



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening Koppelboerweg 18 te de Lutte

Oktober 2012

Concept



**Bestemmingsplan buitengebied
partiële herziening
Koppelboerweg 18 te De Lutte**

Plannaam: Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening Koppelboerweg 18 te De Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.168.001BP0005PH10.0201
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Concept
Datum: Oktober 2012



*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	8
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	BEBOUWING.....	12
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	34
5.7	FLORA & FAUNA.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	

BIJLAGE 1	INRICHTINGSSCHETS	49
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURTOETS.....	51
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, is eigenaar van het voormalig agrarisch erf aan de Koppelboerweg 18 in De Lutte. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd beëindigd. De bedrijfsbebouwing zal ook in de toekomst niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Tevens is door een recente brand de staat van de gebouwen verslechterd en heeft het erf een rommelig en verpauperd aanzicht.

De initiatiefnemer is voornemens 306 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing te slopen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling. Tevens worden er op een tweede locatie in de gemeente Losser, aan de Nijenhaerweg 20 te Beuningen, aanvullend 560,7 m² bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze tweede locatie valt buiten het plangebied, omdat er geen planologisch wijzigingen plaatsvinden en daarmee buiten het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan valt.

Ter compensatie van het slopen van de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, wordt aan de Koppelboerweg 18 één nieuwe woning teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³. Daarnaast wordt één nieuw bijgebouw gerealiseerd met een maximaal oppervlak van 300 m².

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch bedrijfsperceel met omliggende gronden aan de Koppelboerweg 18. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummers 2702 en 2703. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Oldenzaal weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Oldenzaal (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening Koppelboerweg 18 te De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.168.001BP0005PH10.0201) en een renvooi;
- regels.

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

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 1983” van de gemeente Losser. Het bestemmingsplan “Buitengebied 1983” is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 december 1983 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 19 maart 1985. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1983' (Bron: gemeente Losser)

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 1983” hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen “Agrarisch bouwblok” en “Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden”. De gronden die zijn aangewezen als “Agrarisch bouwblok” zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De gronden die zijn aangewezen als “Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden” zijn bestemd voor agrarische doeleinden en behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. De bouw/ het gebruik van de gewenste woning met bijgebouw is op basis van geldend bestemmingsplan niet mogelijk.

Momenteel is in de gemeente Losser een nieuw bestemmingsplan ‘Buitengebied Losser’ in voorbereiding. Voorliggend plan sluit qua bestemmingen aan bij het ontwerpbestemmingsplan, echter zijn in dit plan de bouwmogelijkheden voor de woning en het bijgebouw verruimd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

De grote hoogteverschillen en de afwisselende bodemsamenstelling, beide als gevolg van het ontstaan en de aanwezigheid van de stuwwal, hebben een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en hebben een zeer belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Losser.

In de gemeente zijn grofweg twee deelgebieden te onderscheiden: de stuwwal en het beekdal. De hoger gelegen stuwwallen zijn te vinden in het noordwestelijke deel van de gemeente, rond Oldenzaal. Het lager gelegen beekdal ligt met name ten westen van de Dinkel. In het overgangsgebied liggen ruggen en dalen. De dalen zijn deels beekdalen en deels droogdalen.

Het hierboven omschreven hoofdpatroon van de gemeente Losser is de basis geweest voor het ontginningspatroon van het landschap. Hoewel de gemeente al sinds ongeveer 9000 voor Christus bewoond is geweest, is het huidige nederzettingenpatroon in de middeleeuwen ontstaan. Men vestigde zich op de hogere dekzandruggen langs de Dinkel en aan de randen van de stuwwallen. Hier ontstonden clusters van boerderijen, buurtschappen genoemd. Bij deze buurtschappen ontstonden zogenaamde essen. Een es bestaat van oudsher uit een complex van bouwlanden die door eeuwenlange aanvoer van mest en plaggen is gaan glooien en bollen. Door de toename van de bevolking werden steeds meer woeste gronden ontgonnen en in gebruik genomen voor veeteelt en akkerbouw. Hierdoor ontstonden naast de essen heide- velden. Grote essencomplexen bevinden zich ten zuiden van Beuningen, ten noordwesten van De Lutte en tussen Losser en Oldenzaal.

De verschillen tussen essen, woeste gronden en beekdalen zijn sinds 1850 meer en meer vervaagd. Hoewel in het huidige landschap de verschillen tussen landschapstypen minder duidelijk herkenbaar zijn, kan toch nog een driedeling worden gemaakt, te weten: essen- en kampenlandschap, stuwwallandschap en heide- en broeklandschap.

In dit geval is de locatie gelegen in het stuwwallandschap. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Ook in dit landschap zijn kampen en essen ontstaan. Dit levert een landschap op met verspreide erven. Het gaat hierbij voornamelijk om kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Verder zijn het bos en de landgoederen belangrijke kenmerken van het landschap in de omgeving.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Koppelboerweg 18 te De Lutte en bestaat uit een voormalig agrarisch erf en omliggende gronden die ten dienste staan van de landbouw en de natuur. De bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij en enkele voormalige bedrijfsgebouwen. De bebouwing staat al enige tijd leeg en is deels verwoest door een recente brand. De ontsluiting van het erf vindt plaats via een in- en uitrit aan de Koppelboerweg. Figuur 2.1 geeft een indicatieve begrenzing van het plangebied op een luchtfoto. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Het plangebied wordt rondom omgeven door extensieve graslanden. De huidige erfbepanting is sober te noemen. Aan de zuidzijde van het erf staan 'volwassen' eiken. Deze bomen zijn beeldbepalend. Het erf ligt in een klein beekdal, dat is ontstaan in een dalvormige laagte in de stuwwal. De beek is een bijzonder belevingselement.



Figuur 2.1 *Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: provincie Overijssel)*



Figuur 2.3 *Huidige situatie van het voormalig agrarisch erf (Bron: Eelerwoude)*

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plan vloeit voort uit de Rood-voor-Rood regeling. De gemeenteraad van Losser heeft op 16 maart 2005 de Beleidsnotitie “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” vastgesteld. Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de compensatiewoning. In paragraaf 4.3.2 wordt het Rood-voor-Rood beleid van gemeente Losser nader toegelicht.

