangezien hier geen sprake van is behoeft dit geen nader toelichting.

Het in gebruik nemen van de streekeigen en karakteristieke boerderij als woning en het realiseren van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf als een theeschenkerij en atelier is niet mogelijk op basis van de hier geldende 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 landschapskarakteristiek 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 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK & BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

Het landschap rondom de Hooge Lutte vormt een zeer geaccidenteerd landschap met heuvels, beken en beekdalen. Al voor de jaartelling vestigden zich hier boeren met hun gezinnen. Door de jaren heen ontwikkelden zij het landschap in de omgeving van De Lutte tot het typische essen- en kampenlandschap zoals dit nu herkenbaar is. Een belangrijk kenmerk van dat landschap is de beplanting. Deze staat vooral daar waar de essen, kampen en weilanden van elkaar worden gescheiden. Het zijn niet alleen houtwallen maar ook bosjes en bossen met de eik als hoofdsoort op de droge delen en wilg, els en populier in de lage delen. Hierdoor ontstond een landschap dat afwisselend open en besloten is. In de directe omgeving werden vanaf de 18^e eeuw buitenplaatsen ontwikkeld. De afwisseling van hoge en lage gronden, met daarbij de buitenplaatsen in de omgeving, is goed herkenbaar in het landschap.

Het gebied is onderdeel van de Oldenzaalse stuwwal en heeft een grote landschappelijke waarde. De omgeving door de relatief sterke hoogteverschillen en de afwisseling van open en bebost landschap, een hooggewaardeerd landschappelijke en recreatief waardevol gebied. Er staan nog veel originele boerderijen, omgeven door akkers, weilanden, houtwallen en bossen, die sterk bijdragen aan de sfeer en het karakter van het gebied.

De ontwikkeling die het landschap in de periode ±1900 tot ±1950 heeft doorgemaakt wordt weergegeven op de historische topografische kaarten in afbeelding 2.1



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

Op de hiervoor weergegeven kaarten is het erf aan de Hoge Kaviksweg 5, gelegen in de omgeving Hooge Lutte, goed herkenbaar. Duidelijk valt uit de kaarten af te lezen dat in de periode tussen ±1900 tot ±1950 het agrarisch erf zich ook aan de zuidelijke zijde van de Hoge Kaviksweg heeft ontwikkeld.

2.2 Het plangebied

Op het erf zelf zijn diverse opstallen aanwezig waarvan een groot deel nog actief gebruikt wordt door het agrarisch bedrijf. De Hoge Kaviksweg loopt over het erf en splitst het erf als het ware in tweeën. De streekeigen boerderij bevindt zich op het noordelijke deel van het erf. In de luchtfoto in afbeelding 2.2 wordt een overzicht gegeven van de huidige situatie op en rondom het erf aan de Hoge Kaviksweg 5.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied betreft niet enkel de streekeigen boerderij waar een vervolgfunctie aan wordt toegekend. Het plangebied wordt in afbeelding 2.3 weergegeven middels een rode gestippelde omlijning. Hierna wordt een nadere toelichting op de onderdelen zoals genoemd in afbeelding 2.3.

1. Dit bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk opgesteld om de streekeigen boerderij uit ±1700 te kunnen herbouwen en in gebruik te kunnen nemen als woning. De bouwtechnische staat van de boerderij is in de loop der jaren zo is verslechtert dat uiteindelijk het dak van de boerderij is ingezakt. Dit is ook duidelijk herkenbaar in de luchtfoto en op de volgende afbeeldingen. Uit afbeelding 2.4 blijkt dat de bouwkundige staat momenteel dermate slecht is dat de gevel al gestut is.



Afbeelding 2.4: Streekeigen vervallen boerderij in 2009 en 2014 (Bron: Google Streetview - Buro Stad + Land)

2. Ten oosten van de streekeigen boerderij bevindt zich een varkensschuur. Deze schuur wordt niet meer actief gebruikt voor de stalling van vee en belemmert het uitzicht op de te herbouwen streekeigen boerderij en doet afbreuk aan het markante uitzicht naar het oosten waardoor de beleving van de stuwwal momenteel niet optimaal is. Om dit markante uitzicht te herstellen wordt de varkensschuur gesloopt. De te slopen varkensschuur wordt weergegeven in afbeelding 2.5.



Afbeelding 2.5: Te slopen varkensschuur (Bron: Buro Stad + Land)

3. Dit betreft een werktuigenberging ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Deze werktuigenberging blijft behouden.
4. Het agrarisch bedrijf beschikt over een kuilvoeropslag direct grenzend aan de agrarische bedrijfsbebouwing en een kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg. De kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg maakt onderdeel uit van het plangebied omdat deze abusievelijk niet als zodanig bestemd is in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan voorziet voor wat betreft de kuilvoeropslag in een passende planologisch kader. In afbeelding 2.6 wordt de bewuste kuilvoeropslag weergegeven.



Afbeelding 2.6: Bestaande kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg (Bron: Google Streetview)

5. Tegen het bos aan bevindt zich een bestaande kapschuur die gebruikt wordt voor opslag en de stalling van werktuigen en machines. Net als de werktuigenberging blijft ook deze kapschuur, hoewel gelegen buiten het plangebied, behouden.
6. In het bos bevindt zich een vervallen en verouderde kippenschuur die niet meer als zodanig gebruikt wordt. Hoewel deze kippenschuur in het advies van de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland ook wordt aangemerkt als 'zeer te behouden' is deze kippenschuur zodanig vervallen dat behoud in alle redelijkheid geen optie meer is. Deze kippenschuur wordt derhalve gesloopt. De te slopen kippenschuur wordt weergegeven in afbeelding 2.7.



Afbeelding 2.7: Te slopen kippenschuur (Bron: Natuurbank Overijssel)

7. De woonfunctie die eerder aanwezig was in de streekeigen boerderij is in 1973 overgegaan naar deze bedrijfswoning. Dit plan voorziet niet in wijzigingen voor wat betreft deze woning.
8. Het agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De jongveestalling bevindt zich het meest oostelijk op het erf ten zuiden van de Hoge Kaviksweg. Ook voor wat betreft deze stal voorziet dit plan niet in wijzigingen.
9. De ligboxenstal bevindt zich achter de huidige bedrijfswoning. De stal blijft behouden.
10. De beweiding van het vee vindt onder andere plaats op deze weiden. De weide ten noorden van de Hoge Kaviksweg wordt met dit plan ingericht ten behoeve van kleinvee.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Voordat op de ontwikkeling zelf wordt ingegaan, zal eerst het inspectierapport van de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland aan bod komen.

3.1 Inspectierapport Monumentenwacht Overijssel en Flevoland

3.1.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven is het erf in 2011 in het kader van het project Streekeigen Huis en Erf Noordoost Twente bezocht door de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. De bevindingen van de monumentenwacht zijn verwoord in het in bijlage 1 opgenomen inspectierapport. In het rapport wordt aangegeven dat deze oude boerderij vanwege het streekeigen karakter en de karakteristieke ligging *“zeer het behouden waard”* is. Ook de waterput, deze is momenteel overwoekerd door beplanting, wordt aangemerkt als *“zeer het behouden waard”*.

