



CLOSE-UP

Bestemmingsplan Buitengebied



“Wijzigingsplan Beuningerstraat 12, De Lutte”

CLOse-Up RO-Advies B.V.

Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal

T. : 0548-625006
F. : 0842-223664
M. : 06-51978076
E. : info@close-up-ro.nl
I. : www.close-up-ro.nl
KVK : 08143754 Enschede
Bnk : NL09 RABO 0111 8000 56

Toelichting

Plan : Bestemmingplan Buitengebied, "Wijzigingsplan Beuningerstraat 12, De Lutte"

Status : Ontwerp

Plantype : Wijzigingsplan

IMRO-idn : NL.IMRO.0168.0008WP01-0301

Inhoud.

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	1
1.2.1.	Ligging	1
1.2.2.	Begrenzing.....	2
1.2.3.	Bestemmingsplan	2
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Gebiedsbeschrijving	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Functionele structuur	6
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	7
3.2.	Provincie Overijssel.....	7
3.2.1.	Omgevingsvisie / -verordening 2013.....	7
3.3.	Regionaal beleid	10
3.3.1.	Nationaal landschap Noordoost Twente	10
3.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente - Twenterand	11
3.4.	Gemeente	11
3.4.1.	Bestemmingsplan Buitengebied	11
3.4.2.	Welstandsnota	12
3.4.3.	Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente - Twenterand	13
3.4.4.	Casco-benadering in Noordoost-Twente	14
4.	Randvoorwaarden	18
4.1.	Milieu.....	18
4.1.1.	Bodem	18
4.1.2.	Asbest	18
4.1.3.	Geluid – Bedrijf	18
4.1.4.	Geluid – Verkeer.....	18
4.1.5.	Luchtkwaliteit	18
4.2.	Externe veiligheid	19
4.3.	Waterhuishouding	19
4.3.1.	Verhard oppervlak	19
4.3.2.	DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)	19
4.3.3.	HWA (hemelwaterafvoer).....	20
4.4.	Watertoets	20
4.5.	Cultuurhistorie.....	20
4.6.	Archeologie	20
4.6.1.	Inleiding	20
4.6.2.	Plangebied	20
4.6.3.	Bestemmingsplan	20
4.6.4.	Informatieplicht.....	21
4.7.	Flora en fauna	21
4.7.1.	Natuurbeschermingswet	21
4.7.2.	Gebiedsbescherming – natuurwetgeving	21
4.7.3.	Gebiedsbescherming – soortbescherming.....	22
4.7.4.	FF-onderzoek	22
4.8.	Verkeer en infrastructuur	23
4.8.1.	Verkeer.....	23
4.8.2.	Infrastructuur.....	23

5.	Planbeschrijving	24
5.1.	Uitgangspunten van het plan.....	24
5.1.1.	Uitgangspunten bedrijfsvoering	24
5.1.2.	Uitgangspunten bedrijfsgebouwen	24
5.2.	Ruimtelijke hoofdpzet	24
5.2.1.	De nieuwe inrichting	24
5.2.2.	Parkeren	25
5.2.3.	Landschappelijke inpassing	25
6.	Planopzet.....	27
6.1.	Feitelijke planopzet.....	27
6.2.	Juridische planopzet	27
7.	Uitvoerbaarheid.....	28
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Losser heeft het verzoek ontvangen om ter vervanging van een voormalig agrarisch bedrijfscomplex een kleinschalig, ambachtelijk zuiververwerkingsbedrijf te mogen ontwikkelen aan de Beuningerstraat 12 in De Lutte.



Figuur 1: Luchtfoto bestaande situatie (Bron: www.google.nl)

Aanleiding tot het verzoek is het gegeven dat het ecologisch verantwoord gevoerde rundveebedrijf van de initiatiefnemer 't Ecoloar in Wythmen moet wijken voor de omvorming van de provinciale weg (N35) tussen Zwolle en Raalte tot autoweg. Vanwege de gedwongen verplaatsing zijn de toekomstplannen bijgesteld en is in aansluiting op de ecologische veehouderij gekozen voor de ontwikkeling van een ecologisch zuivelbedrijf. Er is gezocht naar een andere, bij de toekomstplannen passende locatie. De Beuningerstraat 12 in De Lutte voldoet daaraan.

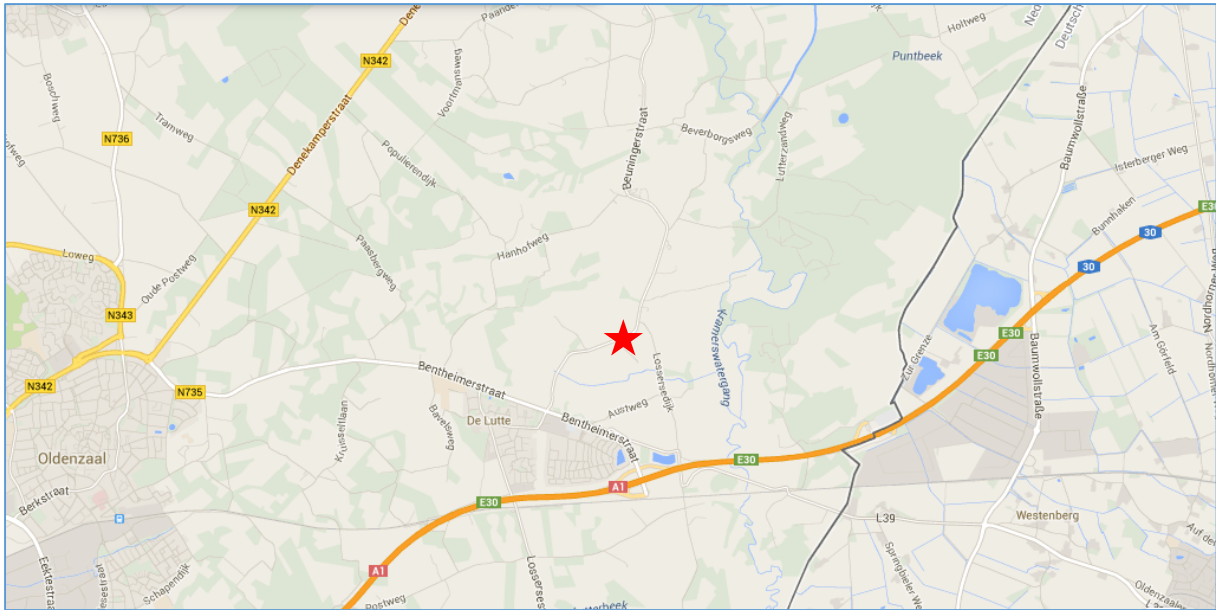
De initiatiefnemer wil bij de ontwikkeling van het zuivelbedrijf aanspraak maken op de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Een dergelijk bedrijf is weliswaar niet opgenomen in de bedrijvenlijst, doch is verdedigbaar als categorie 2-bedrijf.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1. Ligging

Het perceel waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden is gelegen in het buitengebied behorende bij de kern De Lutte en ligt aan de Beuningerstraat. Dit is de verbindingsweg tussen De Lutte en Beuningen/Denekamp.

Het plangebied ligt ten noorden van de kern De Lutte op de overgang van de Oldenzaalse stuwwal en het Dinkeldal. Het erf is aan de westzijde ingepast met een houtsingel. Aan de andere zijde is er geen sprake van een landschappelijke inpassing en ligt het erf open in het landschap.



Figuur 2: Topografische ligging

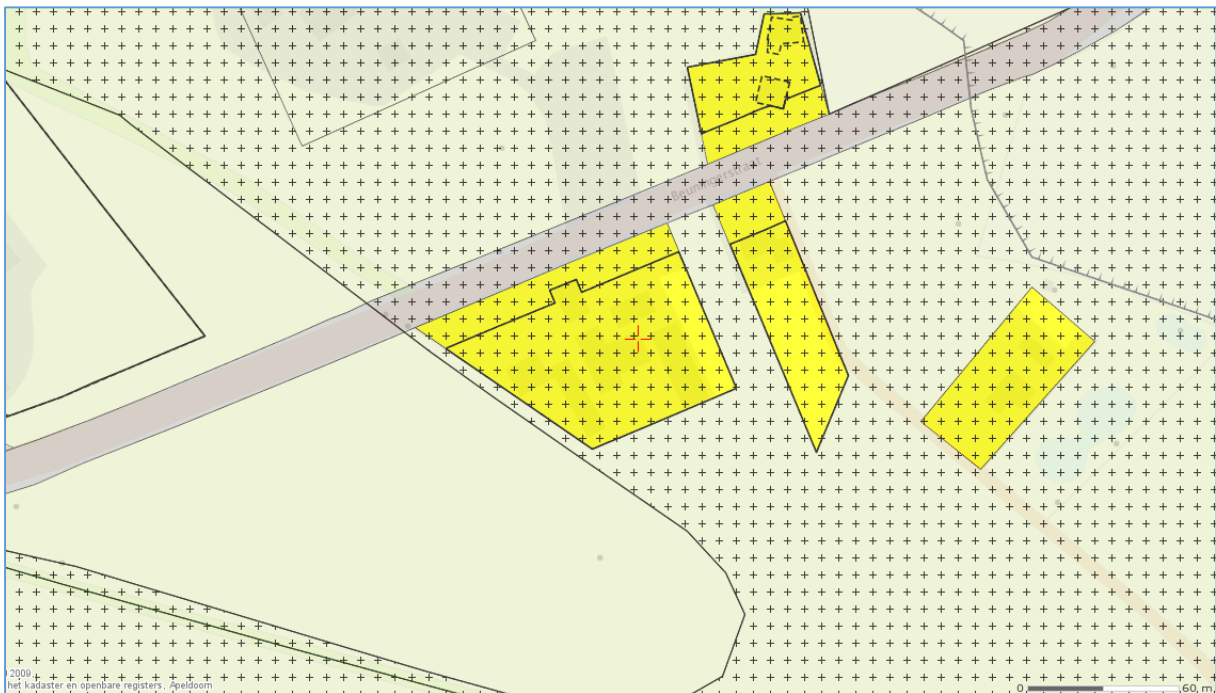
1.2.2. Begrenzing

Het perceel kadastraal bekend, gemeente Losser, sectie D nummer 5023 is gehele terrein dat onder de wijziging valt. De perceelgrens is tevens de grens van de wijziging.