Voor dit plan is een inrichtingsschets door Eelerwoude uit Goor opgesteld, waarin de uitgangspunten van zowel de opdrachtgever als de gemeente zijn verwerkt. De inrichtingsschets is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

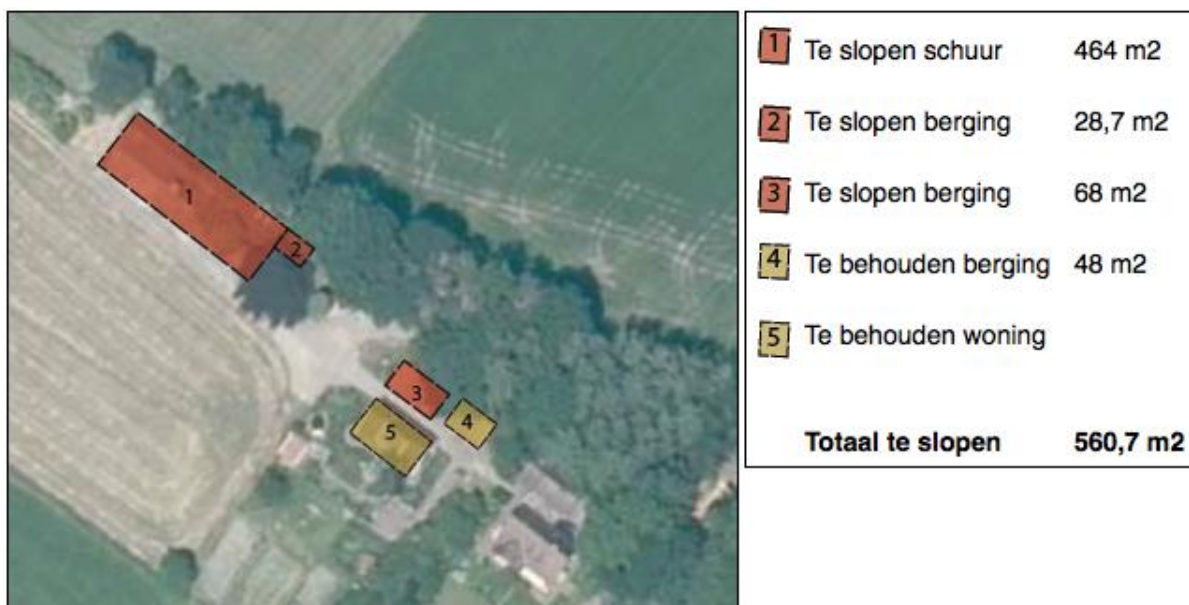
3.2 Bebouwing

3.2.1 Te slopen bebouwing

Om in aanmerking te komen voor de Rood-voor-Rood regeling moet er een oppervlakte van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In dit geval wordt de landschapsontsierende bebouwing op twee locaties gesloopt, om zodoende te voldoen aan het minimaal te slopen oppervlak van 850 m². De locaties betreffen de Koppelboerweg 18 te de Lutte en de Nijenhaerweg 20 te Beuningen. In de figuren 3.1 en 3.2 is de te slopen en de te behouden bebouwing met de bijbehorende oppervlaktes weergegeven.



Figuur 3.1 Overzicht bebouwing aan de Koppelboerweg 18 (Bron: Eelerwoude)



Figuur 3.2 Overzicht bebouwing aan de Nijenhaerweg 20 (Bron: Eelerwoude)

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Koppelboerweg 18 beslaan een oppervlakte van 306 m². De sloop van de drie gebouwen aan de Nijenhaerweg 20 te Beuningen komt neer op een oppervlak van 560,7 m². Het totaal oppervlak te slopen voormalige agrarische gebouwen komt neer 866,7 m². Daarnaast wordt de (gedeeltelijk afgebrande) boerderij aan de Koppelboerweg gesloopt.

3.2.2 Nieuwbouw

Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat een bouwrecht voor één compensatiewoning. In dit geval wordt het bouwrecht van de compensatiewoning (750 m³) en het bouwrecht van de voormalige boerderij (750 m³) samengevoegd tot één woning van 1.500 m³ en een bijgebouw van 300 m². De nieuwe woning en het bijgebouw worden gerealiseerd op de plaats van de te slopen bebouwing van Koppelboerweg 18. Dit bestaande erfensemble is waardevol en kenmerkend voor de streek. De nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw zijn geplaatst op de locatie van de te slopen boerderij en schuur. De afgebrande boerderij is altijd het centrale hoofdgebouw op erf geweest, ook in de toekomstige situatie zal dit het geval zijn. De ligging en de nokrichting zijn hetzelfde als de te slopen boerderij. De nokrichting van de nieuwe schuur volgt ook de nokrichting van de te slopen schuur. Hierdoor blijft de kenmerkende compacte streekeigen erfstructuur behouden.

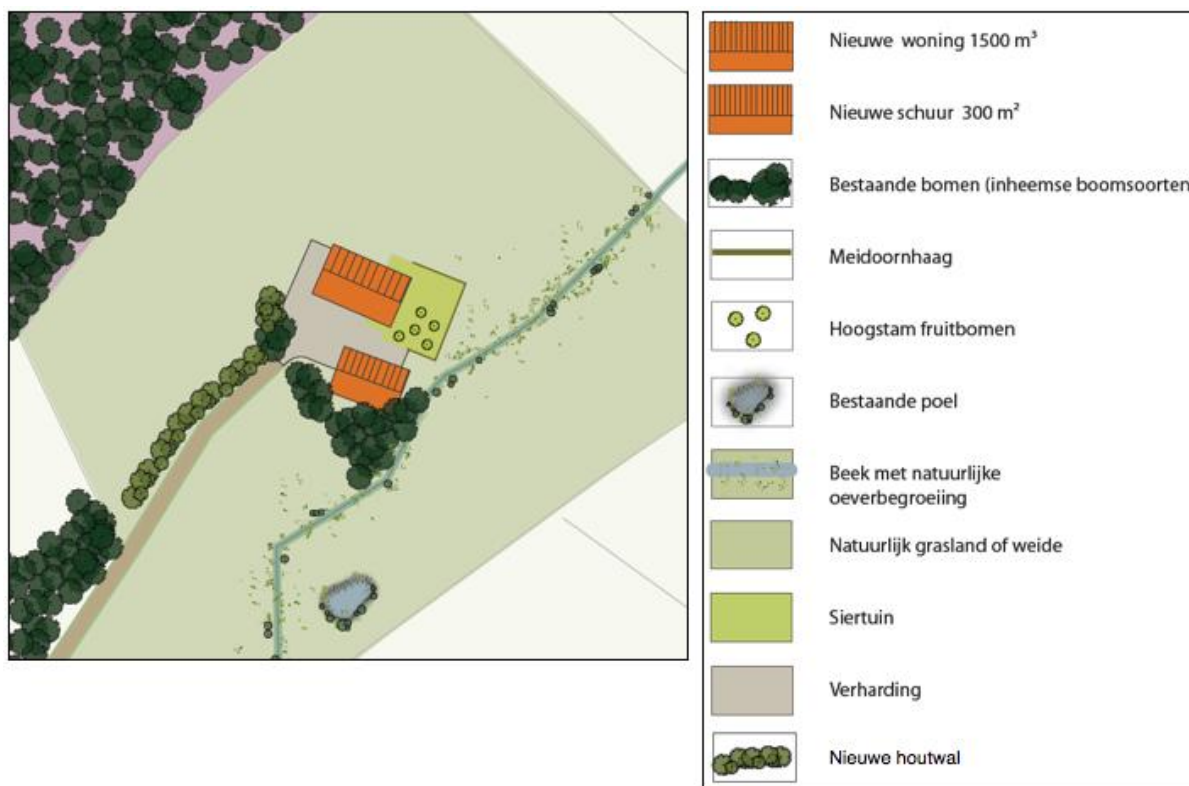
3.3 Landschappelijke inpassing

Beide slooplocaties worden landschappelijk ingepast. Eelerwoude uit Goor heeft voor beide locaties een inrichtingsschets opgesteld vanuit de uitgangspunten vanuit het beleid, het landschap, het advies van Het Oversticht en de wensen van de initiatiefnemer. Voor de complete inrichtingsschetsen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Koppelboerweg 18, De Lutte