Omdat het inspectierapport van de Monumentenwacht één van de redenen is om een woonfunctie toe te staan in de streekeigen boerderij zijn hierna de in dit kader relevante bevindingen uit het inspectierapport opgenomen. Tevens zal worden ingegaan op de bevindingen voor wat betreft de waterput.

3.1.2 Boerderij

De oude boerderij is in rode baksteen opgetrokken en met rode vlakke Muldenpannen gedekt. De boerderij van rond 1800 is in de loop van de jaren verschillende keren verbouwd. In 1973 is de woonbestemming naar de nieuw gebouwde woning gegaan en is de boerderij voor berging van stalling van vee gebruikt. Door achterstallig onderhoud is in 2005 de kapconstructie van de boerderij ingezakt en zijn de gevels geweken. **Gezien het streekeigen karakter en de karakteristieke ligging in combinatie met de overige oude bebouwing op het erf is de boerderij zeer het behouden waard.**

Voor behoud dient de boerderij grotendeels nieuw opgebouwd te worden met behoud van de zeer streekeigen achtergevel. Gezien de forse investering die benodigd is dient een goede herbesteding voor de boerderij gezocht te worden. In overleg met de gemeente kan gedacht worden aan een bedrijfswoning.

Indien er geen goede herbesteding voor de boerderij komt zal deze op den duur verdwijnen waarbij het streekeigen karakter van het erf verloren gaat.

Uit te voeren werkzaamheden langere termijn:

- volgens bestaand model, constructie en detailleringen grotendeels nieuw opbouwen boerderij;
- met hergebruik van enkele oude onderdelen nieuw opbouwen eiken ankerbalk gebinten;
- aanhelen en deels nieuw opmetselen steens dikke buiten muren;
- geïsoleerde voorzetwanden zetten op geïsoleerde betonvloer;
- nieuw opbouwen sporenkap en voorzien van isolerende dakplaten of dakfolie.

3.1.3 Waterput

De overwoekerde put is met orde baksteen radiaal stenen opgebouwd en voorzien van een gepleisterde randafwerking. Volgens informatie heeft boven de put een spindel voor het waterputten gestaan. Na het aanleggen van de waterleiding is de put gedempt.

Gezien de cultuurhistorische waarde is de put zeer het behouden waard.

Uit te voeren werkzaamheden:

- verwijderen begroeiing;
- leeghalen put;
- controleren en indien nodig herstellen put;

- plaatsen spindel;
- op maaiveldhoogte op RVS draagpunten aanbrengen valrooster.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

3.2.1 Streekeigen boerderij

De vervallen streekeigen boerderij dateert uit ± 1700. Zoals gebleken uit subparagraaf 3.1.1 is deze boerderij zeer het behouden waard. Hiertoe moet de boerderij echter voor een groot deel worden herbouwd met behoud van de karakteristieke elementen. Herbouw van de boerderij brengt een aanzienlijke investering met zich mee. Gebruik van een herbouwde boerderij als zijnde bedrijfsgebouw is niet rendabel en derhalve geen optie.

Teneinde de herbouw te kunnen financieren heeft men gezocht naar een geschikte vervolgfunctie. Deze vervolgfunctie is gevonden door de herbouwde boerderij in gebruik te nemen als zijnde woning. Een reguliere woonbestemming is geen optie omdat het agrarisch bedrijf hiermee belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Teneinde herbouw mogelijk te maken wordt de streekeigen boerderij derhalve aangemerkt als 'plattelandswoning'. Een dergelijke woning mag bewoond worden door derden en wordt gezien als onderdeel van het agrarisch bedrijf (zie ook hoofdstuk 5). Initiatiefnemers hebben tevens de wens uitgesproken om, ook gezien de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied, een theeschenkerij en een atelier onder te brengen in de te herbouwen boerderij. Dit als nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf.

Om optimaal recht te doen aan de karakteristieke ligging van de boerderij wordt de varkensschuur ten oosten van de boerderij gesloopt. Door de sloop van deze schuur ontstaat een markant uitzicht naar het oosten waarbij de stuwwal beleving optimaal is. Aan deze zijde, grenzend aan de Hoge Kaviksweg zal tevens het terras ten behoeve van de theeschenkerij gesitueerd worden. Dit sluit goed aan bij de Hoge Kaviksweg, een route die veel gebruikt wordt door wandelaars en fietsers.

In het bos bevindt zich tot een vervallen kippenschuur die redelijkerwijs niet meer te behouden is. Door deze kippenschuur te slopen, deze bevindt zich midden in het bos (EHS), kan bij de plattelandswoning een bijgebouw worden gerealiseerd dat met name ten dienste staat van de woonfunctie.

Door de sloop van de voornoemde opstallen en de herbouw van de streekeigen boerderij in combinatie met de herinrichting van het erf (zie subparagraaf 3.2.2) is er onmiskenbaar sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

3.2.2 Erfinrichting

Op basis van de landschappelijke gegevens, de landschapsstructuur, de ontstaansgeschiedenis en functionaliteit is het erfinrichtingsplan opgesteld. Een beschrijving van het erfinrichtingsplan is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Wijziging van de boerderij en sloop van bouwvolumes aan de noordzijde Kaviksweg leidt tot een ruimtelijke en functionele verbetering. Op het terrein is een oude waterput aanwezig. De nu overwoekerde put is met oude baksteen radiaal opgebouwd en voorzien van een gepleisterde randafwerking. Volgens informatie heeft boven de put een spindel voor het waterputten gestaan. Na het aanleggen van de waterleiding is de put gedempt. Gezien de cultuurhistorische waarde is de put zeer het behouden waarde. De begroeiing dient te worden verwijderd, de put moet worden leeggehaald, worden gecontroleerd en indien nodig hersteld. De spindel dient te worden geplaatst en op maaiveldhoogte wordt een valrooster aangebracht op RVS draagpunten.

Het bosje aan de noordoostzijde kan (ecologisch) worden verbeterd door er de exoten (o.a. den/spar) te verwijderen. Eventueel kan aanplant met inheemse hulst (*Ilex aquifolium*) het groene winterbeeld deels behouden maar dit achten we niet noodzakelijk. In de meest noordelijke hoek wordt een poel gerealiseerd.

Ten behoeve van een optimalisering van de ontsluiting is het erf sterker vormgegeven als verblijfsruimte aan de westzijde van de boerderij. Hier kan tevens worden geparkeerd etc. Een klein bijgebouw wordt meer nabij het verharde erf voorzien (in vergelijking met het te slopen kippenhok) waardoor het geheel ruimtelijk een

sterker ensemble vormt. Aan de weg is een terras voorzien ten behoeve van de buitenfunctie van het theehuis. Vanaf het terras is de open ruimte van het stuwwalgebied goed te ervaren.

Aan de achterzijde is de privétuin voorzien, afgekaderd met een lage (1.20 m) beukenhaag (Fagus sylvatica). In de hoek van de tuin is een hoogstamboomgaard van 9 fruitbomen voorzien. De overige tuininrichting kan meer gecultiveerd worden ingericht. Passend zijn soorten als hortensia en boerenjasmijn.