1.2.3. Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser. Het bestemmingsplan is op 19 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming “Wonen – Voormalig boerderij” (art. 33).



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de bijbehorende regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 33.7.1) waarmee het college van burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de bestemming "Bedrijf" mits:

- a. *het gaat om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 of 2; na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 respectievelijk 21 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. *is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- c. *is aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke waarde en de milieukwaliteit;*
- d. *is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarde, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Naast deze enkelbestemming heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. In de bijbehorende bouwregels is het volgende opgenomen:

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan of gelijk is aan 2.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

- a. *dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; de verplichting om een archeologisch rapport te overleggen geldt niet voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.000 m² wordt uitgebreid;*

Op het perceel ligt ook de 'Gebiedsaanduiding reconstructiewet – verwevingsgebied. Deze gebiedsaanduiding legt beperkingen op ten aanzien van de verschuiving van bouwvlakken van intensieve veehouderijen.

Deze toelichting heeft tot doel aan te tonen dat aan de wijzigingsrandvoorwaarden en de bescherming van de archeologische waarden kan worden voldaan.

1.3. Bij het plan behorende stukken

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Asbestonderzoek
- Bijlage 3: Geluidsonderzoeken (bedrijf en verkeer)
- Bijlage 4: De watertoets
- Bijlage 5: Landschappelijk inpassing (advies en inrichtingsplan)

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

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

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het landschap zoals dat in het plangebied wordt aangetroffen, is millennia geleden ontstaan. De ijstijden en de tussenliggende (warmte)perioden hebben gezorgd voor de staat van het huidige landschap. De kenmerkende hoofdelementen van het landschap zijn de stuwwal Oldenzaal, de Dinkel inclusief haar beekdal en de diverse zijbeken met bijbehorende beekdalen. Zij spelen tot op heden een belangrijke rol bij de beleving en het gebruik van het landschap.

In de voorlaatste ijstijd, het Saalien (130.000 jaar geleden), is het stuwwallencomplex Oldenzaal ontstaan. Deze stuwwallen zijn aanwezig in het noordwestelijk deel van het plangebied. Door het zijdelings opstuwen van de bevroren ondergrond door het landijs, zijn ruggen ontstaan die de naam 'stuwwal' hebben gekregen. De hoogste toppen in het plangebied zijn de Tankenberg (85 m +N.A.P.), de Paaschberg (80 m +N.A.P.) en de Hakenberg (60 m +N.A.P.). Het verschil tussen deze toppen en de lager gelegen vlakten bedraagt tussen de 60 m en 30 m.

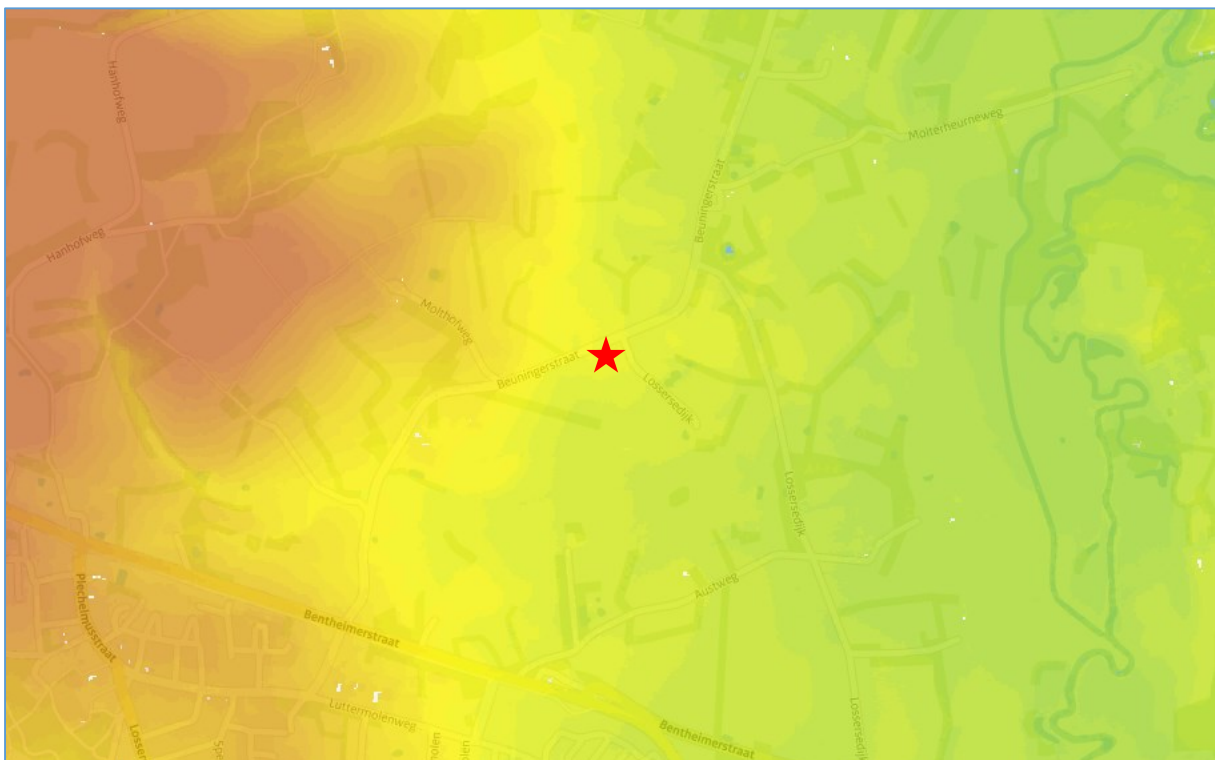
De rivier de Dinkel bepaalt voor een groot deel het landschap van het plangebied.

Zij ontspringt in het Duitse Holtwick en doorkruist het gebied van zuid naar noord. De Dinkel en haar dal zijn ook ontstaan in de voorlaatste ijstijd.

Door afzettingen van klei, leem en zand in warme en koude tijden na deze ijstijd, is de Dinkel geworden wat zij nu is, een natuurlijke, sterk meanderende rivier met oude beeklopen, afgesneden meanders, rivierduinen, oeverwallen, richel- en geulsystemen, overstromingszones, zandverstuivingen en broekbossen met kwel. Bij overstromingen ontstaan oeverwallen langs de rivier. Deze bevatten karakteristieke stroomdalvegetaties.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de omgeving wordt bepaald door het Dinkedal en de Oldenzaalse stuwwal en is noord-zuid georiënteerd. De Beuningerstraat volgt in grote lijnen aan de oostzijde de Oldenzaalse stuwwal. Overige wegen sluiten hier min of meer haaks op aan.

In detail wordt de structuur bepaald door een aaneenschakeling van kleine agrarische perceeltjes met singels, gelardeerd met boscomplexen. De oosthelling van de stuwwal wordt gekenmerkt door meerdere beken die van de stuwwal naar de Dinkel lopen.



Figuur 4: Hoogtekaart (Bron: www.ahn.nl)

De locatie ligt halverwege de overgang van hoog naar laag op een hoogte van 40 +NAP.

De ten westen van het erf lopende houtsingel is een oud structuurbepalend element en is tussen 1906 en 1935 aangelegd. De plaats waar later de singel is aangelegd is op de kaart van 1906 al wel te zien.



Figuur 5: Bonneblad 1906 (Bron: www.watwaswaar.nl)



Figuur 6: Bonneblad 1935 (Bron: www.watwaswaar.nl)

Het gebied wordt gekenmerkt als 'Maten en flierenlandschap' en bestaat uit kleinschalige percelen omzoomd door houtsingels en bomenrijen, gelardeerd met bosjes.

2.2. Functionele structuur

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. De belangrijkste functies zijn agrarisch bedrijvigheid, recreatie en wonen.

De agrarische bedrijvigheid bestaat hoofdzakelijk uit veehouderijen, al dan niet in intensieve vorm. Het merendeel van de bedrijven is van oorsprong gemengd, maar door de milieu- en andere agrarisch gerelateerde wetgeving is een steeds verdergaande specialisatie of bedrijfsbeëindiging aan de orde. Gezien de ligging in het kwetsbare landschap is de ontwikkeling richting intensieve veehouderij het minst voorkomend. Schaalvergroting in de rundveehouderij is het meest voorkomend, voor zover en geen sprake is van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing. De biologische melkveebedrijven in de regio zijn de potentiële toeleveranciers van de benodigde melk.

De recreatie is zeer gevarieerd. Hotel-restaurant Bloembeek ligt even ten zuiden van de locatie en is een gerenommeerd bedrijf van hoge kwaliteit dat met regelmaat hoge gasten mag ontvangen. Even en noorden ligt het hotel-restaurant Ros van Twente en nabij De Lutte ligt nog de Wilmerberg. Als contrast tegenover deze hoog gewaardeerde bedrijven zijn er diverse bed & breakfast-voorzieningen en grote en kleine campings en andere recreatiebedrijven in de omgeving. Dit zijn potentiële klanten van het zuivelbedrijf.

Het gebied kent veel 'normale' woningen. Veelal zijn dit voormalige agrarische bedrijfswoningen, maar ook diverse als zodanig gebouwde burgerwoningen, met name uit de tijd net voor en na de Tweede Wereldoorlog.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

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

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

Het enige rijksbeleid dat hier van belang is, is het toepassen van de SER-ladder en “Waarborgen kwaliteit leefomgeving”.

Uit de samenvatting van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2011 kan onder de kop “Waarborgen kwaliteit leefomgeving” worden afgeleid dat het beleid omtrent cultuurhistorie hierin als volgt is opgenomen:

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

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

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

3.2. Provincie Overijssel

3.2.1. Omgevingsvisie / -verordening 2013

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van 3 juli 2009 en aangepast middels de actualisatie van de Omgevingsverordening Overijssel op 29 augustus 2013.

Deze actualisatie betreft een herbegrenzing van de EHS, maar heeft echter geen gevolgen voor het plangebied en omgeving.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

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

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

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

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

Generiek basisinstrumentarium

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

Naast allerlei vakinhoudelijke generieke beleidskeuzes is er één beleidskeuze van toepassing op dit plan: de SER-ladder. Het uitgangspunt van de SER-ladder is inbreiding boven uitbreiding. Daaraan wordt door deze ontwikkeling invulling aangegeven. Bestaande bebouwde ruimte wordt immers heringevuld.

Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden.

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

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

De ontwikkeling geeft invulling aan de eerste twee keuzepunten. Bestaande ruimte wordt gebruikt en door de parkeerkelder en de bovenwoningen wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Het derde punt is hier niet van toepassing.

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de Stedelijke omgeving en daarom van toepassing voor dit plan. Hierbij wordt voor de omschrijving van de ontwikkelingsperspectieven verwezen naar de Catalogus Gebiedskenmerken.

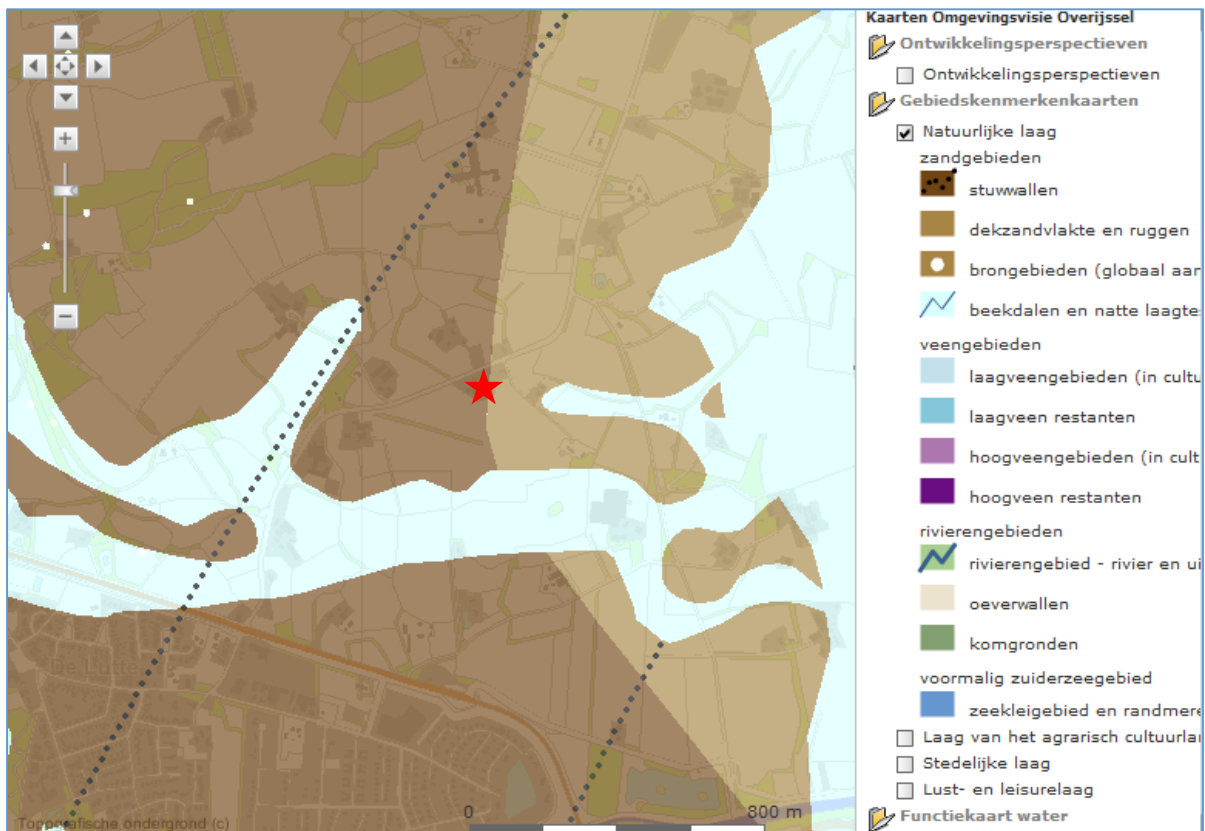
Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

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

Ad a.

In de Natuurlijke laag ligt de locatie op de overgang van het gebied dat gekenmerkt als “Stuwwallen en ruggen” en “Dekzandvlakte en ruggen”. Het merendeel van de locatie ligt in het eerste gebied.

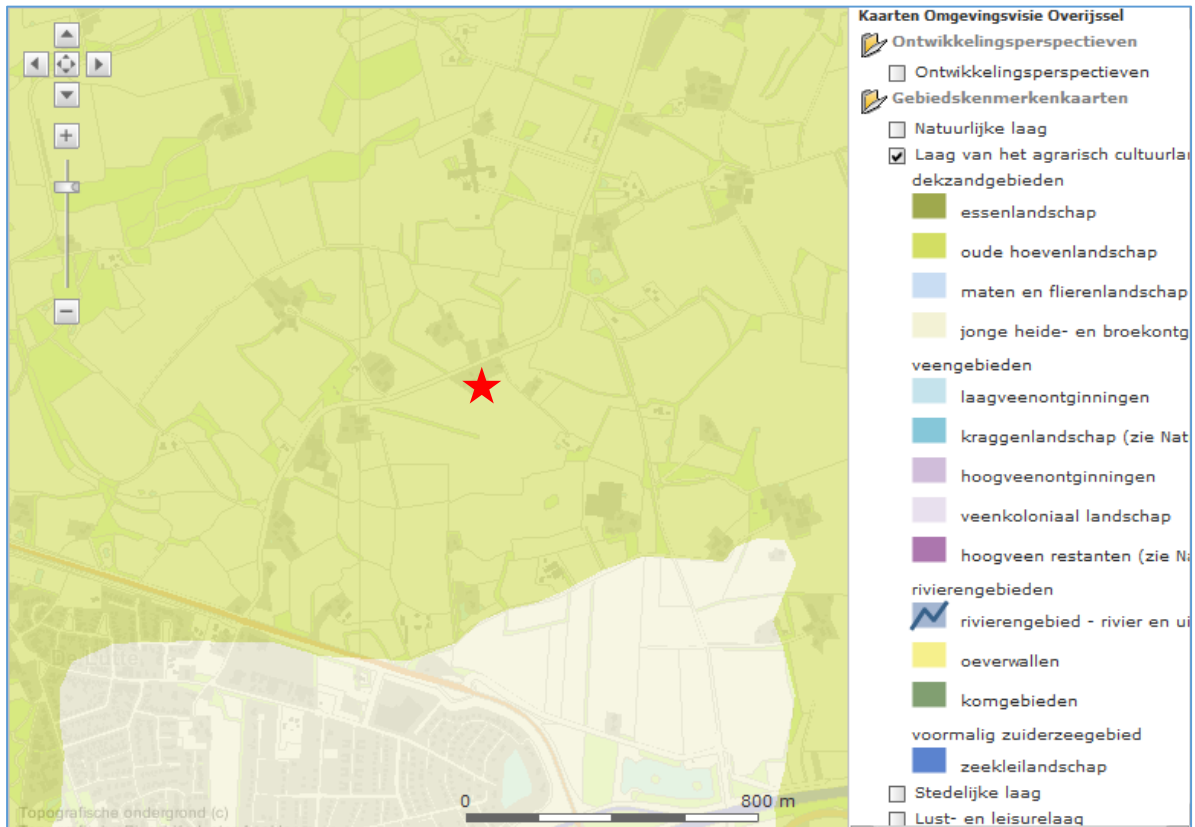


Figuur 7: Natuurlijke laag (Bron: www.overijssel.nl)

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het stuwwallandschap. Het wordt ingepast op het bestaande erf dat op de rand van een van de uitlopers van de stuwwal is gelegen.

Ad b.

De Laag van het Agrarische cultuurlandschap wordt het gebied gekenmerkt als “Oude hoevenlandschap”.



Figuur 8: Oude hoevenlandschap (bron: www.overijssel.nl)

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap. Het erf wordt landschappelijk ingepast in zijn omgeving en de bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik daar op afgestemd.

Ad c.

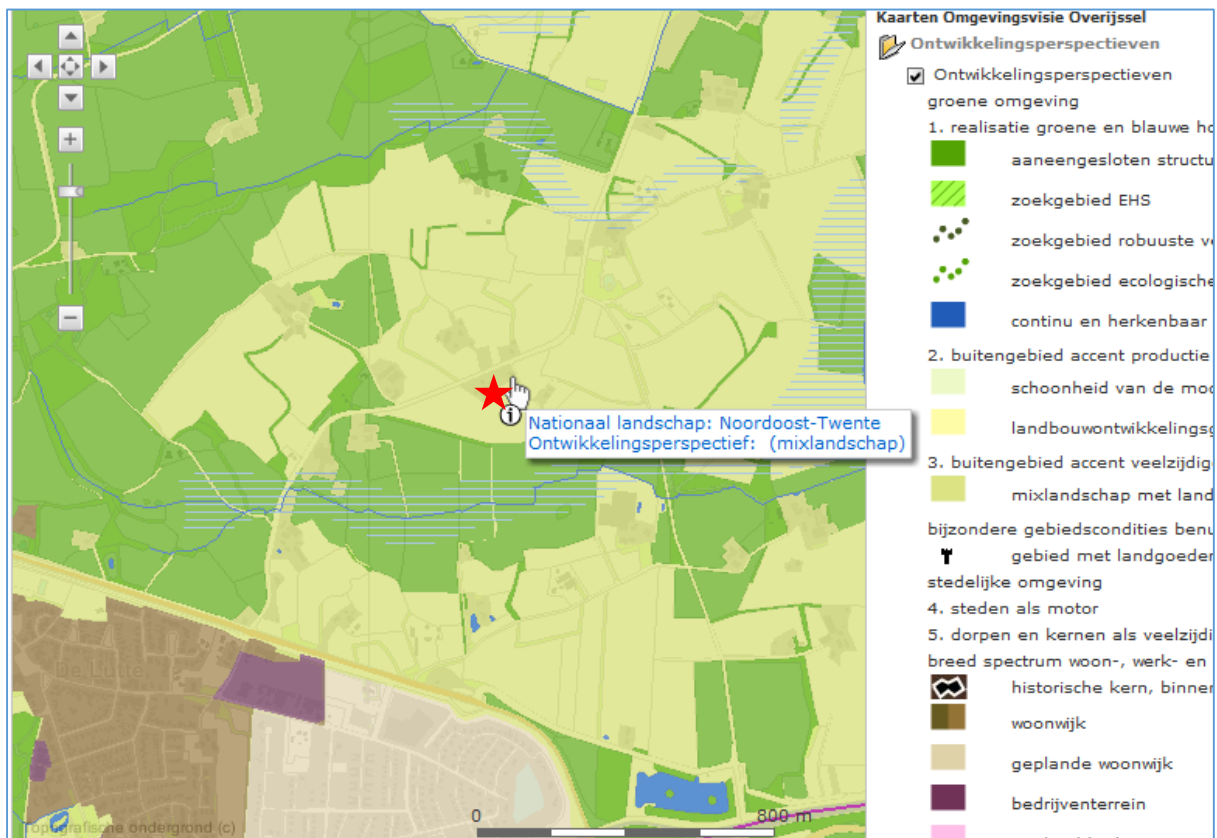
De Stedelijke laag is niet van toepassing op de ontwikkeling.