De inrichtingsschets van de Koppelboerweg 18 is in figuur 3.3 weergegeven. Het bestaande erf bevat een waardevol beplantingselement, namelijk een forse eikenrij. Dit is een kenmerkend erfbeplantingselement voor de streek. In de loop der jaren is een deel van de eikenrij of houtwal verdwenen. Het verdwenen deel ligt langs de toegangsweg. Het beplantingselement wordt in de vorm van een houtwal teruggebracht. Ook de voortuin van de boerderij is vrij traditioneel ingericht. De siertuin met enkele hoogstam fruitbomen wordt begrenst door een beuken- of meidoornhaag. De percelen rondom het erf worden ingericht met natuur. De percelen

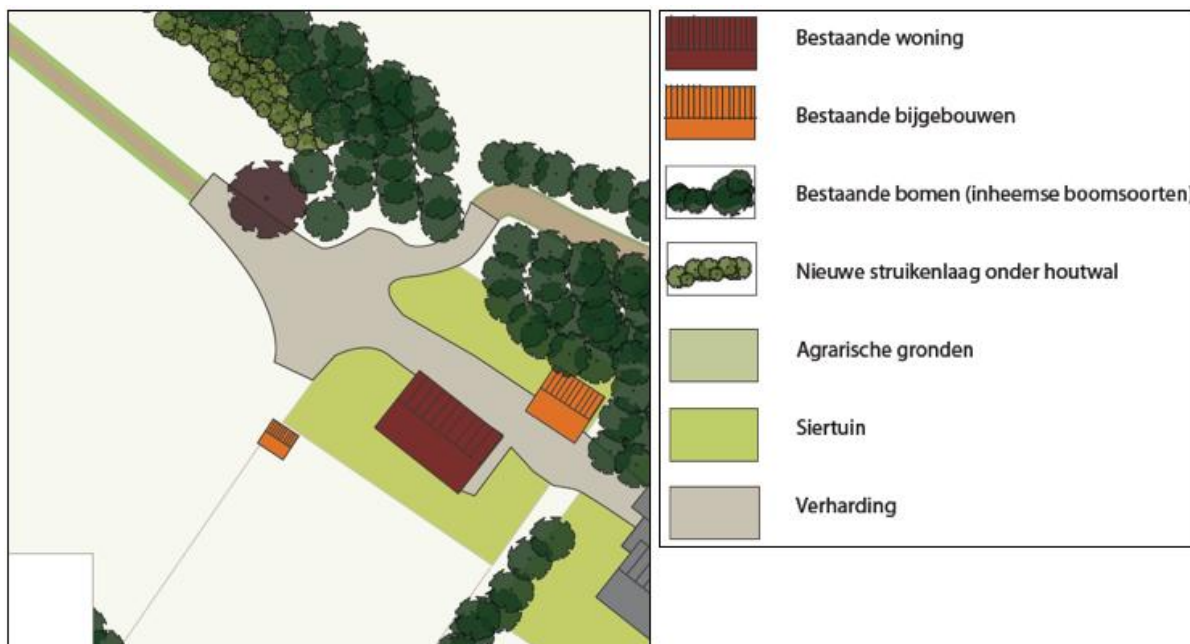
worden omgevormd naar natuurlijk grasland; gevarieerd nat en droog grasland. In de huidige situatie zijn de lage delen al grotendeels in gebruik als extensief grasland. In het lage deel wordt ten zuiden van de boerderij een nieuwe poel aangelegd. Tevens stroomt in de huidige grasland een smalle beek. Deze beek is waardevol voor zowel de ecologie als de beleving.



Figuur 3.3 Inrichtingsschets Koppelboerweg 18 (Bron: Eelerwoude)

Nijenhaerweg 20, Beuningen

De inrichtingsschets van de Nijenhaerweg 20 is in figuur 3.4 weergegeven. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zit voornamelijk in de sloop van de landschapsontsiende bebouwing. De inrichtingsmaatregelen bestaan uit het herstellen van de houtwal met een nieuwe ondergroei van inheemse struiken. Daarnaast wordt de oorspronkelijke helling ten zuiden van de te slopen varkensstal hersteld. In de huidige situatie is deze helling een vrij steil en kunstmatig grastalud. Het oude pad naar de Voortmansweg wordt ook hersteld naar een versmald en half verhard pad. De ruimte die ontstaat na de sloop wordt ingezaaid met een grasmengsel.



Figuur 3.4 Inrichtingsschets Nijenhaerweg 20 (Bron: Eelerwoude)

3.4 Verkeer en parkeren

Koppelboerweg 18, De Lutte

Op het erf aan de Koppelboerweg 18 enkele decennia een boerderij aanwezig geweest. Deze is (deels) afgebrand en wordt gesloopt. Het bouwrecht van deze woning wordt samengevoegd met het bouwrecht van de compensatiewoning uit de Rood-voor-rood regeling. Hiermee wordt één ruime woning teruggebouwd. Daarom nemen de verkeersbewegingen niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de bestaande situatie en de omvang van het erf wordt zodoende gesteld dat hieraan kan worden voldaan. De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande in- en uitrit. De ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren.

Nijenhaerweg 20, Beuningen

Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er geen verkeersbewegingen meer ten behoeve van deze functie. Gezien het feit dat de compensatiewoning (bouwrecht) aan de Koppelboerweg wordt gerealiseerd, neemt de verkeersdruk op de Nijenhaerweg waarschijnlijk af ten opzichte van de huidige situatie. Parkeren ten behoeve van de boerderij blijft op eigen terrein, net als in de huidige situatie. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren.