Als erfaccentuering is op de hoek een solitaire Zilverlinde voorzien. De Zilverlinde, een karakteristieke soort welke zich als solitair fraai kan ontwikkelen en geen last heeft van 'druipen', veroorzaakt door roetdauw.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1: Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Buro Stad + Land)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten op de Hoge Kaviksweg. Dit plan voorziet uitsluitend in een beperkte toename van verkeersbewegingen als gevolg van het in gebruik nemen van de boerderij als woning en het exploiteren van de kleinschalige theeschenkerij en het atelier.

Als gevolg van het in gebruik nemen van de boerderij als woning zal het autoverkeer in beperkte mate toenemen. Ook de theeschenkerij en het atelier brengen een beperkt aantal extra verkeersbewegingen met zich mee. Hierbij zal echter voornamelijk sprake zijn van fietsers en wandelaars die de boerderij passeren en ter plaatse willen rusten of het atelier willen bezichtigen.

De totale toename van het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn. De Hoge Kaviksweg is voldoende ingericht om deze beperkte toename eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

Op het erf aan de zuidzijde van de Hoge Kaviksweg vinden geen wijzigingen plaats. Uitsluitend op het erf aan de noordzijde is sprake van een gewijzigde indeling die ook gevolgen heeft voor wat betreft het aspect parkeren.

Zoals in het voorgaande verwoordt is sprake van een beperkte toename van autoverkeer. Ten behoeve van de bewoners van de plattelandswoning en gasten van de theeschenkerij en het atelier wordt ten westen van de streekeigen boerderij ruimte gereserveerd om te parkeren (zie ook afbeelding 3.1). Gezien de omvang van deze locatie biedt deze ruim 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 IJsselvedelta (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

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid of in het geding. 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 treedt op 1 september 2013 in werking.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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 mixmilieus; 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 dan wel 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.

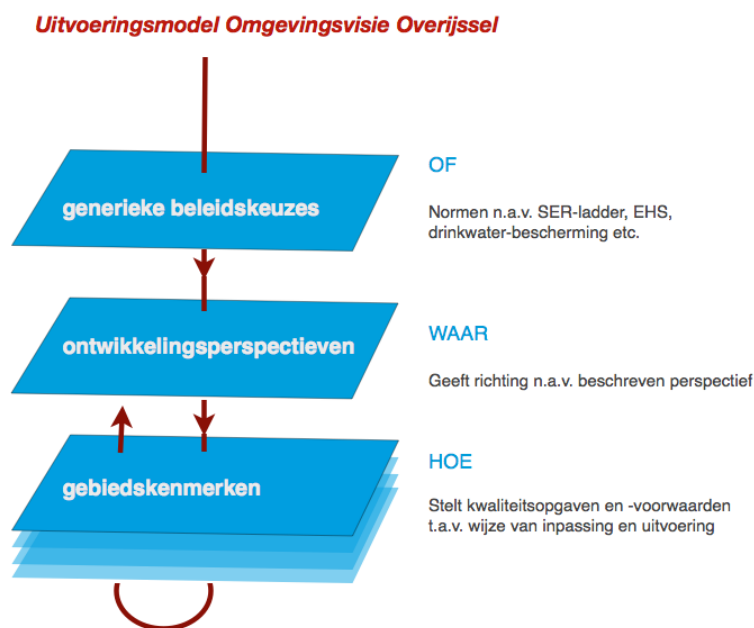
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit 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 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 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. Hierna wordt nader ingegaan op de overige artikelen.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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 bestemde agrarisch bouwvlak. De bestaande oude boerderij (± 1700) is momenteel vervallen en verkeert in slechte staat. Vanwege het streekeigen karakter van de boerderij en de karakteristieke ligging (zie inspectierapport Monumentenwacht Overijssel en Flevoland) is het wenselijk de boerderij te behouden. Herbouw van de streekeigen boerderij is, gezien de hoge kosten, niet mogelijk indien geen passende vervolgfunctie wordt toegekend aan de boerderij. Deze vervolgfunctie is gevonden door een deel van de boerderij in gebruik te nemen als (plattelands)woning. Met de herbouw dienen de streekeigen eigenschappen zoveel mogelijk te worden behouden of hersteld.

De voornoemde activiteiten vinden allen plaats binnen het bestaand en als zodanig bestemde agrarisch bouwvlak. Er is derhalve geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

2.7.3 Ecologische hoofdstructuur

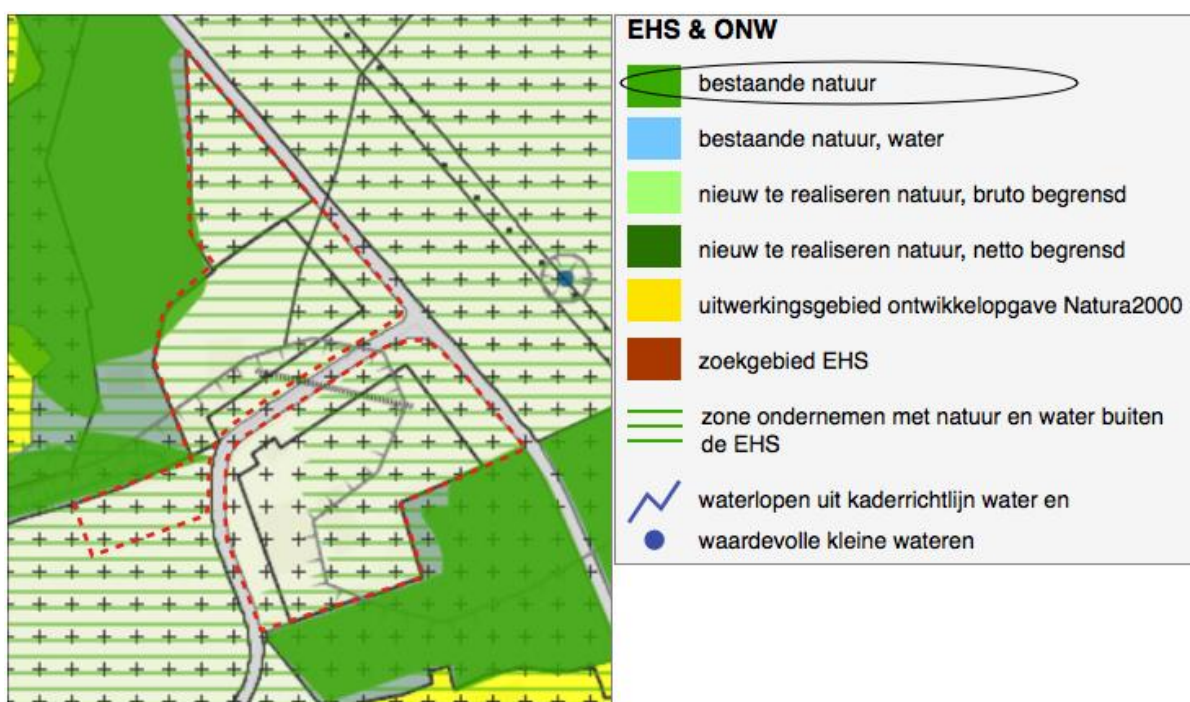
2.7.3 lid 2 onder a luidt:

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 inzichtelijk gemaakt hoe het huidige bouwvlak van het agrarisch bedrijf zich verhoudt tot de EHS. Het plangebied wordt middels een rode omlijnning weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (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 is de EHS voor een beperkt deel gelegen binnen het huidige bouwvlak. De kuilvoeropslag ten westen van de Hoge Kaviksweg (zie ook afbeelding 2.6) is eveneens voor een zeer beperkt deel gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het gedeelte gelegen binnen de EHS is echter voorzien van terreinverharding in de vorm van betonklinkers. Tot slot bevindt zich een smalle stoek begrensd EHS binnen de bestemming 'Agrarisch - 2'.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat op basis van lid 4 van artikel 2.7.3 rechten en ontwikkelingsmogelijkheden ter zake van bebouwing of terreinverharding die aan bestaande functies toekomen niet wijzigen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet voorziet in een wijziging voor wat betreft:

- de omvang van de bestemmingen ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ en het daarin opgenomen bouwvlak;
- de bestemming ‘Agrarisch - 2’ ten westen van de Hoge Kaviksweg, met dien verstande dat de bestaande en verharde kuilvoeropslag wordt voorzien van de aanduiding ‘opslag’;
- de bestemming ‘Agrarisch - 2 ten noorden van het agrarisch bouwvlak.

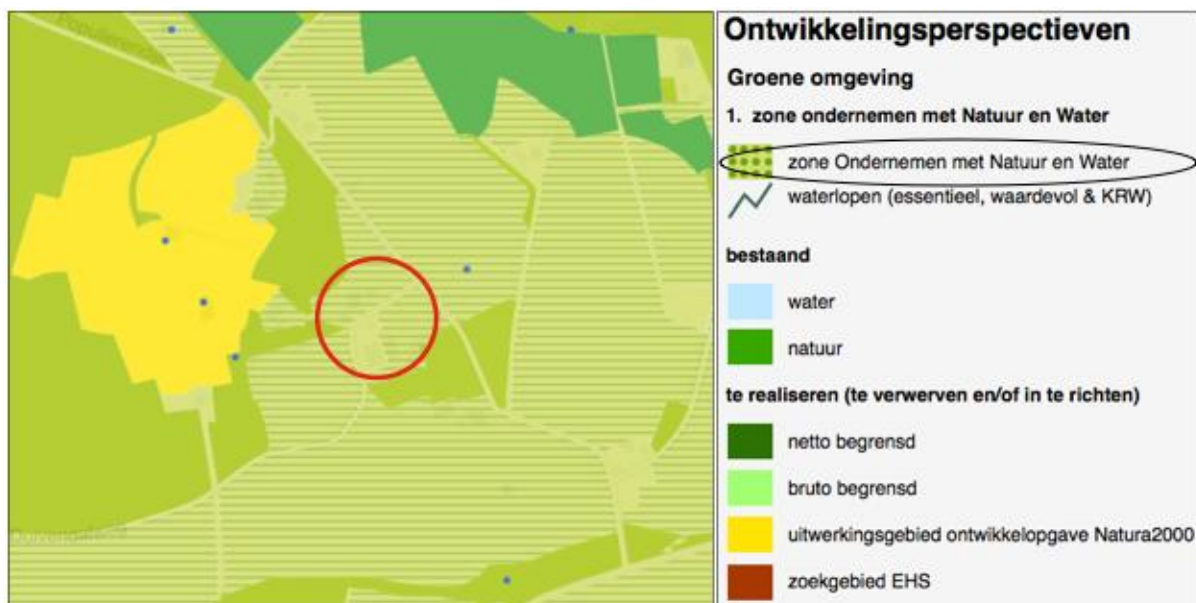
Gezien het vorenstaande is in dit geval artikel 2.7.3 lid 4 van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing.

Aanvullend wordt opgemerkt dat dit plan uitsluitend voorziet in ontwikkelingen in de vorm van de herbouw van de streekeigen boerderij waarbinnen een woonfunctie gerealiseerd wordt in combinatie met enkele nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. In de regels van dit plan is bepaald dat de varkensschuur en de in het bos gesitueerde vervallen kippenschuur gesloopt moeten worden. De varkensschuur is gelegen buiten de EHS, binnen het agrarisch bouwvlak. De vervallen kippenschuur (zie ook afbeelding 2.7) is wel gelegen binnen de EHS. In de uitgevoerde quickscan Natuurwaardenonderzoek (zie paragraaf 5.7) is aandacht besteedt aan deze te slopen schuur in relatie tot de EHS. De conclusie ten aanzien hiervan luidt: *‘De te slopen houten schuur ligt in de EHS-natuur. Door de vervallen houten schuur (kippenschuur) te slopen treedt er kwaliteitswinst in de EHS op.’*

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de Groene omgeving gaat het -kort door de bocht- om het behoud en de versterking van landschap en het realiseren van de Zone Ondernemen met Natuur en Water met daarin de Ecologische Hoofdstructuur samen te laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het plangebied het ontwikkelingsperspectief ‘Zone ondernemen met Natuur en Water - overige gebieden buiten de EHS’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Zone ondernemen met Natuur en Water - overige gebieden buiten de EHS'

Binnen dit ontwikkelingsperspectief dienen ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Door de herbouw van de streekeigen boerderij, de sloop van de varkensschuur en daarmee het herstel van het markante uitzicht over de stuwwal en de herinrichting van het erf (zie ook hoofdstuk 3) is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls ter plaatse. Gesteld wordt dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

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 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag: 'Stuwwallen' (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'

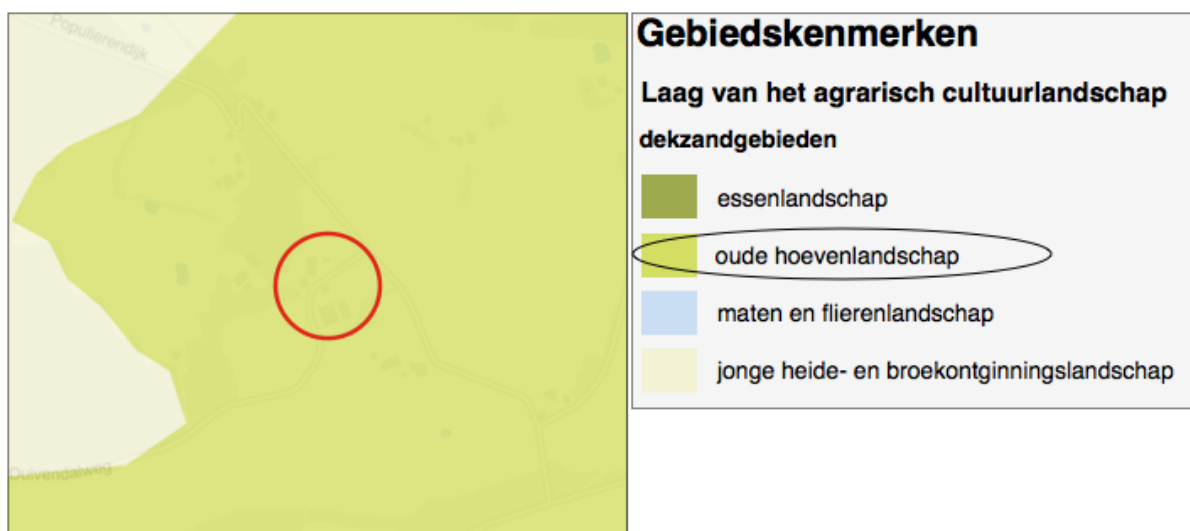
Door de sloop van de varkensschuur ten oosten van de boerderij, hiertoe wordt een sloopverplichting in de regels van dit plan opgenomen, ontstaat een nieuw markant uitzicht vanaf de boerderij naar het oosten waarbij de beleving van de stuwwal optimaal is. Ook vanuit de lager gelegen delen wordt het zicht richting het westen aanzienlijk verbeterd doordat door de sloop van de varkensschuur de karakteristieke ligging van de boerderij beter zichtbaar wordt.