Ad d.

De Lust- en leisurelaag wordt het gebied gekenmerkt als “Donkerte”.

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan dit kenmerk, omdat er geen specifieke lichtbronnen zijn, anders van de gebruikelijke erfverlichting.

Ontwikkelingsperspectieven locatie



Figuur 9: Ontwikkelingsperspectieven (bron: www.overijssel.nl)

Voor de locatie geldt (volgens de kaart) het perspectief: “Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede bureu”. Daarnaast is het aangegeven als ‘Nationaal landschap Noord-oost Twente’.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Nationaal landschap Noordoost Twente

Als onderscheiding voor zijn bijzondere karakter is Noordoost Twente in 2006 aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen, waarvan Nederland er slechts twintig telt, bezitten elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen en vertellen daarmee het verhaal van het Nederlandse landschap. Ze kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijvoorbeeld beekdalen en terpen), grondgebruik en bebouwing (zoals dorpsgezichten en forten).

Noordoost Twente onderscheidt zich door het fijnmazige samenstel van beken, essen, kampen en jonge ontginningen dat samen met houtwallen, heuvels en bossen resulteert in een harmonieus landschap. Door de bijzondere geologische opbouw van de ondergrond zijn vele waterbronnen ontstaan. Bovenal straalt het landschap hier een enorme rust uit.

Kleinschalig groen

Een mooi voorbeeld van het kleinschalige groene landschap, is het tussen De Lutte en Beuningen gelegen natuurgebied Lutterzand. Hier vormt rivier De Dinkel met z'n steile oevers de grillige grens tussen de lager gelegen stroomdalgraslanden en een uitgestrekt, hoger gelegen stuifzandgebied. Heerlijk om in rond te struinen.

Karakteristiek

Op de grens met Oldenzaal loopt een stuwwal over Lossers grondgebied dat ontstaan is in de voorlaatste ijstijd. Boerenerven liggen tussen weilanden, bosjes, houtwallen en akkers. Te midden van

de bossen zorgen enkele kleine heidevelden en waardevolle hooilanden voor afwisseling. Karakteristieke beekjes banen zich al slingerend een weg. De 85 meter hoge Tankenberg is de hoogste berg in Overijssel en doet voor menig berg in Limburg niet onder.

Ontwikkelingsperspectief

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

- Op gepaste wijze benutten van de mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende agrarische bebouwing. Daartoe leren van pilots.
- Bewoners van het buitengebied laten bijdragen aan de kernkwaliteiten door advisering, beloning en eisen aan vergunningen of vrijstellingen.
- Voldoende werkgelegenheid in stand houden. Daartoe zal er ruimte moeten komen voor nieuwe passende bedrijven(terreinen), passend in relatie tot de kernkwaliteiten van het gebied.
- Uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in het buitengebied met maatwerk koppelen aan toename van de ruimtelijke kwaliteit.

Zie verder [paragraaf 3.4.4](#) Casco-benadering).

3.3.2. Landschapsonwikkelingsplan Noordoost Twente - Twenterand

In regionaal verband is een landschapsonwikkelingsplan opgesteld voor de gemeenten Losser, Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Twenterand. Naast een overall-visie voor het hele gebied is voor iedere gemeente een specifieke uitwerking opgesteld.

De locatie ligt in het gebied dat is aangegeven als ‘Oldenzaalse stuwwal’ en daarvoor geldt de onderstaande visie.

Oldenzaalse stuwwal

De landschappelijke eenheid Oldenzaalse stuwwal ligt aan de westkant van de gemeente Losser. De eenheid loopt verder in gemeente Oldenzaal en gemeente Dinkelland.

Door de hoge reliëfgraad, de grote hoogteverschillen en de ondoorlatendheid van de bodem wordt de Oldenzaalse stuwwal gekenmerkt door vele waardevolle bronnen en snelstromende beken. Herstel van het watersysteem, de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier dan ook hoge prioriteit, ten behoeve van herstel van het Dinkelsysteem.

Daarnaast gaat de aandacht uit naar het duurzaam behoud en het versterken van de vele landgoederen. Er wordt hier ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap.

De ontwikkelingsvisie is met name gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden. Zie verder [paragraaf 3.4.3](#).

3.4. Gemeente

Voor het plangebied zijn diverse beleidsnotities van toepassing, die uiteindelijk op één of andere wijze vervat zijn in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Dit betreft:

1. Welstandsnota.
2. Landschapsonwikkelingsplan Noordoost Twente – Twenterand.
3. Casco-benadering in Noordoost Twente.

3.4.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De herontwikkeling van de voormalige boerderijlocatie past binnen dat beleid. Hieronder wordt de relevante wijzigingsbevoegdheid omschreven.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voormalige agrarische bedrijfslocatie van functie te laten veranderen. Om te bepalen welke functies daarvoor in aanmerking komen, is in het bestemmingsplan een bijlage opgenomen met de verschillende

toelaatbare functies. Grofweg komt het er op neer dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten, maar lang niet allemaal. Daarom is een limitatieve lijst opgenomen om niet gewenste bedrijven uit te sluiten. Het kleinschalig zuivelverwerkingsbedrijf komt niet in de lijst voor, maar is qua aard en omvang vergelijkbaar met een categorie 2-bedrijf. Een nadere onderbouwing wordt gegeven in paragraaf [4.1.3 Geluid - Bedrijf](#).

3.4.2. Welstandsnota

Op 12 augustus 2013 heeft de gemeente Losser een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Daarin is een gebiedsgericht beleid opgenomen. De locatie ligt in het buitengebied, dus dat beleid is van toepassing.

De locatie ligt in het Verwevingslandschap en wordt gekenmerkt door de volgende karakteristieken en waarden.

Dit gebied vormt een overgangsgebied tussen belangrijke recreatieve- en natuurgebieden.

Door de ligging kunnen functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw bij elkaar komen. De grote afwisseling is een kwaliteit van dit gebied.

De gebouwen hebben qua situering en oriëntatie een duidelijke relatie met het landschap.

De bebouwing op de (agrarische) erven vormt een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt.

De oorspronkelijke bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een lage goot en een hoogoplopende zadeldak.

In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing.

De gebouwen hebben een sobere architectuur gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving.

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

Voor het Verwevingslandschap geldt ambitieniveau 1:

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

Welstandscriteria buitengebied

Niveau 1

Welstandscriteria voor ambtelijke toets:

Materiaal en kleur

- Toepassen van donkere aardtinten (zoals donkerrood, donkergroen, antraciet, zwart).

Detailering

Algemeen:

- Identiek aan de bestaande bouw.
- boeien maximaal 30 centimeter hoog.

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- Kapvorm en hellingshoek gelijk aan de bestaande bouw.
- Geen gesloten gevels in- of voor de voorgevel van een de woning.
- Rechthoekige plattegrond.
- Dak is voorzien van een overstek.

Dakkapellen:

- Plat afgedekt
- Voorzijde: maximaal 1,50 meter hoog en 1 meter dakvlak rondom vrijlaten.
- Achterzijde: maximaal 1,75 meter hoog en 0,5 meter dakvlak rondom vrijlaten.

Erkers:

- Plat afgedekt.

- Maximaal 1 verdiepingshoogte + 30 cm constructie.
- Binnen het gevelvlak.
- Een lage (60 centimeter) plint is toegestaan, met daarboven uitsluitend open delen of de erker bestaat uitsluitend uit open delen (zonder plint).

Gevelwijzigingen:

- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.

Basiscriteria voor ruimtelijke kwaliteit (in geval toetsing door stadsbouwmeester):

Situering

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw. De bebouwing sluit aan op de losse erfstrooiing (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenduidig en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.
- Er dient een enkelvoudige (kap)vorm te worden toegepast.
- In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De architectuur is passend in het gebied en de gevel is samenhangend vormgegeven.
- Bij verbouw en renovatie is de oorspronkelijke gevelopbouw, compositie en detail het uitgangspunt. *Bij (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.*

Detailering, materiaal en kleurgebruik

- De detailering, en het materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de bebouwingskenmerken in de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Toelaatbaar voor schuren. Dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbare uitstraling. Wanden: damwandbeplating, steen, hout of vergelijkbare uitstraling in donkere kleuren.

Erfafscheidingen

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

Utilitaire bouwwerken (masten, bruggen, installaties, duurzame elementen, etc.)

- Situering, vorm, detailering, kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.
- **Reclame**
- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.

3.4.3. Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente - Twenterand

Doel van het LOP

Hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Ontwikkelingen in het landschap zijn in Losser altijd heel rustig verlopen. Hedendaagse krachten, zoals wonen (nieuw rood) in het buitengebied, in het landschap zijn zo sterk dat ze het landschap kunnen omvormen tot een niet herkenbaar landschap. Het LOP buigt deze ontwikkelingen om ten behoeve van behoud van de landschapskarakteristiek. De voornemens in het LOP moeten in vervolgprijzen tot uitvoering worden gebracht. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- het bijsturen van ontwikkelingen;
- een gezamenlijke aanpak.

Status en rol

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is de opvolger van het oude landschapsbeleidsplan (niet vastgesteld) dat in het verleden is gemaakt. Waar het in het verleden ging om behoud en kleinschalig herstel, gaat het LOP meer uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan een kwalitatief landschap. Het landschap is immers voortdurend in ontwikkeling. Deze gemeentelijke uitwerking wil in de eerste plaats de mogelijkheden laten zien. Het zegt niet wat niet mag of wat direct moet, want het LOP heeft immers geen juridische status. Het LOP zegt wat er allemaal kan, nu of in de toekomst om een kwalitatief hoogstaand landschap te behouden of verkrijgen.