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 in 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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelangen zoals hiervoor zijn gesteld. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

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. In het kader van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 worden de artikelen 2.6 en 2.7 nader toegelicht, vanwege de ligging van het plangebied in een Nationaal Landschap en in de Ecologische Hoofdstructuur.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

4.2.3.1 Algemeen

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-Rood, Rood-voor-Groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;

2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Rood-voor-Rood' beschreven.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijvoorbeeld natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood-voor-Rood regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood-voor-Rood regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

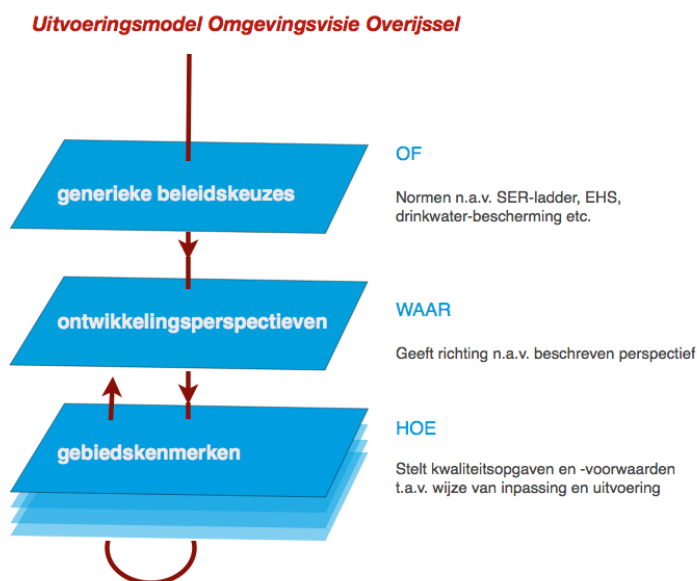
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009 en het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Kwaliteitimpuls Groene Omgeving en het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing op beide locaties; door het toepassen van de Rood-voor-Rood regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met 866 m² af.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit op beide locaties; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het inpassen van het geheel conform de gebiedskennmerken, die in de inrichtingsschets zijn uitgewerkt.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

4.2.5.2.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is van belang dat de locatie waar gebouwd wordt is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in het Nationaal Landschap "Noordoost-Twente". Hierdoor zijn met name de artikelen 2.6 en 2.7 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Nationale Landschappen (Artikel 2.6)

He plangebied is gelegen in Nationaal Landschap "Noordoost-Twente". Voornamelijk is artikel 2.6.4 'Nieuwe ontwikkelingen' van belang, waarbij het volgende is opgenomen:

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2. begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de

kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3. en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening, te weten:

- het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

In dit geval wordt het bebouwd oppervlak niet vergroot en blijft het oorspronkelijke karakter van het erf behouden. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast, zoals beschreven in hoofdstuk 3. De inrichting is conform de kernkwaliteiten zoals hiervoor genoemd.

Ecologische Hoofdstructuur (Artikel 2.7)

He plangebied is gelegen in de EHS, waarbij de bouwlocatie is aangemerkt is als “beheersgebied”. In de ‘Toelichting op de Omgevingsverordening’ is in artikel 2.7 ‘Artikelgewijze toelichting Ecologische Hoofdstructuur’ het volgende opgenomen:

De categorieën “te ontwikkelen natuur/ beheersgebied/zoekgebied” moet daarvoor mede worden bestemd, maar binnen deze categorie kunnen nog andere functies aanwezig zijn. De bestaande planologische rechten voor die functies worden door de verordening als zodanig niet aangetast, maar een verzwarende van die functies waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur zouden worden aangetast, moet worden uitgesloten.

In dit geval wordt het bebouwd oppervlak niet vergroot. De agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming waardoor dit plan geen verzwarende van de functie oplevert. De beëindiging van de agrarische functie, het uitvoeren van de landschapsmaatregelen waarmee natuur (extensief grasland) wordt gerealiseerd zorgen voor een vertering voor de EHS ten opzichte van de huidige situatie.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.5.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blaue hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.

De locatie is op de Perspectievenkaart aangemerkt als ‘Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur – aaneengesloten structuur van natuurgebieden’ en ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap’. Tevens is de locatie aangemerkt als ‘Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied’.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur - aaneengesloten structuur van natuurgebieden”

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur’ en ligt in een gebied aangemerkt als ‘Aaneengesloten structuur van natuurgebieden’. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van ruimte voor ontwikkeling van natuur (EHS, Natura 2000, ecologische verbindingzones). Waarbij ruimte voor zowel natuur als voor water effectief wordt gecombineerd. Gestreefd wordt naar een robuust systeem waar plant- en diersoorten stevige levensgemeenschappen in kunnen ontwikkelen, waar natuurlijke processen meer vrij spel kunnen krijgen.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als “mixlandschap” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

“Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied”

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen toepassing van de Rood-voor-Rood regeling. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de gebiedskenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Tevens worden omliggende gronden gebruik voor realisatie van natuur (extensief grasland), omdat de agrarische functie niet meer aanwezig is. Tevens vindt er geen ontwatering plaats en wordt het water zoveel mogelijk vastgehouden door de aanleg van een pool.

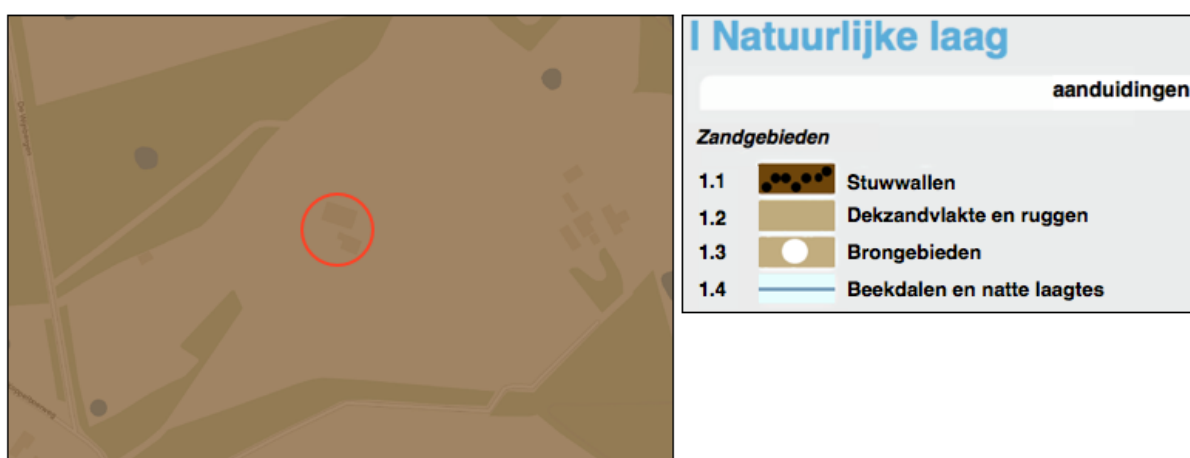
4.2.5.2.3 Gebiedskenmerken

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. De ‘stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie geen specifieke eigenschappen gelden.