Gesteld wordt dat het in dit plan vervatte initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Natuurlijke laag'.

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 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: 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 erfinrichtingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de herinrichting van het erf waarbij onder meer een voor dit landschap karakteristieke fruitgaard wordt

aangeplant. Daarnaast wordt met de sloop van de varkensschuur het markante uitzicht naar het oosten hersteld waardoor de beleefbaarheid van het landschap wordt versterkt. Gesteld wordt dat met de ontwikkeling zoals in hoofdstuk 3 beschreven, wordt bijgedragen aan de versterking van het oude hoevenlandschap.

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

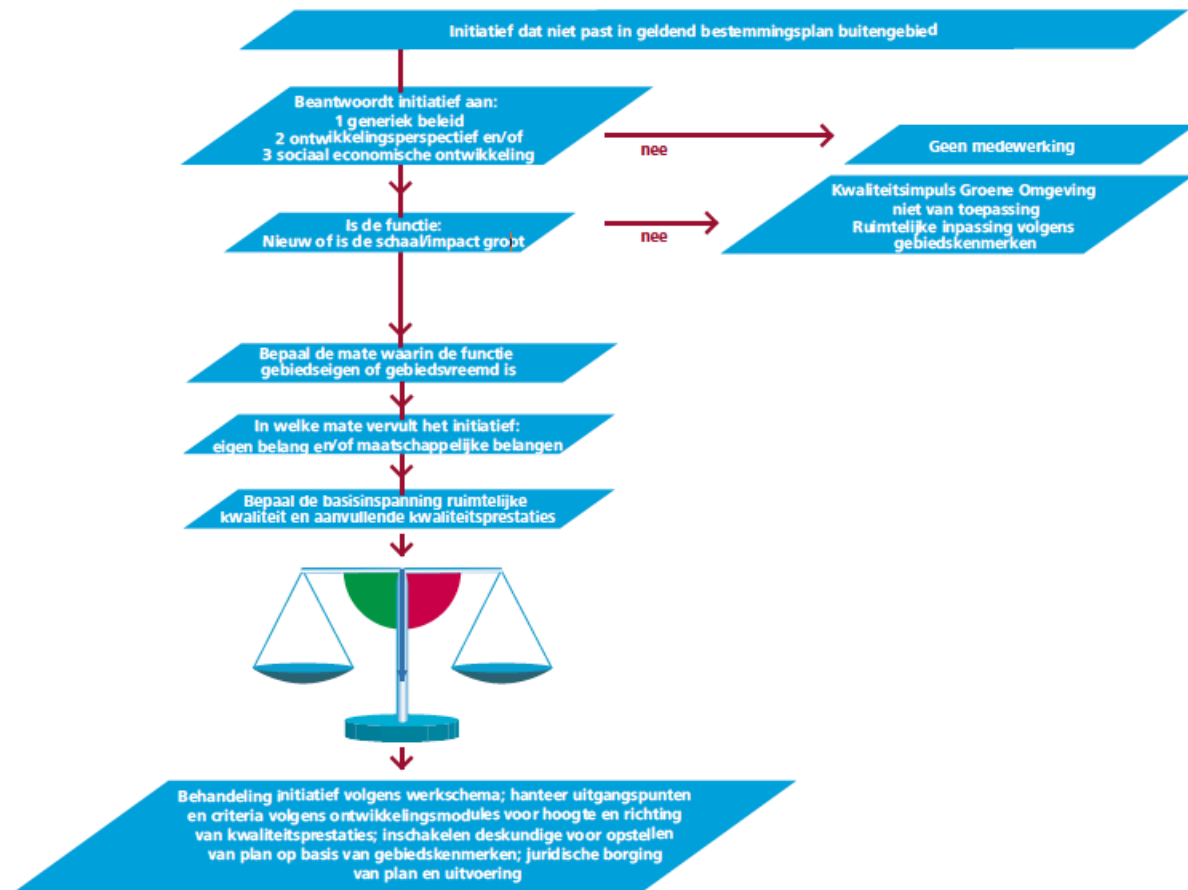
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls 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 4.6 gevolg te worden.



Afbeelding 4.6: 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 met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de versterking en verbetering van 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 Gebiedskennmerken.

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 gebiedskennmerken. Met de uitwerking van het erfinrichtingsplan is terdege rekening gehouden met de Catalogus Gebiedskennmerken.

Schaal en impact

In het voorliggende geval is sprake van het de herbouw van een markant gelegen streekeigen boerderij. De herbouw is uitsluitend mogelijk indien een passende vervolgfunctie wordt toegekend aan de boerderij. Deze vervolgfunctie is gevonden door een deel van de woning in gebruik te nemen als plattelandswoning en door in

een deel van de boerderij een theeschenkerij en een atelier onder te brengen, dit als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Gezien het feit dat er sprake is van de herbouw van een bestaand streekeigen boerderij, wonen een veel voorkomende functie is in het buitengebied en de nevenactiviteiten als een theeschenkerij en atelier beperkt van omvang zijn, wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling een (zeer) beperkte impact heeft op de omgeving.

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, geurvoeligheid, e.d.).

Zoals al gebleken uit de toetsing aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief is hier sprake van een functie die passend is in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast draagt de nieuwe functie zelf, door het herstel en de herbouw van de boerderij en het herstel van het markante uitzicht, al bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Van extra belemmeringen als gevolg van deze ontwikkeling voor overige functies in de omgeving is, zoals ook zal blijken uit hoofdstuk 5, geen sprake.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat zowel de (plattelands)woning als de nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt als gebiedseigen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In het voorliggende geval is er sprake van een eigen belang en een maatschappelijk belang. Het eigen belang bestaat uit het in gebruik kunnen nemen van de karakteristieke boerderij als zijnde woning en het realiseren van enkele nevenactiviteiten als onderdeel van het agrarisch bedrijf. Hiermee is met name het eigen belang gediend.