Het gewenste streefbeeld kan echter pas worden bereikt wanneer kansen zich aandienen (bijvoorbeeld door een agrarische bedrijfsbeëindiging) en wanneer voldoende flankerend beleid aanwezig is.

Beekdallandschap

Landschappelijk streefbeeld

Het beekdallandschap omslaat het hele beekstelsel van bron tot benedenloop en het door de beek gevormde landschap 'Maten en Flierenlandschap'.

Ontwikkelingsrichtingen

In de brongebieden ligt het accent op behoud en versterken van het afwisselende karakter met bronbosjes en natte schraallanden. In de boven- en middenlopen van de beekdalen zijn natte graslanden of bosjes ontwikkeld. In de midden- en benedenloop lopen de beken door hun beekdal, waar een beekspecifieklandschap is ontwikkeld, het Maten- en flierenlandschap. Een kleinschalig nat karakter met natte graslanden, houtwallen, singels en vloeivelden. Het water is vertraagd en er zijn op verschillende locaties retentiegebieden aangelegd.

3.4.4. Casco-benadering in Noordoost-Twente

Wat beoogt de casco-benadering?

Met de in dit rapport beschreven casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Voor de gemeenten is de casco-benadering een instrument om vooraf duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers in plaats van bij elke aanvraag maatwerk te verrichten met een onzekere uitkomst.

De casco-benadering kan ook de vorm krijgen van lokale gebiedsontwikkeling waarbij partijen die elementen willen verwijderen in contact komen met partijen die landschapselementen willen 'ontvangen' op hun grond.

Zowel particulieren, bedrijven en overheden als waterschappen en gemeenten kunnen deelnemen aan deze lokale gebiedsontwikkeling. Ook publieke doelen kunnen profiteren van de casco-benadering. Zo kunnen doelen voor de Kaderrichtlijn Water dichterbij komen als er compensatie plaatsvindt langs waterlopen.

De casco-benadering leidt tot een landschap waarin de afzonderlijke landschapstypen beter van elkaar te onderscheiden zullen zijn. Hierdoor wordt de variatie van landschappen in Noordoost-Twente beter beleefbaar en geeft ook richting aan toekomstige initiatieven. Voor elk landschapstype worden in de casco-benadering spelregels gehanteerd die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen. Hierdoor ontstaat een differentiatie in de landschapstypen waardoor de landschappen voor bezoekers en bewoners herkenbaarder worden.

De nieuwe landschapselementen zijn onderdeel van een groenblauw netwerk in Noordoost-Twente dat verschillende landschapsdiensten kan vervullen, zoals:

- Bijdrage aan de waterkwaliteit van waterlopen (door beschaduwning).
- Verbindingsfunctie voor flora en fauna.
- Houtopbrengst voor biobrandstof door beheer.
- Verhogen van de recreatieve waarde.

De ten westen van de bestaande woning gelegen tuin is aangegeven als 'Onderdeel casco'. Dit betekent dat bij verwijdering van (een deel van) dit element, het gecompenseerd moet worden op een in het landschap passende locatie. De locatie is aangegeven als een 'Maten en flieren'-

landschapstype. Het verwijderen van dit element betekent dat het met een factor 1,5 op een andere locatie moet worden gecompenseerd, waarbij rekening moet worden gehouden met de hiervoor genoemde 4 punten.



Figuur 10: Uitsnede casco-kaart (Bron: www.overijssel.nl)

Stappen van de casco-benadering

De basis voor de initiatiefnemer is de casco-kaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie onderstaande tabel 1.

Tabel 1

Indeling van de casco-kaart.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen.

Een initiatiefnemer kan met de casco-kaart zelf beoordelen of zijn landschapselement tot het casco behoort of niet, daaruit volgen drie mogelijke aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. **Regulier casco:** het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. **Afwijking van de compensatie:** het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. **Afwijking van het casco:** het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Aanvraag met afwijking van het casco

Er is sprake van een afwijking van het casco als een aanvrager een verzoek doet tot het verwijderen van een casco-element.

Het is niet toegestaan om een casco-element te verwijderen. Een initiatiefnemer kan alleen een onderbouwd verzoek doen om een landschapselement dat tot het casco behoort te verwijderen als:

- Het casco-element op een huiskavel van een volwaardige agrarisch bedrijf staat (een huiskavel betreft het samenstel van aaneengesloten percelen, erf met stallen en weilanden waarop de beweiding plaats kan vinden, dat wordt begrensd door de percelen in gebruik bij derden of door niet overschrijdbare openbare wegen en waterwegen).

Bij dit verzoek hoort een procedure die op de volgende punten afwijkt van een reguliere casco-aanvraag:

- De initiatiefnemer toont aan dat het casco-element staat op een huiskavel van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- In de jaren 2012/2013 stuurt de initiatiefnemer samen met de aanvraag een advies mee van Landschap Overijssel hoe het verwijderen en compenseren past binnen de bouwstenen van de casco-benadering. De kosten voor dit advies komen voor 50% voor rekening van de initiatiefnemer. Landschap Overijssel stuurt het advies naar de initiatiefnemer met een afschrift aan de betreffende gemeente.
- Na 2013 kan een initiatiefnemer zelf een externe adviseur kiezen onder de voorwaarde dat deze ervaring heeft in het uitvoeren van natuurtoetsen en deze uitgaat van de principes en bouwstenen van de cascobenadering.
- Burgemeester & Wethouders van de betreffende gemeente beoordelen de onderbouwde aanvraag.

Kwaliteit van de compensatie


Op de casco-kaart staan lijnen die aangeven waar het landschap versterkt kan worden door compensatie. Om tot een versterking van het landschap te komen is het van groot belang om bij elke locatie voor compensatie te kijken in welk landschapstype het ligt en van daaruit het plan voor de compensatie uit te werken, in termen van type element en streekeigen soortensamenstelling. Dat betekent in de praktijk een variatie in te compenseren landschapselementen van elzensingels tot houtwallen met een nieuw wallichaam.

Hieruit volgt een prioriteit (hoog-laag) met de voorkeur voor het type aan te leggen element. Robuuste landschapselementen, die bestaan uit een combinatie van een wallichaam, gevarieerde ondergroei en struiklaag en opgaande boomlaag, leveren de hoogste waarde in verhouding tot bijvoorbeeld een bomenrij zonder ondergroei.

In de casco-benadering zitten daarom de volgende regels voor de uitvoering:

- Het te compenseren element moet minstens tot hetzelfde type element behoren, of tot een element met een hogere waarde (zie tabel 4).
- Het te compenseren element wordt aangelegd met streekeigen soorten (zie: 'Dienstenbundel Noordoost Twente').
- Bij het afgraven van een wallichaam wordt de grond gebruikt voor de aanleg van een nieuw compensatie-element.

Tabel 4
Uitvoeringsladder voor type landschapselement.

Type element	Waarde (van hoog naar laag)
Houtwal	
Houtsingel	
Geriefhoutbosje	
Bomenrij	

Afwegingen betreffende de locatie

De casco-benadering van het landschap beoogt de kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. De tekst van de regeling is niet eenduidig, omdat die met name gericht is op de lijnelementen in het landschap, terwijl de kaart ook niet-lijnvormige elementen aanmerkt als onderdelen van het casco. Daarnaast is de tekst erg gericht op de agrarische sector en komen andere

functies niet aan de orde. Dit laatste zou betekenen dat ten behoeve van die ontwikkelingen geen enkele aanpassing van het casco mogelijk zou zijn.

De naast de woning gelegen tuin wordt aangemerkt als onderdeel van het casco, terwijl het een moestuin annex grasveld is met enkele fruitbomen en niet streekeigen beplanting. Naar alle waarschijnlijkheid is deze tuin abusievelijk meegenomen als onderdeel van de 4 langs de weg staande eiken en het eiken geriefhoutbosje aan de overzijde van de weg. Een deel van deze tuin zal bebouwd worden met de nieuwe woning. Dit betekent dat als de gemeente niet onderschrijft dat de kaart niet volledig juist is, een deel moet worden gecompenseerd met een factor 1,5. Op zich is dat geen probleem, omdat het gehele erf van een landschappelijke inpassing wordt voorzien van streekeigen beplanting. De kwaliteiten van het landschap gaan er hoe dan ook op vooruit, maar dat levert wel extra afwegingselementen op waartegen in verweer kan worden gegaan.

Overleg gemeente Losser

Naar aanleiding van voorstaande veronderstelling dat de tuin abusievelijk als Casco-element is aangegeven is met de gemeente Losser contact opgenomen.

De gemeente heeft de locatie bezocht en beoordeeld en komt tot dezelfde conclusie, namelijk dat de tuin abusievelijk is meegenomen als Casco-element. De gemeente is op dit moment bezig met een herijking van de casco-kaart en zal op basis daarvan de provincie aanvullingen en aanpassingen voorleggen. Hierbij zal zij aangeven dat de tuin als Casco-element geschrapt kan worden. Hooguit zou de op de erfscheiding staande bomenrij als restant van een 100 jaar oude houtsingel wel als Casco-element opgenomen kunnen worden. Dat laatste stuit niet op bezwaren, omdat die buiten de daadwerkelijke ontwikkelingslocatie ligt en binnen het landschapsplan versterkt zal gaan worden. Bovenstaande laat onverlet dat voor de kap van de diverse bomen een kapvergunning zal moeten worden aangevraagd.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Voor deze bestemmingsplanherziening geldt dat ingevolge de Wro bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of eventueel aanwezige bodemverontreiniging de (financiële) haalbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Binnen het project vinden geen activiteiten plaats waardoor er sprake is van (potentiële) bodemverontreiniging.

Door GeoFox is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de toestand van de bodem en de aanwezigheid van asbest. Het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740.

De conclusie van het onderzoek is dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging zijn.

Het bodemonderzoek is als [bijlage 1](#) toegevoegd.

4.1.2. Asbest

Door GeoFox-Lexmond bv is een asbestonderzoek uitgevoerd.

De conclusie is dat er asbestverdachte en asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen en daarom is door de gemeente aan aanvullend onderzoek geëist. Het asbestonderzoek is als [bijlage 2](#) toegevoegd.