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. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 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”

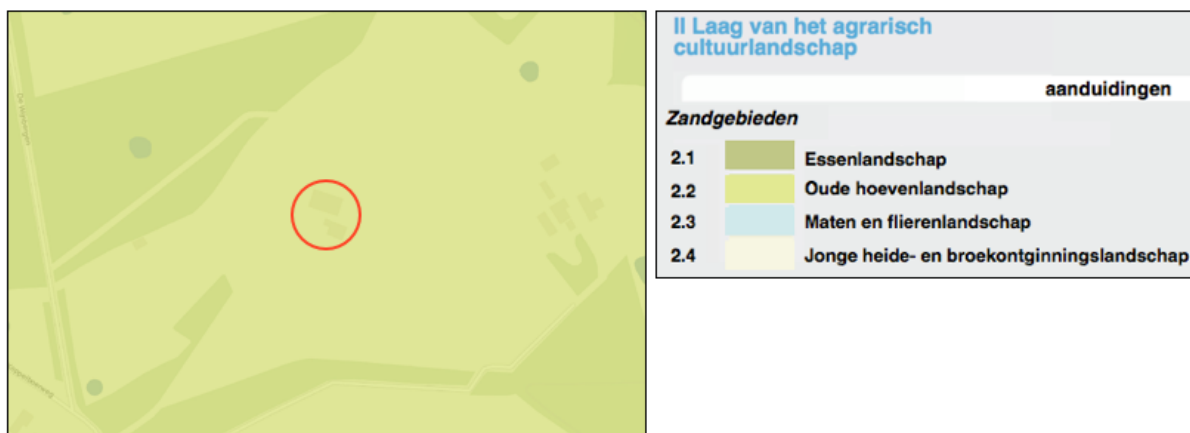
De aanwezige kenmerken van het landschap dienen versterkt te worden. Zoals verwoordt is in hoofdstuk 3, zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Met de realisatie van de nieuwbouw en de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met het eigen karakter van het gebied. De zichtbaarheid en beleefbaarheid worden niet onevenredig aangetast met deze inrichting. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in 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 gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: gebiedstype “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het “oude hoevenlandschap” bestaat uit een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat 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. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Door middel van een aanzienlijke impuls voor de omgeving door de landschappelijke inpassing, wordt de kenmerken van het oorspronkelijke landschap weer herkenbaar. De gedeeltelijk verdwenen houtwal wordt hersteld. Tevens blijft het oorspronkelijke erfensemble behouden. Zodoende blijft de kleinschaligheid van het landschap in stand. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Lust- en leisurelaag”

De hoofdstructuur van de recreatieve routes (wandelpaden, fietspaden, etc.) maakt onderdeel uit van het informele trage netwerk. Dit netwerk zorgt voor toegankelijkheid en beleefbaarheid voor inwoners en toeristen.

Over de Koppelboerweg lopen twee recreatieve routes, namelijk het “Marskramerpad (LAW3-1)” en het “Overijssel Havezatenpad (LAW12)”.

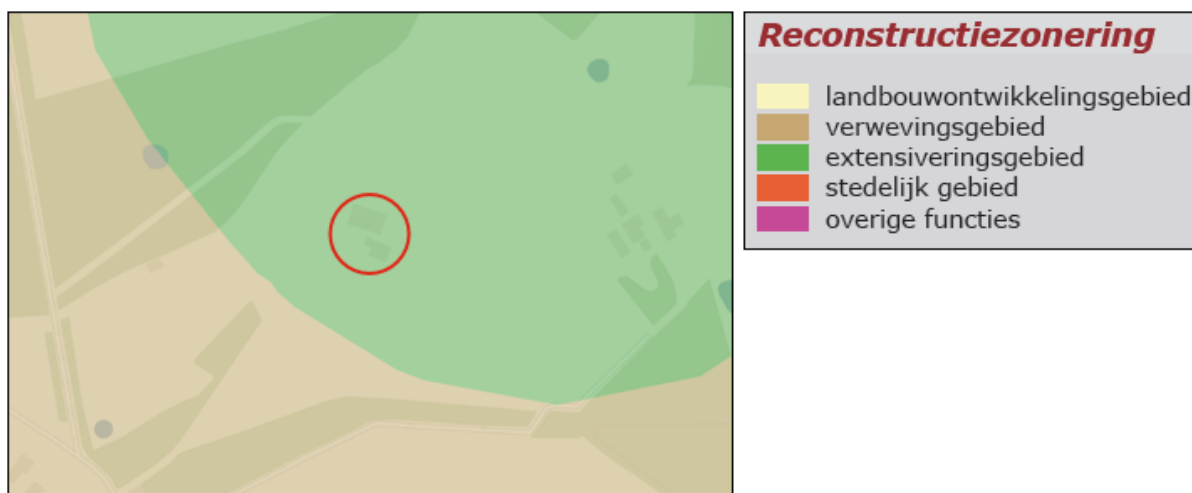
Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

Voorliggend initiatief betreft sloop van de landschapsontsierende bebouwing nabij de Koppelboerweg. Ter compensatie wordt nieuwe bebouwing opgericht. Deze ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. De oorspronkelijke houtwal wordt hersteld. Daarmee heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de toegankelijkheid van de recreatieve routes.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Algemeen

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt in het extensiveringsgebied, in figuur 4.5 is een uitsnede van de reconstructiezonering opgenomen.



Figuur 4.5 Ligging van het plangebied in de Reconstructiezonering (Bron: Provincie Overijssel)

In het extensiveringsgebied is uitsluitend ruimte voor wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval de intensieve veehouderij is niet mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan het Reconstructieplan Salland-Twente

Voorliggend plan betreft de bouw van een woning ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het kader van Rood voor rood. De agrarische bedrijfsbestemming wordt geheel omgezet in een woonbestemming. Daarmee is het plan in overeenstemming met het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser treft voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Hiertoe is op 15 december 2009 de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het

verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid.

De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: *‘Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt’.*

Alle voor de beoordeling van het voorliggende plan relevante beleidsthema's zijn in de kadernota opgenomen, te weten:

- Visie op de landbouw;
- Visie op natuur;
- Visie op landschap;
- Visie op wonen.

4.3.1.2 Visie op de landbouw

De gemeente Losser zet zich blijvend in voor een duurzaam en vitaal landelijk gebied. Dit betekent concreet dat de gemeente voorwaarden zal scheppen voor een duurzame, concurrerende landbouw. Maatregelen die leiden tot een optimalisatie van de productieomstandigheden, zoals het verbeteren van de verkaveling, de waterhuishouding en de ontsluiting, kunnen op een positieve benadering van de gemeente rekenen.

In de extensiveringsgebieden, die in sommige gevallen zijn aangemerkt als Natura 2000-gebied, zijn belemmeringen voor grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig. Ten aanzien van intensieve veehouderijen streeft de gemeente in extensiveringsgebieden naar beëindiging van de intensieve tak.

4.3.1.3 Visie op natuur

Wat betreft natuur speelt het behoud van bestaande en de aanleg van nieuwe natuur met name een belangrijke rol in de extensiveringsgebieden. Grote delen van het Dinkeldal, het stuwwallencomplex en het Lutterzand vallen bijvoorbeeld binnen het extensiveringsgebied. Mede gelet op de externe werking die van deze gebieden uitgaat, is voorzichtigheid en terughoudendheid geboden met betrekking tot nieuwe functies rond deze natuurgebieden.

4.3.1.4 Visie op landschap

De belangrijkste doelstelling met betrekking tot de landschap is het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Aan de gemeente de vraag dit nader te concretiseren. Dit wordt op verschillende manieren gerealiseerd, waarbij afstemming wordt gezocht op het bestaande landschap. Elk landschapstype in het buitengebied van Losser heeft immers eigen kenmerken en de realisatie van nieuwe landschapselementen dient hierop te worden aangepast.