Het maatschappelijk belang betreft het herstel/ de herbouw van een op een markante plek gelegen streekeigen boerderij en de herinrichting van het omliggende erf. Zoals ook blijkt uit het inspectierapport van de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland is de boerderij *“zeer het behouden waard”*. In paragraaf 3.1 is reeds nader ingegaan op deze rapportage. De route die over het erf loopt betreft een veelgebruikte toeristische route voor wandelaars en fietsers. Met het herstel/ de herbouw van de streekeigen boerderij blijft de boerderij behouden wordt de huidige vervallen situatie wordt verfraaid. Dit heeft een positieve impuls op de belevingswaarde van dit aantrekkelijke gebied voor recreanten. Daarnaast vormen functies als een theeschenkerij en een atelier een aanwinst in toeristisch recreatief opzicht, zeker in combinatie met het herstel van het erf.

Hiermee is eveneens het maatschappelijk belang gediend.

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.

De herinrichting van het erf wordt in dit geval gezien als de basisinspanning. Deze herinrichting bestaat uit de aanplant van een hoogstamboomgaard, de aanplant van een beukenhaag en de aanplant van enkele solitaire Zilverlindes, een karakteristieke soort welke zich als solitair hier fraai kan ontwikkelen.

De aanvullende kwaliteitsprestaties bestaat uit de herbouw van een streekeigen boerderij, het slopen van de varkensschuur en het herstel van het markante uitzicht over de stuwwal. Daarbij draagt de herbouw van de streekeigen boerderij en het slopen van de varkensschuur teneinde het markante uitzicht te herstellen, vanuit de functie zelf al bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteiten.

Er is sprake van een goede balans tussen de geboden ontwikkelingsruime en de te verrichten 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 gemeentelijke beleidsdocumenten behandeld.

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.1.1 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.

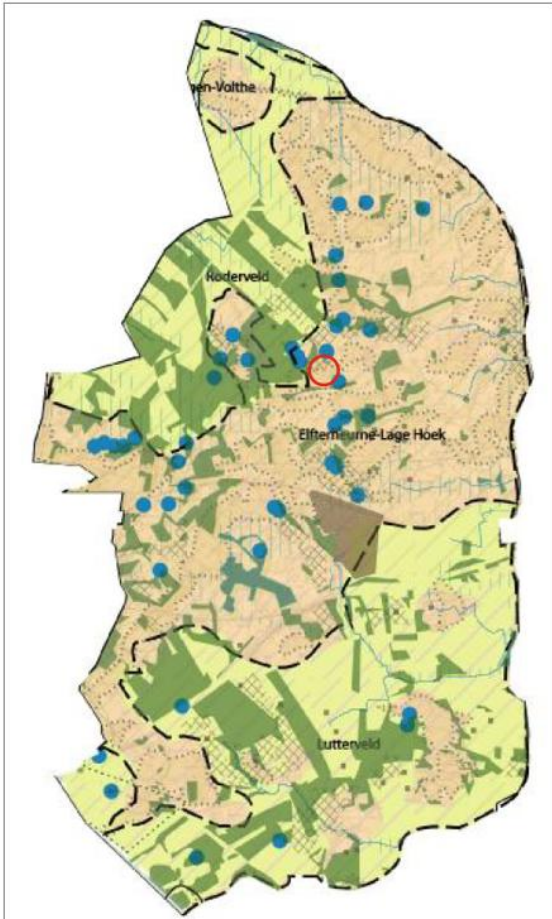
Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Oldenzaalse stuwwal'. Binnen dit gebied wordt onderscheid gemaakt in de deelgebieden 'Roderveld', 'Beuningen - Volthe', 'Elfterheurne - Lage Hoek' en 'Lutterveld'. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Elfterheurne - Lage Hoek'. In afbeelding 4.7 wordt dit weergegeven.

4.3.1.2 Deelgebied Oldenzaalse stuwwal: Elfterheurne - Lage Hoek

Het deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek bekleedt in Losser een bijzondere rol, vanwege zijn waterhuishoudkundige opbouw: Op de rand van de stuwwal ontspringen veel bronnen die de bovenlopen van de Dinkel voeden. Het gebied bevat veel bos en landbouw, waarin een deels herkenbaar oorspronkelijk essen- en Kampenlandschap te vinden is. Met name in de noordoost hoek en zuidpunt. Als ontwikkelingsaccenten worden behoud en versterking van landschapswaarden voorgestaan.

Aandachtspunten en kansen die voor dit gebied zijn geformuleerd betreffen:

- Actief herstel van kleine landschapselementen in de vorm van bos of houtwallen;
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de kampen;
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden;
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en boscomplexen;
- Kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten;
- Bron-/Beekherstel;
- Verkennen mogelijkheden van ontwikkeling oude trambaan Oldenzaal-Denekamp als extensieve toeristisch-recreatieve route;
- Vergroten herkenbaarheid van het historische element in het landschap (doorsnijdt het deelgebied aan de westkant).



Afbeelding 4.7: Deelgebied Oldenzaalse Stuwwal: Elfterheurne - Lage Hoek (Bron: Gemeente Losser)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan Landschapsonwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente

Met de herbouw van de streekeigen boerderij en het herstel van het markante uitzicht in combinatie met de herinrichting van het erf is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor de beleefbaarheid van het landschap ter plaatse. Daarnaast wordt met het treffen van enkele landschapsmaatregelen bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar subparagraaf 3.2.2. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten uit het LOP.

4.3.2 Welstandsnota Losser

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.

In dit geval wordt de te herbouwen streekeigen boerderij niet getoetst aan de welstandsnota. Qua welstandstoetsing is het advies van de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland zoals vervat in subparagraaf 3.1.2 leidend.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

Plattelandswoning

Ten aanzien van de plattelandswoning wordt opgemerkt dat met de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen op 1 januari 2013 niet langer het feitelijk gebruik maar het planologisch regime leidend is. Als gevolg van de inwerkingtreding van deze wet geniet een plattelandswoning (een woning die door derden wordt bewoond) geen bescherming tegen de milieueffecten van de inrichting waar zij onderdeel van uitmaakt. De streekeigen boerderij die wordt hersteld/ herbouwd en dienst gaat doen als woning wordt aangemerkt als plattelandswoning en maakt onderdeel uit van het agrarisch bedrijf (de inrichting) aan de Hoge Kaviksweg 5. Zoals blijkt uit het vorenstaande hoeft deze nieuwe woning niet getoetst te worden aan de milieueffecten van het agrarisch bedrijf aan de Hoge Kaviksweg 5. In dit hoofdstuk wordt hier dan ook niet nader hierop ingegaan. Wel zal worden getoetst of de plattelandswoning hinder ondervindt of (extra) hinder oplevert van/voor andere functies in de omgeving.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

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

Op basis van de Wgh wordt de nieuwe woonfunctie, de plattelandswoning, aangemerkt als een geluidgevoelig object. Een theeschenkerij of een atelier worden op basis van de Wgh niet aangemerkt als een geluidgevoelig of een nieuwe geluidsbron en behoeven in het kader van de Wgh geen nadere toetsing.