4.1.3. Geluid – Bedrijf

Door Buijvoets bouw- en geluidsadviesing is onderzoek gedaan naar geluid vanuit het bedrijf op de omliggende woningen. Hierbij is de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG van belang. Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering valt de inrichting onder SBI-code 1051. Daarbij kan echter geen rekening worden gehouden met de ambachtelijke wijze van de zuivelproductie en de kleinschaligheid van het bedrijf. Volgens deze normering zou het bedrijf niet aanvaardbaar zijn op deze locatie.

In de brochure zelf van de VNG wordt gewag gemaakt van de situatie dat een bedrijf niet in de categorielijst voor kan komen en dat er dan sprake moet zijn van maatwerk.

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied staat aangegeven dat een bedrijvigheid dat qua aard en invloed op de omgeving gelijk is aan een categorie 1 of 2-bedrijf ook aanvaardbaar is. Nu de gemeente heeft aangegeven dat het een categorie 2-bedrijf moet zijn en van mening is dat dit bedrijf vergelijkbaar is met een kleine consumptie-ijsfabriek, kan deze afwijking toegepast worden en kan omgekeerd worden geredeneerd. De maximale afstandsnorm voor een categorie 2-bedrijf is 30 meter. Dit betekent dat de afstand van de naastgelegen woning tot aan de geluidsbron(nen) minimaal 30 meter moet bedragen.

Maatgevend voor het bedrijfsloawaai zijn de rijdende voertuigen en omdat die op minimaal 40 meter van de naastgelegen woning blijven wordt ook op dat punt voldaan aan de richtwaarde van de VNG.

Door de nieuwe inrichting kan aan die eisen voldaan worden.

Het Geluidsrapport Bedrijfsloawaai is als [bijlage 3a](#) toegevoegd.

4.1.4. Geluid – Verkeer

Door Buijvoets bouw- en geluidsadviesing is onderzoek gedaan naar wegverkeersloawaai.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Het Geluidsrapport wegverkeersloawaai is als [bijlage 3b](#) toegevoegd.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriele regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. Op 1 augustus 2012 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden en wordt gerekend met de 3% grens. Plannen die niet meer dan

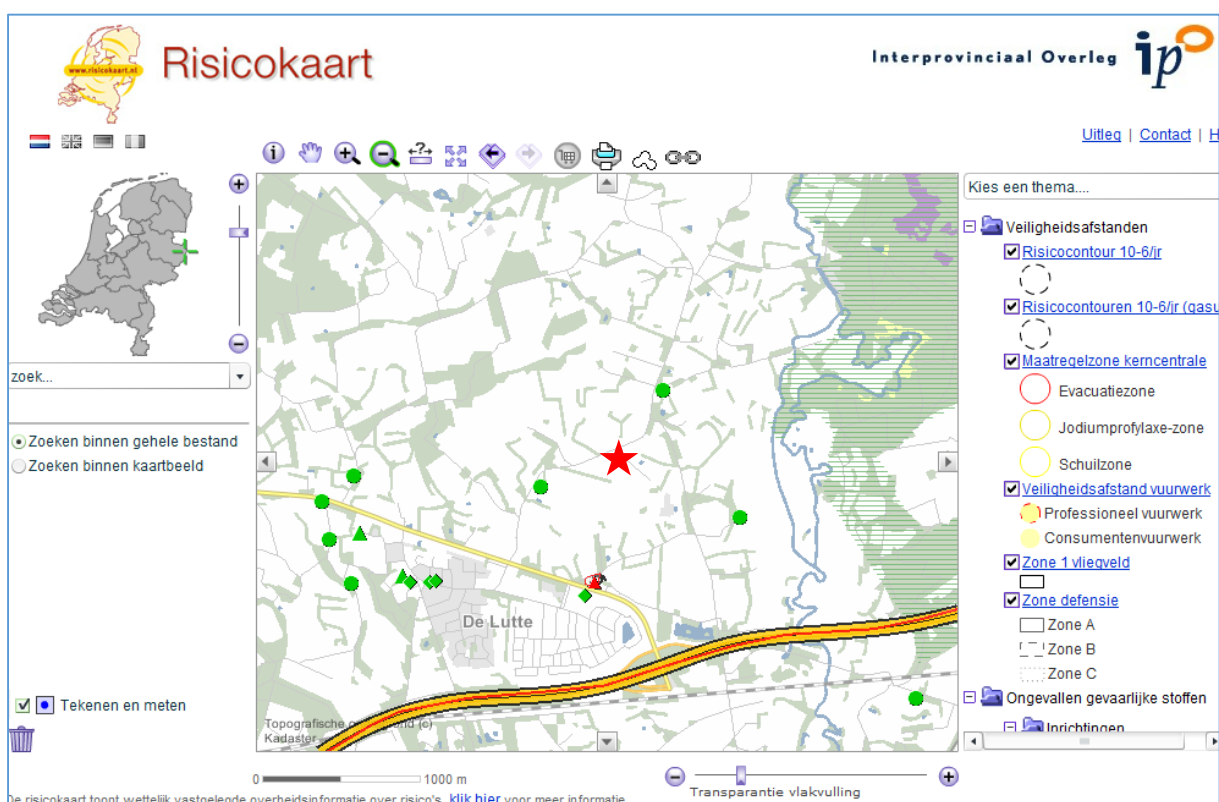
3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 500 woningen of 33.333 m² bruto kantooroppervlak en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt.

De herziening van het bestemmingsplan voor dit kleinschalig zuivel verwerkend bedrijf omvat slechts een beperkte omvang in zowel oppervlakte als bedrijfsactiviteiten. Daarmee ligt het effect onder bovengenoemde grenzen van "niet in betekenende mate". Volgens artikel 4, lid 2 van de regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan dan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

4.2. Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving geen transport (vaarwegen, wegen, buisleidingen, spoorwegen) liggen.

Het dichtstbij gelegen risicovormend element is een LPG-tank van een tankstation en dat is op ±750 meter gelegen en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



De risicokaart toont wettelijk vastgelegde overheidsinformatie over risico's. [Klik hier](http://www.risicokaart.nl) voor meer informatie.

Figuur 11: Riscokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

4.3. Waterhuishouding

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Noch het oppervlaktewater noch het grondwater wordt door deze ontwikkeling nadelig beïnvloed.

4.3.1. Verhard oppervlak

De verharde oppervlakte wordt door het plan niet vergroot. Door de sloop van de overtollige bebouwing en de erfverharding wordt de oppervlakte juist verkleind.

De nieuwe verharde oppervlakte = ±2.160 m².

De oude verharde oppervlakte = ±2.350 m².

4.3.2. DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)

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

4.3.3. HWA (hemelwaterafvoer)

Het hemelwater van het complex wordt op locatie geïnfiltreerd in de grond, zoals dat nu ook het geval is, via vrije afwatering op het onverharde deel van het erf.

Er is landelijk afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze afspraken als richtlijn zal voor het hemelwater (dak en wegen) een 'eens-per-100-jaar-gebeurtenis' (richtlijn: 72 mm) geborgen moeten worden (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden). Er moet op basis van het plan nog geen m³ aan water geborgen kunnen worden. Ook dit mag niet op de riolering geloosd worden, maar zal op het erf in de beplanting afgevoerd worden.

4.4. Watertoets

Via de website www.dewatertoets.nl is deze toets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de korte procedure kan worden doorlopen. Het resultaat van de Watertoets is als [bijlage 4](#) opgenomen.

4.5. Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beschermde elementen zijn in het plangebied niet aanwezig.

4.6. Archeologie

4.6.1. Inleiding

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

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

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

4.6.2. Plangebied

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient in kaart te worden gebracht of er sprake is of kan zijn van archeologische monumenten. De gemeente Losser heeft hiervoor in 2008 een eigen beleidskader ontwikkeld.

Op onderstaand kaartje is een fragment van 'Archeologische verwachtings- en advieskaart' behorend bij voormeld beleidskader.

Het gebied waar de ontwikkeling is gelegen op basis van de gemeentelijk archeologie beleid aangemerkt als een gebied met 'Middelhoge indicatieve waarde'.

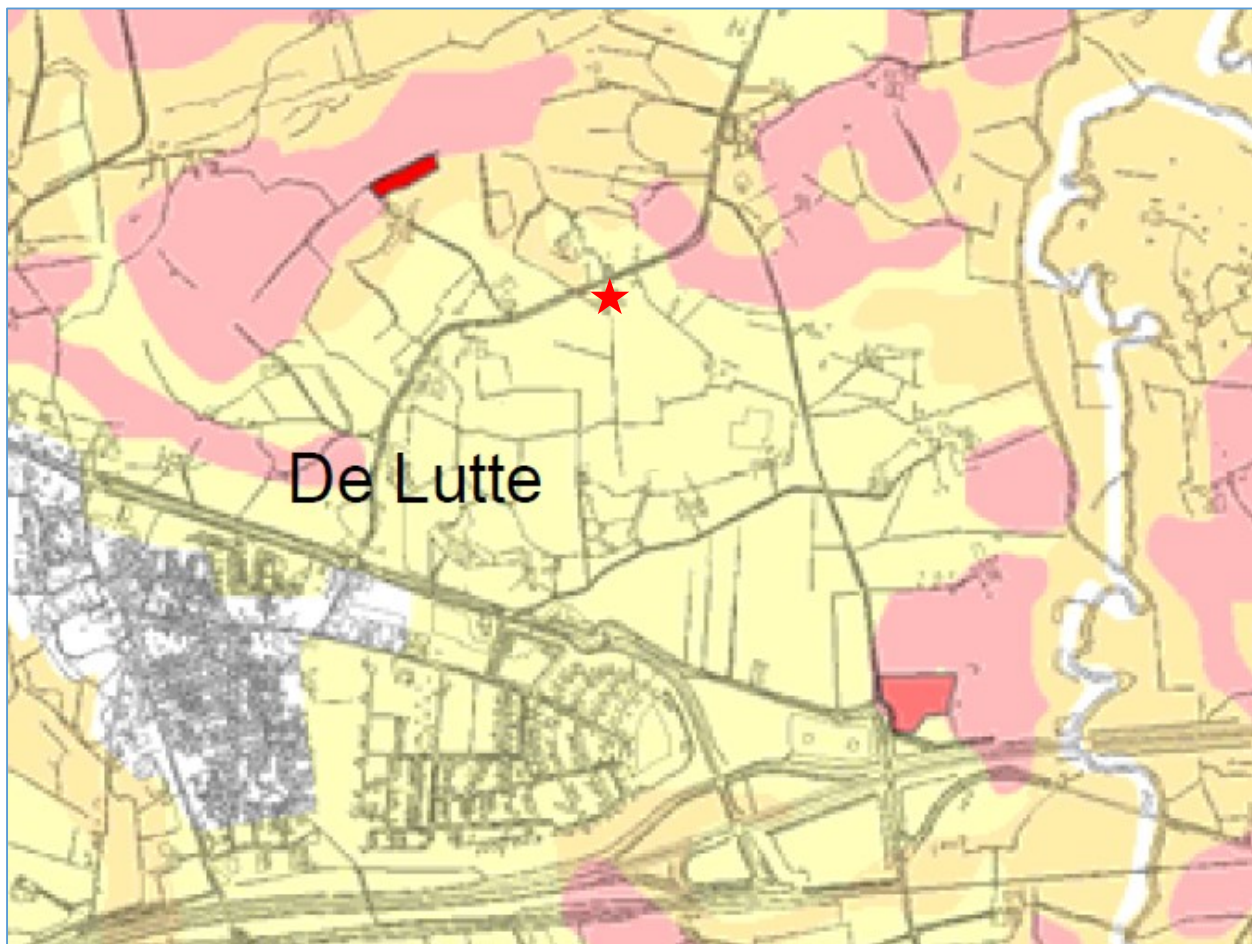
4.6.3. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat voor dit gebied een onderzoeksplicht geldt bij een versterkingsoppervlakte van meer dan 2.000 m² en dieper dan 0,30 meter. De locatie is grotendeels verstoord door de inmiddels gesloopte, bestaande bebouwing. Alleen de plaats van de nieuwe bedrijfswoning is niet verstoord, maar die oppervlakte blijft ver onder de genoemde norm.