4.3.1.5 Visie op wonen

Wonen (behalve bedrijfswoningen behorend bij het agrarische bedrijf) en niet-agrarische bedrijvigheid zijn nieuwe functies in het landelijk gebied die in opkomst zijn. Deze beide functies worden beschouwd als ondergeschikte functies. Nieuwvestiging van deze functies op nieuwe locaties is in principe dan ook niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden tot vestiging op vrijkomende locaties (Rood voor Rood) of ter opvulling van open plekken in linten waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Hierbij kan met name worden gedacht aan zogenaamde ‘werklandschappen’, gebieden en/of plekken waar economische impulsen kunnen bijdragen aan het (opnieuw) bereiken van een eigen identiteit.

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

Vanwege de ligging van het plangebied in het extensiveringsgebied is het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming conform het beleid vanuit de kadernota. Nieuwe woningen in het

buitengebied zijn in principe niet toegestaan. Echter zijn er uitzonderingen voor vrijkomende locaties, zoals deze ontwikkeling in het kader van Rood-voor-Rood. De ontwikkeling voorziet in de sloop van landschapontsierende bebouwing en tevens in de landschappelijke inpassing van de locatie. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert hiermee aanzienlijk. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de visie/uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

4.3.2 Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Uitgangspunten

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

Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven:

- Compensatiewoning toegekend bij sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen;
- Compensatiewoning terugbouwen nabij de voormalige bedrijfswoning en op het voormalig bouwperceel;
- Compensatiewoning van maximaal 750 m³, met een bouwkaavel van maximaal 1.000 m²;
- Forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Ingeval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven;

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

In dit geval wordt 866 m² aan voormalige agrarische landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit op beide locaties zal sterk verbeteren door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing. Daarnaast worden beide locaties landschappelijk ingepast. Ter plaatse van het plangebied aan de Koppelboerweg wordt tevens de (deels afgebrande) boerderij gesloopt. In dit plan wordt het bestaande bouwrecht (750 m³) en de inhoud van de compensatiewoning (750 m³) samengevoegd tot één woning met een maximale inhoud van 1.500 m³. Gezien het feit dat er sprake is van het samenvoegen van twee bouwrechten wordt van de maximale maat van de bouwkaavel afgeweken. Er is geen sprake van belemmering van omliggende bedrijven.

4.3.3 Landschapontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft het streefbeeld van het Landschapontwikkelingsplan, dat één van de uitvoeringsprojecten is van de reconstructie. Het gebied beslaat de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal, Tubbergen en Twenterand. De visie omvat een beeld van de toekomstige ontwikkelingen in de verschillende, aanwezige landschapstypen. Het plangebied is gelegen in deelgebied Oldenzaalse stuwwal, Elfterheurne- Lage hoek.

4.3.3.2 *Deelgebied Oldenzaalse stuwwal, Elfterheurne-Lage Hoek*

Het deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek bekleed 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 noordoostelijke hoek en in de zuidelijke punt. Als ontwikkelingsaccenten worden behoud en versterking van landschapswaarden voorgestaan. De brongebieden dienen zo te worden ingericht dat het watersysteem wordt versterkt. Acties als het langer vasthouden en het laten infiltreren van kwalitatief hoog bronwater door het dempen van sloten zijn erg belangrijk om te stimuleren. Dit sluit daarmee aan op het provinciaal natuurbeleid, waarbij de bestaande natuur- & bosgebieden en begrensde nieuwe natuur aangewezen is, en waarbij het habitatrichtlijngebied 'Landgoederen Oldenzaal' in dit deelgebied ligt. Ook sluit het aan op de visie van het waterschap.

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan Landschapontwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente*

Het initiatief betreft de sloop van landschapontsierende bebouwing op twee locaties, waarvoor ter compensatie een woning en een bijgebouw aan de Koppelboerweg worden teruggebouwd. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de landschapswaarden doordat de locaties landschapscappelijk worden ingepast. De bebouwing aan de Koppelboerweg wordt conform het oorspronkelijk erfensemble teruggebouwd. Tevens worden geen watergangen gewijzigd en wordt er geen verhard oppervlak toegevoegd, waardoor er geen onevenredige gevolgen zijn voor de waterhuishouding.

4.3.4 **Welstandsnota Gemeente Losser**

4.3.4.1 *Algemeen*

De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2004) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. In de gemeente Losser wordt het welstandsbeleid grotendeels gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria wat kortweg inhoudt dat een gebouw qua vormgeving, richting en materiaalgebruik moet aansluiten bij de directe omgeving. Deze criteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen van - en zijn dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden. Dit plangebied valt onder deelgebied: Stuwwallenlandschap. Hierna worden de welstandscriteria van dit gebied beschreven.

4.3.4.2 *Welstandscriteria 'Stuwwallenlandschap'*

Situering

- De situering van hoofd- en bijgebouwen dient te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken. Een al te rechthoekige ordening op de erven past hier in elk geval niet.
- Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn.

Vormgeving

- De karakteristieken van de oorspronkelijke bebouwing dienen te worden behouden en versterkt. Dit geldt ook voor de onder de bijzondere elementen genoemde landhuizen van de textielabrikanten. Daarbij zijn in ieder geval relevant: de hoofdvorm, de dakvorm, schaal en maat.
- De schaal van de (nieuwe) woonbebouwing dient aan te sluiten op de schaal van de oorspronkelijke boerderijen. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen kunnen een grotere schaal hebben.
- Het dak dient te bestaan uit een (groot) zadeldak met een duidelijke nokrichting en een lage goot.

Aanbevelingen voor de erfinrichting

Het groene en aantrekkelijke karakter van het landschap wordt mede door de erfbeplantingen bepaald. Dit karakter kan worden versterkt door bomen en struiken te planten die staan in de houtwallen en die men altijd op de erven aanplantte. Achter op het boerenerf staan daarnaast altijd eiken en voor op het erf fruitbomen, hagen en een enkele parkboom, zoals linde of kastanje. Net zoals de gebouwen die schijnbaar ordeloos staan,

zo staan ook de eiken verspreid, tenzij zij langs de oprit zijn geplant. Tussen de beplanting door blijft altijd iets van de bebouwing te zien.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In deze fase kan worden gesteld dat bij het uitwerken van de bouwplannen rekening moet worden gehouden met de welstandscriteria voor deelgebied 'Stuwwallenlandschap'. Toetsing van de (definitieve) bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. In deze fase kan worden gesteld dat de situering van de bebouwing en de erfinrichting in overeenstemming zijn met de welstandscriteria en het advies van het Oversticht.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de kadernota, het Rood voor Rood beleid, het landschapsontwikkelingsplan en de welstandsnota.

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 milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een 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.

In dit geval wordt een nieuw geluidgevoelig object opgericht. In deze situatie is er sprake van mogelijk hinder door rail- en wegverkeerslawaai. In dit geval dient er tevens rekening worden gehouden met de geluidscontouren van Vliegbasis Twente, die zijn opgenomen in de algehele herziening voor het buitengebied van Losser. Ten aanzien van luchtvaartlawaai geldt het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart. Industrielawaai wordt in deze situatie buiten beschouwing gelaten.