Ten aanzien van de plattelandswoning wordt opgemerkt dat deze uitsluitend is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hoge Kaviksweg. De Hoge Kaviksweg is een rustig gelegen weg in het buitengebied die nagenoeg niet door ander verkeer dan bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Het is vanwege de rustige ligging in het buitengebied, de beperkte verkeersintensiteit op deze weg en het feit dat deze weg voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

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

De Wet geluidhinder 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 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Algemeen

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 4 boringen verricht, waarvan één tot 3.0 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal als volgt: tot circa 0.5 m-mv is uiterst fijn tot matig fijn zand aangetroffen waaronder tot circa 1.4 m-mv uiterst fijn, uiterst siltig zand is opgeboord. Van circa 1.4 m-mv tot einde boordiepte (3.0 m-mv) is groene leem aangetroffen (ter plaatse van boring 2 wordt vanaf maaiveld tot einde boordiepte leem aangetroffen). In de ondergrond zijn roesten/ of oerhoudende lagen aangetroffen. Onder de asfaltverharding bevindt zich een fundatielaag bestaande uit puin. Door de veldwerker zijn zintuiglijk op het maaiveld, in de puinfundatie in de bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in de peilbuis aangetroffen op 0.75 meter min maaiveld.

5.2.2.2 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met zink;
- de ondergrond is zeer licht verontreinigd met PCB;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en vinylchloride.

5.2.2.3 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

5.2.2.4 Conclusies en aanbevelingen

In de boven- en ondergrond en in het grondwater 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.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt in relatie tot de bodemkwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen, 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één plattelandswoning en als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een theeschenkerij en een atelier. Een woningbouwlocatie voor 1500 woningen (met een enkele ontsluitingsweg) wordt al aangemerkt als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is de realisatie van één woning en de hiervoor genoemde nevenfuncties zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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.

Tevens worden de nieuwe functies niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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.

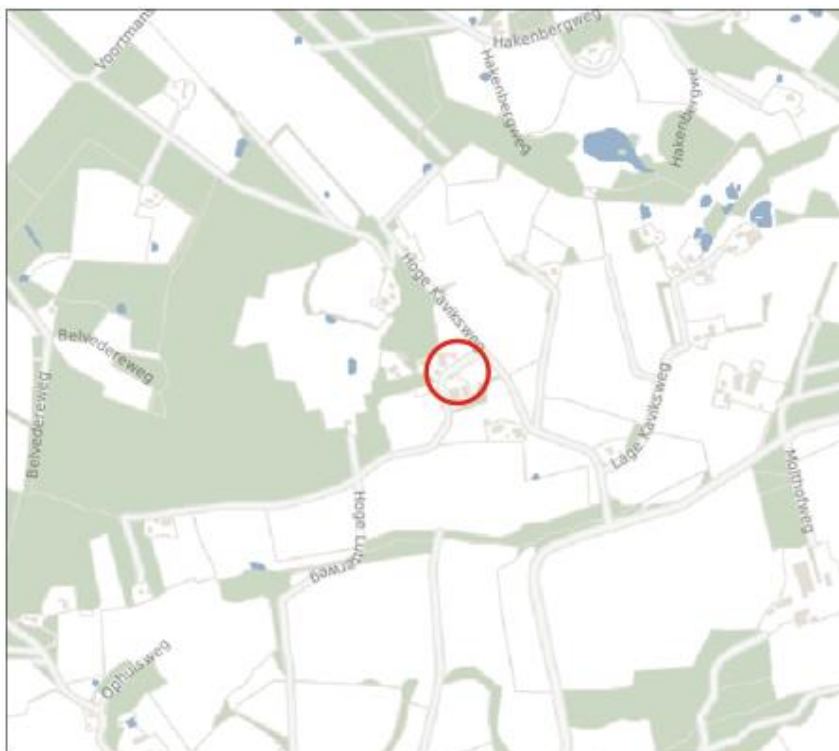
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Hoge Kaviksweg 5:

- 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 functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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.

In dit geval worden een drietal nieuwe functies in het plangebied gerealiseerd, te weten een nieuwe woonfunctie (plattelandswoning), een theeschenkerij en een atelier. De woonfunctie (de plattelandswoning) betreft een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Een dergelijk functie leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Een theeschenkerij, één van de nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Hoewel een theeschenkerij over het algemeen kleinschalig is, is

deze functie enigszins te vergelijken met 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.'. Dergelijke functies worden ingedeeld in de milieucategorie 1 waarbij een grootste richtafstand geldt van 10 meter.

Een atelier wordt wel specifiek genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' en is ingedeeld in de milieucategorie 1. Ook hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object dat geen onderdeel uitmaakt van de inrichting, gerekend vanaf de aanduidingsgrens 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', is gelegen op een afstand van circa 60 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voor bovengenoemde functies geldende richtafstanden. 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 komen met name burgerwoningen voor. Zoals eerder aangegeven wordt een functie als 'wonen' niet gezien als een milieubelastende functie.

De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke functie betreft een agrarisch bedrijf van derden gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. 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 agrarische bedrijven een grootste richtafstand van maximaal 50 meter, veelal voor het aspect geluid. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedraagt meer dan 500 meter. Aan de gestelde richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. Voor dit bedrijf geldt de vaste afstandseis van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Overige veehouderijen zijn gelegen op een grotere afstand dan 500 meter en vormen geen belemmering. Overigens levert de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling ook geen (extra) belemmeringen op voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van in de omgeving voorkomende agrarische bedrijven.

Gezien deze ruime afstand tot veehouderijen van derden mag er 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 Ecologie

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 Quickscan 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

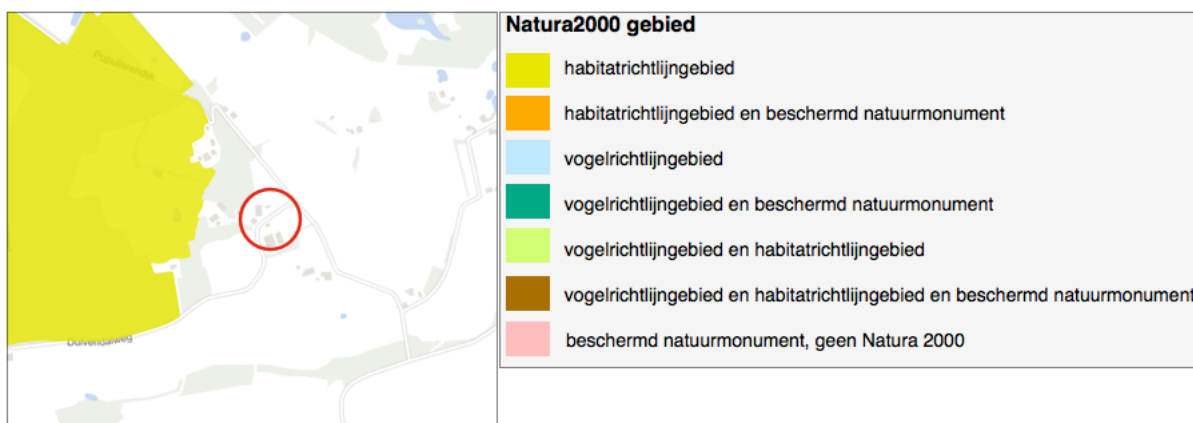
5.7.2.1 Algemeen

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 100 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



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

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. De instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied ‘Landgoederen Oldenzaal’ worden door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed.

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 EHS. De conclusie uit de quickscan ten aanzien van de EHS luidt:

Het onderzoeksgebied ligt grotendeels in de zone ‘zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS’ en gedeeltelijk in de EHS (specifiek EHS-natuur). De nieuwe woning ligt buiten de EHS, evenals de te slopen stenen schuur (varkensschuur). De te slopen houten schuur ligt in de EHS-natuur. Door de vervallen houten schuur (kippenschuur) te slopen treedt er kwaliteitswinst in de EHS op.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Onderzoekresultaten quickscan Natuurwaardenonderzoek

Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van het functionele leefgebied van vleermuizen, vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Er komen alleen soorten voor die vermeld staan in tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden of doden. Gelet op het incidentele voorkomen en het feit dat deze soorten in zeer lage dichtheden in het onderzoeksgebied voor kunnen komen, zijn geen nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist. Echter om dieren niet onnodig te verstoren, verwonden of te doden kan de datum van uitvoering van de voorgenomen activiteit afgestemd worden op het gedrag van de soorten. Om geen amfibieën te storen in winterrust, dient de houten schuur gesloopt te worden in de periode augustus-oktober. Om bezette vogelnesten niet te verstoren, dienen de werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode is september-maart. Omdat de aanwezigheid van een individuele

dwergvleermuis niet uitgesloten kan worden, wordt geadviseerd om de gebouwen te slopen buiten de winterrustperiode. De meest geschikte periode is augustus-oktober.

Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van vleermuizen niet aangetast. De activiteit heeft geen negatief effect op het functionele leefgebied van soorten buiten het onderzoeksgebied.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit plan beschreven ontwikkeling.

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 voorste deel van de locatie van de te herbouwen streekeigen boerderij 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.

Gezien de omvang van de streekeigen boerderij zal geen sprake zijn 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*

De te herbouwen streekeigen boerderij is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument. In het voorliggende geval heeft de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland echter geconcludeerd dat de streekeigen boerderij zeer het behouden waard is. Ook de waterput wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol object en zal met dit project worden hersteld. In paragraaf 3.1 is hier reeds uitgebreid op ingegaan. Hier wordt geconcludeerd dat de herbouw van de streekeigen boerderij, het herstel van de waterput en het herstel van het markante uitzicht door de sloop van de varkensschuur een positief effect heeft op de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Verder blijkt uit de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel dat zich in de nabijheid van het plangebied, op een afstand van circa 180 meter, een monument bevindt. Het betreft Huis Egheria. Dit monument ligt verscholen aan de rand van het bos en is vanaf het plangebied niet zichtbaar. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarden van dit monument.

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. Dit plan heeft een positief effect op de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

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 Vechtstromen

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, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en 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 Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied 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 (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De Standaard Waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 5 bij deze toelichting.

Hoewel een positief wateradvies reeds is verkregen worden in de navolgende paragraaf kort 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

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Gezien de ligging van het plangebied en de ter plaatse aanwezige grondwatertrap (H <40 - L >120 en H 40-80 L >120) is ook geen grondwateroverlast te verwachten.

Oppervlaktewater

Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Overtollig hemelwater wordt, door de ligging van het plangebied op de stuwwal, afgevoerd naar de lager gelegen delen en aldaar geïnfiltreerd/ opgevangen in sloten.

Afvalwater

Er is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater door het in gebruik nemen van de streekeigen boerderij als woning en de nevenactiviteiten in de vorm van een theeschenkerij en atelier. 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-dubbeltelregel (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 'overige zone - essen' 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 binnen het plangebied die in het geldend bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch - 2', zijn ook in dit plan als zodanig bestemd. Tevens zijn de gronden waarop de varkensschuur is gesitueerd als zodanig bestemd. Op deze wijze is verzekerd dat op deze gronden geen agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht en dat het markante uitzicht behouden blijft.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch -2' zijn bedoeld voor agrarische cultuurgrond en kuilvoeropslag ter plaatse van de aanduiding 'kuilvoeropslag'.

Ondergeschikt hieraan zijn deze gronden tevens bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie. 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 bij recht uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

De omvang van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de omvang van het bouwvlak wijzigen niet met dit plan. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, een theeschenkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een atelier uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier', een plattelandswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en het wonen ten behoeve van het bedrijf. Eén en andere met de onder andere daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen en een terras ten behoeve van een theeschenkerij. Benadrukt wordt dat dit terras niet uitsluitend wordt toegestaan binnen het aanduidingsgebied 'theeschenkerij'.

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt in gebouwen en overkappingen, plattelandswoning en bijgebouwen en overkappingen bij de plattelandswoning en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwregels voor wat betreft gebouwen en overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn integraal overgenomen van het geldend plan. Deze worden hierna niet nader toegelicht.

Zoals in het voorgaande aangegeven wordt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' een plattelandswoning toegestaan. Hierbij is bepaald dat bij herbouw, herstel of vernieuwing de uitwendige hoofdvorm van het oorspronkelijke gebouw, welke wordt bepaald door de oorspronkelijke goot- en bouwhoogte, dakvorm en dakhelling, het uitgangspunt is. Hierbij mag met ten hoogste 10% van worden afgeweken, deze afwijking is met name opgenomen omdat het vanuit bouwkundig oogpunt wenselijk kan zijn om geringe wijzigingen aan te brengen.

Bijgebouwen en overkappingen bij de plattelandswoning worden uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hierbij is bepaald dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², de goothoogte niet meer dan 4,5 en de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen.

Tot slot is teneinde de landschappelijke herinrichting van het erf en de sloop van varkensschuur en de kippenschuur zeker te stellen, een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor zowel de landschappelijke herinrichting als voor de sloop van de varkensschuur en de kippenschuur.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 5)

Zoals in paragraaf 5.8 verwoord is in het plangebied sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Deze archeologische verwachtingswaarde is in dit plan, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied', 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.

Waarde - Natuur en Landschap (Artikel 6)

Conform het huidige geldende planologisch regiem zijn de gronden ten westen van de Hoge Kaviksweg, daar waar de kuilvoeropslag aanwezig is, en de gronden ten noorden van het agrarisch bouwvlak voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Landschap'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.

Hierbij is wel bepaald dat daar waar de bestemming 'Waarde - Natuur en Landschap' samenvalt met de bestemming 'Agrarisch - 2', het agrarisch gebruik prevaleert.

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.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het project is in de voorbereidende fase reeds besproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft hierbij aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Gezien het vorenstaande wordt afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Tezijnertijd zal een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inspectierapport Monumentenwacht Overijssel en Flevoland

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Standaard Waterparagraaf