Daarbij komt dat de gehele oppervlakte van de nieuwbouw kleiner is dan de norm. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is daarom een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.6.4. Informatieplicht

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



Figuur 12: Archeologische atlas Dinkelland

4.7. Flora en fauna

4.7.1. Natuurbeschermingswet

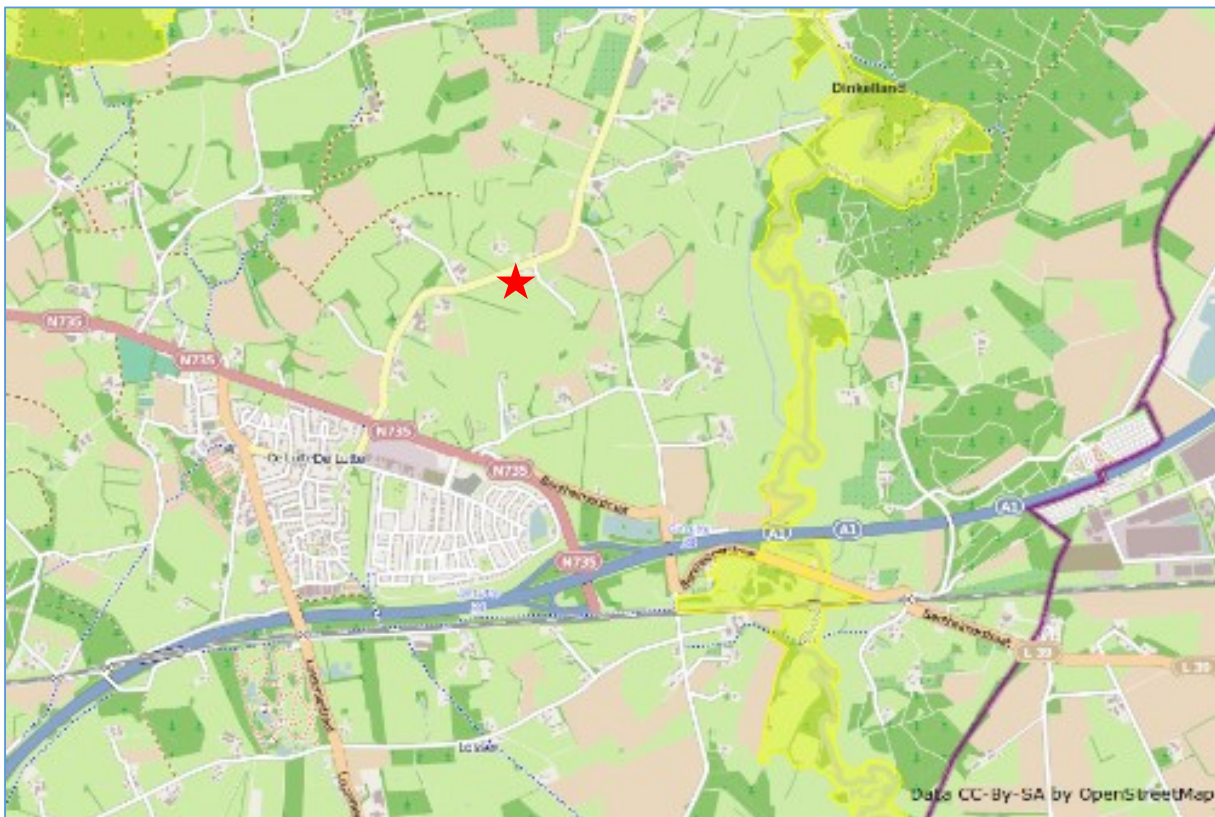
Natura 2000-gebieden vallen onder de Natuurbeschermingswet. Ontwikkelingen rondom deze natuurgebieden mogen geen significante verslechtering tot gevolg hebben. De omgeving van het plangebied kent dergelijke gebieden, namelijk de gebieden 'Landgoederen Oldenzaal' en 'Dinkelland'. De ontwikkeling moet hier dan ook aan getoetst worden. Daar wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

4.7.2. Gebiedsbescherming – natuurwetgeving

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen

(zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde "externe werking" genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt "cumulatieve effecten" genoemd. Op ongeveer 1 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' en op 1,8 kilometer het gebied Landgoederen Oldenzaal. Gezien de afstand is de ontwikkeling niet van invloed is op deze gebieden.



Figuur 13: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (Bron: www.synbiosy.alterra.nl)

4.7.3. Gebiedsbescherming – soortbescherming

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

4.7.4. FF-onderzoek

Een locatieonderzoek is niet noodzakelijk, omdat de locatie op basis van een verleende sloopvergunning recent schoon is opgeleverd. Daardoor is er sprake van een maagdelijk terrein. Dit feit laat onverlet dat de geplande bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring van broedende vogels in de aanwezige beplanting te voorkomen.

4.8. Verkeer en infrastructuur

4.8.1. Verkeer

Transport

Het transport van de lokale melkleverancier naar het bedrijf geschiedt met een trekker/aanhangercombinatie met daarop een melktank.

Het transport van het bedrijf naar biologische winkels geschiedt met klein vervoer (bestelbusje of kleine vrachtauto <3500 kg).

Bezoekers

Bezoekers komen in eerste instantie uit de regio, hetzij als bewoner, hetzij als toerist. De Beuningerstraat is op dit verkeer berekend en de toename is van dien aard dat dit geen gevolg heeft voor de capaciteit.

Bewoners en personeel

De bedrijfsvoerder woont op de locatie. Het aantal vaste werknemers is 2 en betreft de zoons van de bedrijfsvoerder. Daarnaast zal er in de vorm van dagbesteding ook werkgelegenheid geboden gaan worden aan mensen die daarvoor in aanmerking komen omdat ze niet aan het normale arbeidsproces kunnen deelnemen. Ook dit aantal is al dan niet in combinatie met bezoekers niet van invloed op de verkeersaantallen en de wegcapaciteit.

4.8.2. Infrastructuur

Voor wat betreft de infrastructuur kan aangesloten worden op de bestaande voorzieningen.

5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten van het plan

5.1.1. Uitgangspunten bedrijfsvoering

Het nieuw te vestigen bedrijf is gericht op het biologisch produceren van zuivelproducten zoals boter, Kefir (melk) en dergelijke. De bedrijfsopzet is kleinschalige van aard en kan plaatsvinden binnen een beperkte oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Informatie over de wijze van productie kan binnen het gebouw aan belangstellenden worden verstrekt.

Naast de bedrijfsgebouwen is een bedrijfswoning en huishoudelijke berging noodzakelijk voor de bedrijfsvoerder.

5.1.2. Uitgangspunten bedrijfsgebouwen

Oppervlakte

De ontwikkelingslocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bestaande bebouwing is verouderd en niet geschikt voor de beoogde bedrijfsvoering. Daarom wordt alle bebouwing gesloopt (inclusief erfverharding) en wordt het gehele perceel opnieuw ingericht.

Binnen de randvoorwaarden van de gemeente wordt er 1.288 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en 696 m² herbouwd. Daarnaast wordt een dienstwoning met bijgebouw gerealiseerd.

Architectuur

De architectuur moet passend zijn in het landschap van het Dinkeldal en de typisch Twentse architectuur. Toch mag er sprake zijn van een eigentijds ontwerp. Dit heeft geleid tot onderstaand straatbeeld dat inmiddels door Welstand is goedgekeurd.



Figuur 14: Straatbeeld (Bron: Morsink Architecten)

Bedrijfsgebouw (links)

De gevels bestaan uit een combinatie van steen en hout en zijn afgewerkt met accoyahout in naturel uitgevoerd.

De kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde worden in hout uitgevoerd.

Als dakbedekking worden oude OVH (Opnieuw Verbeterde Hollandse) pannen gebruikt.

Woning (rechts)

Als plint van de woning wordt een Bentheimerzandsteen gebruikt. De gevels worden verder uitgevoerd in metselwerk in een nader te bepalen landschappelijk passende kleur.

De kozijnen, ramen en deuren worden in hout uitgevoerd in een nader te bepalen kleur. De houten topgevels worden in douglashout uitgevoerd.

Als dakbedekking keramische pannen en voorzien van de nodige dakramen. Rondom het pannendak komt een zinken raamwerk. De kap boven de entree wordt tevens uitgevoerd in zink.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

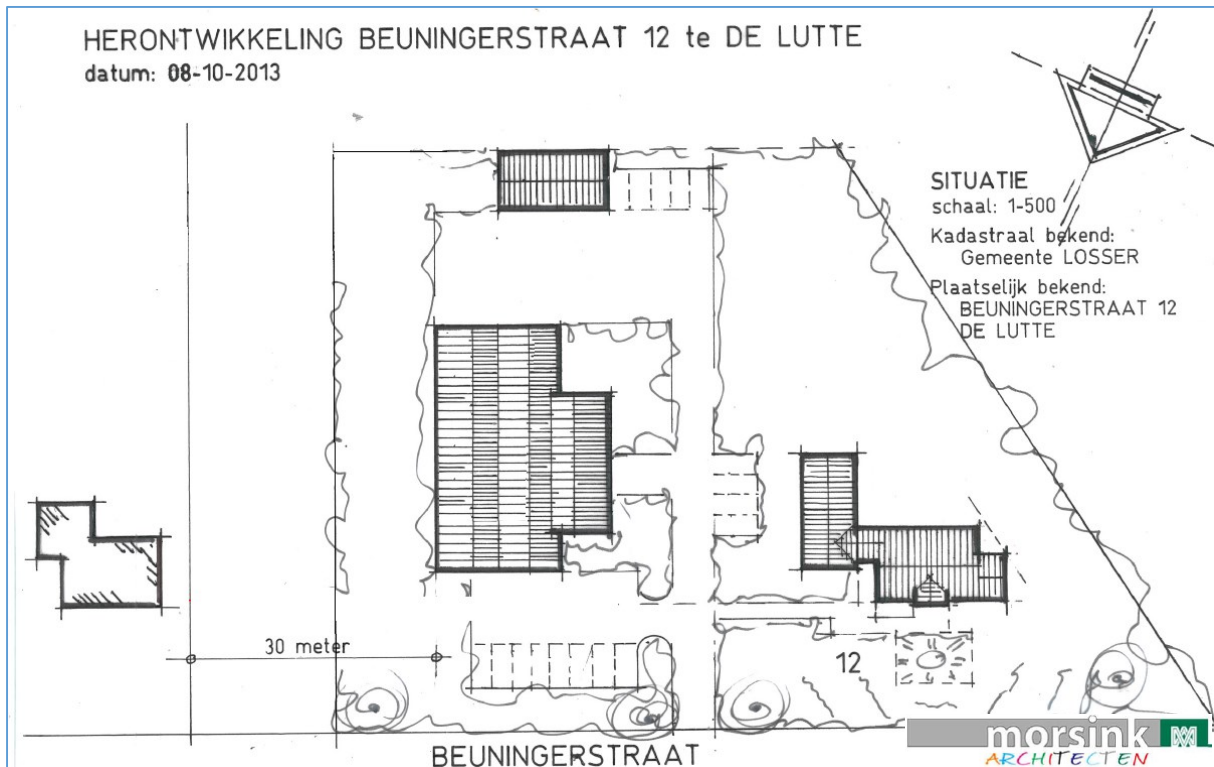
5.2.1. De nieuwe inrichting

Het gehele perceel wordt opnieuw ingericht, met uitzondering van de belangrijkste bomen in de singel op de erfscheiding en eventuele waardevolle bomen in de voortuin.

De huidige inrichting kent twee inritten naar het erf (één naar de woning en één naar de bedrijfsgebouwen). In de nieuwe situatie is dat er nog maar één. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Draaien en keren kan op het erf zelf, dus de auto's kunnen de inrichting voorwaarts in- en uitrijden. Deze inrit is tevens de scheiding tussen bedrijf en privé.

Door de sterke vermindering van de bebouwde oppervlakte is er veel ruimte voor een landschappelijke inpassing (zie [5.2.3. Landschappelijke inpassing](#)).



Figuur 15: Erfinrichting (Bron: Morsink Architecten)

5.2.2. Parkeren

Capaciteit

Hiervoor zijn de door de CROW-normen gehanteerd. De CROW gaat echter alleen maar uit van de stedelijke zone. Aangezien de locatie buiten de bebouwde kom ligt zijn er geen rechtstreekse normen. Om toch een indicatie te hebben is uitgegaan van de meest extensieve locatie (rest bebouwde kom/niet stedelijk). Daarvoor geldt een minimale norm van 0,8 p/35 m² vbo en maximaal 0,9/25 m² bvo. Daaruit volgen de volgende rekensommen:

- 519 m² / 35 x 0,8 = 12 parkeerplaatsen.
- 519 m² / 25 x 0,9 = 19 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in minimaal 17 parkeerplaatsen en voldoet daarmee ruimschoots aan de minimale normen en nagenoeg aan de maximale normen.

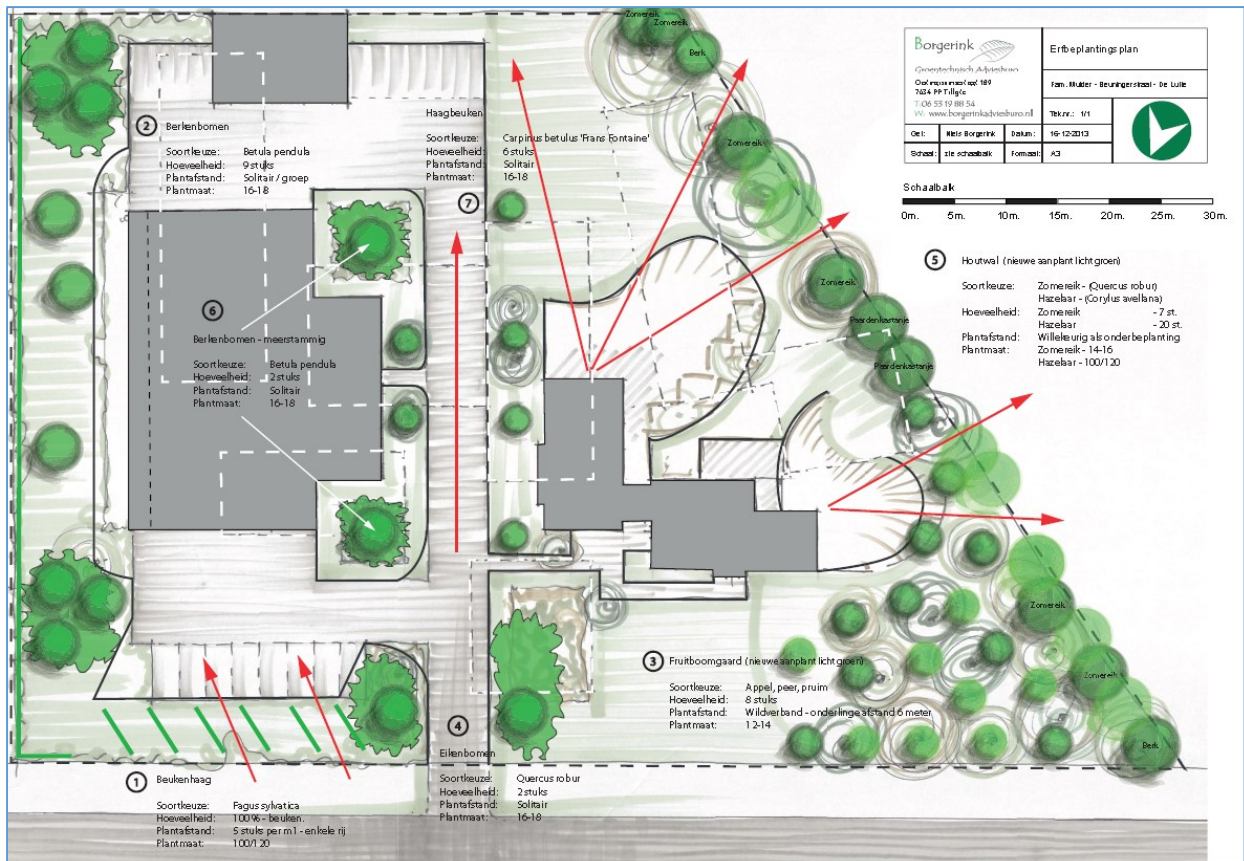
5.2.3. Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is door Borgerink Groentechnisch adviesbureau een erfbeplantingsadvies opgesteld (zie [bijlage 5a](#)) en een erfinrichtingsplan gemaakt (zie [bijlage 5b](#)). In het plan is naast de wensen van de opdrachtgever ook nadrukkelijk rekening gehouden met de twee verschillende landschapstypen en de landschappelijke kwaliteiten.

Het erf ligt in een tweetal landschapstypen, namelijk het heideontginningslandschap en het maten en flierenlandschap. Op het erf zal er een overgang te vinden zijn qua beplantingskeuze. De bestaande houtwal ten westen (maten en flieren) zal worden hersteld/versterkt en in het oosten (heideontginningslandschap) zullen berken worden aangeplant in groepen én solitair.

Het bedrijfspand zal worden aangekleed met de berkenbomen en zal vanaf de weg goed zichtbaar zijn. De fruitboomgaard wordt aangevuld met hoogstam fruitbomen.

Op het erf zal een goed onderscheid herkenbaar zijn tussen het woonhuis en het bedrijfspand. De zuilbeuken - die eveneens de zichtlijn richting het open landschap versterken - zorgen mede voor deze tweedeling op het erf. Middels de landschappelijke inpassing ontstaat er in zijn totaliteit synergie tussen wonen én werk zonder hierbij de natuurlijke omgeving schade te berokkenen.



Figuur 16: Landschappelijke inpassing (Bron: Borgerink)

6. Planopzet

6.1. Feitelijke planopzet

Voor de feitelijke planopzet wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

6.2. Juridische planopzet

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in vorige hoofdstukken, hebben in de uitwerking van dit wijzigingsplan hun vertaling gekregen in de vorm van de randvoorwaarden die aan het plan zijn gesteld en die in de omgevingsvergunning zullen worden vertaald.

De regels van het moederplan Buitengebied zijn van toepassing, met dien verstande dat er voor deze ontwikkeling specifieke regels worden toegevoegd.

Vanwege de specifieke bedrijfsvorm wordt in de bestemmingsomschrijving op genomen dat ter plaatste van de functieaanduiding 'kleinschalige zuivelverwerking toegestaan' ambachtelijke verwerking van rauwmelkse producten is toegestaan.

In de Begripsbepalingen wordt hiervoor een specifiek begrip opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel gezien voor rekening en risico van de aanvrager. Voor de gemeente bevat dit plan geen risico's. Voor de ontwikkeling is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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