5.1.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Hengelo - Oldenzaal - Bad Bentheim is in de nabijheid van het plangebied gelegen. Deze spoorlijn is op circa 400 meter van de nieuwe woning gelegen. Gezien de grote afstand en de afscherpende werking van het tussengebied is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.1.3 Wegverkeerslawaai

De Koppelboerweg en de Wijnbergen zijn in de nabijheid van het plangebied gelegen. De afstand tot de wegen bedraagt circa 200 meter. Gezien de verkeersintensiteit van de Koppelboerweg en de Wijnbergen en de ruime afstand tot het plangebied is geen akoestisch onderzoek wegverkeer noodzakelijk.

5.1.4 Luchtvaartlawaai

De locatie van de nieuwbouw aan de Koppelboerweg 18 valt binnen 'Geluidszone - vliegveld 3'. In dit gebied geldt een geluidsbelasting van 35 Ke (Kosteneenheden). Voor situaties waarin nieuw geluidgevoelige objecten worden toegevoegd geldt een maximum van 35 Ke. Tevens is er een afwijking opgenomen voor vervangende nieuwbouw van bestaande geluidgevoelige objecten. Wanneer er wordt uitgegaan van een nieuwe situatie zijn er geen belemmeringen voor dit plan, omdat de geluidsbelasting van 35 Ke niet wordt overschreden.

5.1.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan. Tevens wordt gezien het voorgenoemde uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu B.V. heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bodem

Uit de analyse van de bodemmonsters is gebleken dat:

- de bovengrond (zeer) licht verontreinigd is met lood, zink en PAK;
- de ondergrond niet verontreinigd is.

Grondwater

Uit de analyse van de grondwatermonsters is gebleken dat:

- het grondwater (zeer) licht verontreinigd is met barium en zink.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Tevens zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Een woning valt niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

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.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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. Per 1 januari 2010 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);
- de 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 risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de locatie aan de Koppelboerweg geldt 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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Dit is aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele grondgebonden veehouderijen gelegen. Bij de toetsing is uitgegaan van de bouwvlakken, zoals deze zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Losser". De veehouderij met de kleinste afstand tot het plangebied is aan de Daminksweg 2 gelegen. Deze en andere omliggende bedrijven worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor de grootste richtafstand van 30 meter geldt (met uitzondering van het aspect geur). Het aspect geur wordt behandeld in paragraaf 5.6.

De afstand van de uiterste situering van bebouwing van het agrarisch bedrijf tot aan de het plangebied is circa 480 meter. Overige grondgebonden veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen. Intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstanden voor de agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur).

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren die binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Het plangebied aan de Koppelboerweg bevindt zich in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Met het initiatief worden een geurgevoelige object gerealiseerd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de

Daminksweg 2, betreft een grondgebonden veehouderij. De afstand tussen de woning en voorgenoemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 480 meter.

Intensieve veehouderijen zijn gelegen op zeer grote afstand van het plangebied gelegen. Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het de Wet geurhinder en veehouderij en gezien de ruime afstand tot aan veehouderijen is het te verwachten dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Flora & fauna

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.

Eelerwoude uit Goor heeft een Quicksan Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied. In de quickscan is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als op de soortenbescherming. Hierna worden de resultaten behandeld en voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

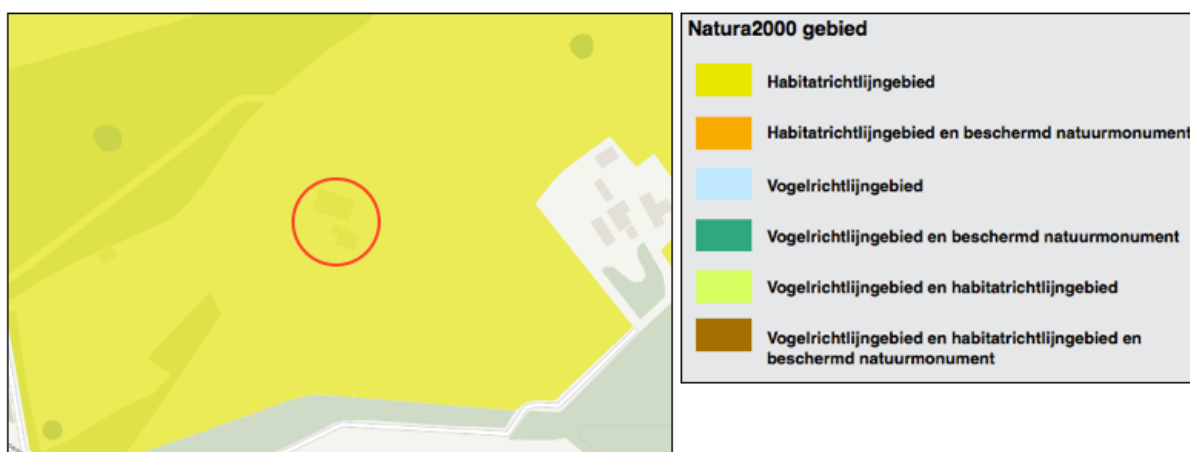
5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Eelerwoude uit Goor heeft een Quicksan Natuurtoets uitgevoerd voor beide slooplocaties. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Hierna zullen uitsluitend de resultaten ten aanzien van de locatie aan de Koppelboerweg worden toegelicht.

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

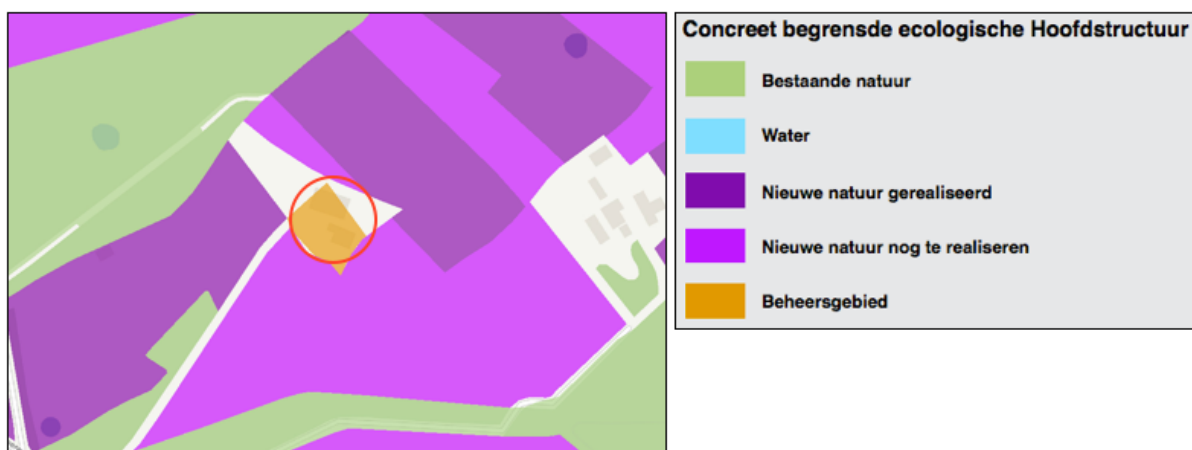


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied in het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is gelegen binnen Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal", dit is in figuur 5.2 weergegeven. Het Natura 2000-gebied wordt aangemerkt als 'Habitatrichtlijngebied'. Door het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak kan het reeds beëindigde bedrijf niet worden hervat, en daarmee de depositie op het Natura 2000-gebied. Mede gezien het feit dat de aanwezige natuurwaarden na de ontwikkeling versterkt worden, worden geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied verwacht. Een toetsing aan de Natuurbeschermingswet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied in de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is voor het grootste gedeelte gelegen binnen de concreet begrensde EHS, echter is de bouwlocatie aangemerkt als 'beheersgebied'. Een beheersgebied wordt getypeerd door een agrarische functie waarbij de grondgebruikers voor deze functie op vrijwillige basis kunnen bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van natuur- en landschapswaarden.

Gezien de aard van de ingreep en het feit dat de aanwezige natuurwaarden na de ontwikkeling versterkt worden, wordt verwacht dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Soortenbescherming

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.

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied op 19 juni 2012 eenmalig onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken. In het plangebied zijn beschermde soorten in het kader van de Flora en faunawet aanwezig of te verwachten.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Wel is de locatie geschikt als foerageergebied. Bij de nieuwbouw moet verlichting tot een minimum beperkt te worden en daarbij gewerkt worden met gerichte verlichting.

Steenmarter

Binnen het plangebied is de steenmarter aangetroffen. Om negatieve effecten op deze soort te voorkomen dienen op korte termijn (minimaal twee weken voor de sloop) een marterhoop gerealiseerd te worden. Daarnaast moet de sloop buiten het voortplantingsseizoen van de steenmarter (maart tot half augustus) te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van overige soorten worden geen mitigerende maatregelen getroffen, omdat het leefgebied voor deze soorten op termijn weer geschikt is of de functionele leefomgeving blijft behouden ondanks de ontwikkeling. Tevens wordt opgemerkt dat de sloop plaats moet vinden buiten het broedseizoen van de broedvogels.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Middels de uitvoering van de mitigerende maatregelen voor de marterhoop en het rekening houden met de verlichting, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

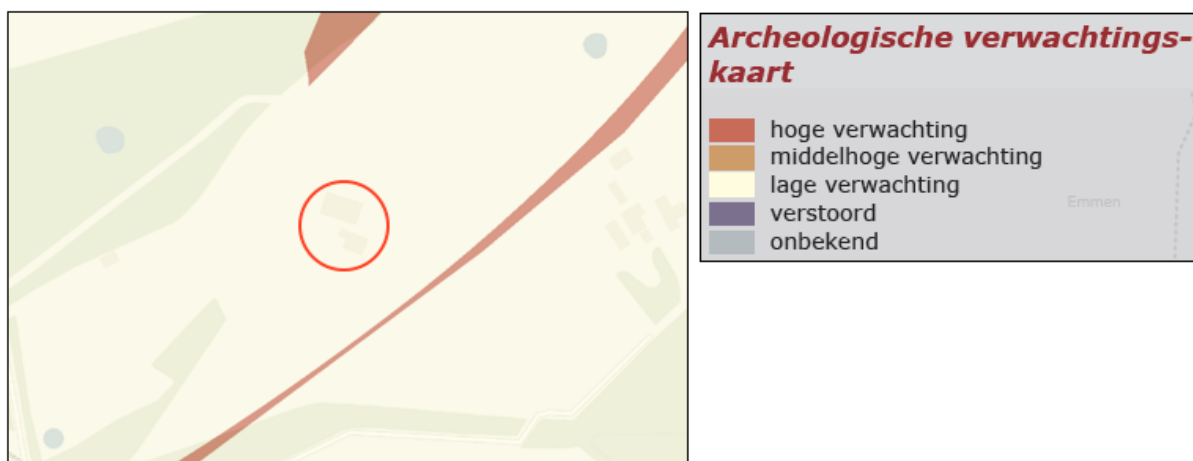
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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 mogelijk 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 Onderzoeksresultaten archeologie



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Op basis van de Archeologische Verwachtingskaart van de provincie Overijssel is de locatie gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Dit is weergegeven in figuur 5.4. Tevens wordt opgemerkt dat het merendeel van de nieuwe bebouwing op de locatie van de bestaande bebouwing wordt teruggebouwd.

Derhalve wordt gesteld dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.. Opgemerkt wordt dat door de situering van de nieuwe bebouwing het erfensemble behouden blijft. Tevens betreft één van de landschapsmaatregelen het terugbrengen van een verdwenen houtwal. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de

bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In dit geval is er geen sprake van vermelding op de D-lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk. Tevens is de zogenaamde 'vergewisplicht' niet van toepassing. Wel kan worden opgemerkt dat er geen negatieve effecten optreden voor de kwetsbare en waardevolle gebieden gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Dit is tevens bevestigd in de voorgaande milieu- en omgevingsaspecten.

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.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord 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.

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

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 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Regge en Dinkel 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". Opgemerkt wordt dat met dit plan het verhard oppervlak niet toeneemt en de nieuwe bestemming een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Opgemerkt wordt dat er een nieuwe poel ten zuiden van de bebouwing wordt aangelegd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 (begripsbepalingen 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.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 8)
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 9)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 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.
- Overige regels (Artikel 11)
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

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 slotregels 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.

Agrarisch (Artikel 3)

Functie

De gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor agrarische cultuurgronden en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. De gronden zijn overeenkomstig bestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Losser". Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'.

Bebouwingsmogelijkheden

Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Voor erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwhoogtes opgenomen. Daarnaast zijn er een aantal afwijkingen voor het bouwen van gebouwen opgenomen.

Natuur (Artikel 4)

Functie

De gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor natuur, bosbouw en houtproductie. De gronden zijn overeenkomstig bestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Losser".

Bebouwingsmogelijkheden

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor bijenstallen, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale oppervlaktes en/of bouwhoogtes opgenomen.

Wonen (Artikel 5)

Functie

Het bestaande erf is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen, met de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsactiviteitbestemming of mantelzorg.

Bebouwingsmogelijkheden

De inhoud van de woning mag maximaal 1500 m³ bedragen, vanwege het samenvoegen van twee woningbouwcontingenten. De oppervlakte per woning aan bijgebouwen mag maximaal 300 m² bedragen. De gebouwen zijn daarnaast gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogtes, dakhellingen en afstanden tot de perceelsgrens.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 6)

Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken beschermt de archeologische waarde van de gronden.

Waarde - Natuur en landschap (Artikel 7)

Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur. De gronden zijn overeenkomstig bestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Losser". Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Natuur'.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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.

De kosten voor het realiseren van het project komen voor rekening van de aanvrager van deelname aan de Rood-voor-Rood regeling. Hiertoe is een overeenkomst afgesloten zodat het kostenverhaal is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurtoets

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf