



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Belvedereweg 3

December 2015

Ontwerp



Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Belvedereweg 3

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Belvedereweg 3
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.008VP02WP01-0301
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	SLOOP	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE.....	33
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSpraak.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	46	
BIJLAGE 1	ADVIES ATELIER OVERIJSEL.....	46

BIJLAGE 2	ERFINRICHTINGSPLAN	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Belvedereweg 3 in De Lutte is een grootschalig kassencomplex aanwezig. De kwekerijactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. Het kassencomplex heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd is. Hierdoor is het kassencomplex inmiddels enigszins verouderd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Op basis van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' wordt in ruil voor de sloop van het kassencomplex, met een gezamenlijke oppervlakte van 7.502 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouwen verkregen. Aan de bestaande boerderij (voormalige bedrijfswoning) wordt de woonfunctie onttrokken. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd. De bestaande karakteristieke boerderij met schuur blijft behouden en wordt in gebruik genomen als bijgebouwen bij de woning. Hierdoor ontstaat ter plaatse een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

- sloop van 7.502 m² aan landschapsontsierend kassencomplex;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- realisatie van één vervangende woning door het onttrekken van de woonfunctie aan de boerderij;
- behoud de bestaande boerderij met schuur en in gebruik nemen als bijgebouwen;
- het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplannen. Op basis van het voorgenoemde bestemmingsplan is de ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid (art. 5.8.3). De percelen van de nieuwe woningen inclusief het bestaande erf van de te behouden boerderij wordt voorzien van een woonbestemming. De overige gronden van het voormalige kassencomplex worden 'wegbestemd' door de gronden een agrarische gebiedsbestemming (zonder bouwmogelijkheden) toe te kennen. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan Belvedereweg 3 in De Lutte, ten noordwesten van de kern De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D en nummer 4944. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van De Lutte en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Oldenzaal en De Lutte en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied wijzigingsplan Belvedereweg 3” bestaat uit de volgende stukken:

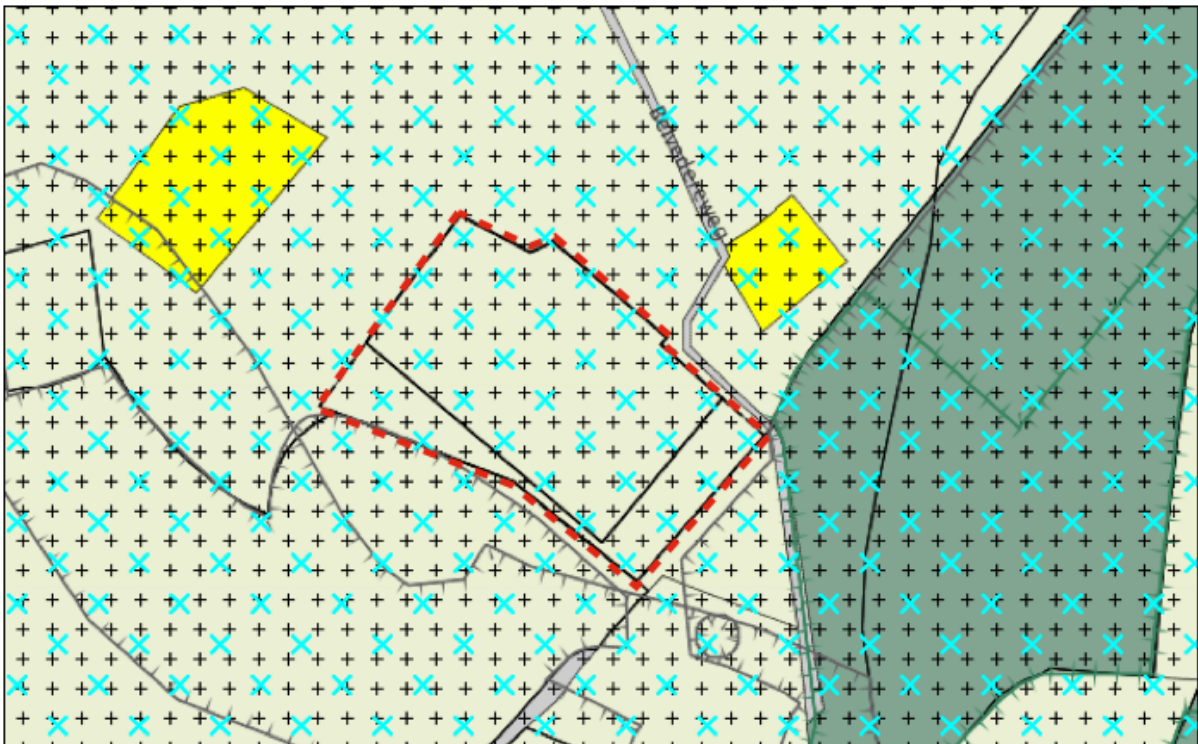
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0168.0008VP02WP01-0301) en een renvooi;
- regels.

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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014) en bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015). In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Gemeente Losser)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In het bestemmingsplan “Buitengebied” hebben de gronden in het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ en is het projectgebied gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak.

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan en met dien verstande dat een kwekerij, voor zover het de hoofdactiviteit van het agrarisch bedrijf betreft, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Het projectgebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en geeft aan dat de Reconstructiewet van toepassing is en dat op de aangewezen locatie sprake is van verwevingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van het RvR project is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat het realiseren van twee (reguliere) woningen niet is toegestaan. In de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ is een wijzigingsbevoegdheid (Art. 5.8.3) opgenomen in dat de RvR-regeling onder voorwaarden mag worden toegepast. In paragraaf 4.3.3 worden aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. De planologische mogelijkheid voor het uitoefenen van een kwekerij danwel ander agrarisch bedrijf wordt ‘wegbestemd’. In dit plan zijn tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

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 aan de Belvedereweg 3 ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern De Lutte. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bos- en natuurpercelen, verspreid liggende woonerven en enkele agrarische bedrijven. Het erf ligt op de flank van een stuwwal, aan de rand het brongebied van de Roelinksbeek.

De locatie bestaat uit een kassencomplex waar voorheen een kwekerij werd geëxploiteerd. Het erf ligt geschakeld aan de westkant van de Belvedereweg. Het erf wordt aan de overige zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden en houtsingels. De kwekerijactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een bestaande boerderij (voormalige bedrijfswoning) en een kassencomplex. De kassen hebben geen vervolgfunctie.

Het oude deel van het erf; de boerderij met bijbehorend bijgebouw (aardappelschuur) en de waterput, heeft hierdoor een hoge kwaliteit (monumentwaardig). Door de aanwezigheid van het grootschalige kassencomplex wordt afbreuk gedaan aan de voorgenoemde waarde/kwaliteit van deze bebouwing.

Tussen de boerderij en het kassencomplex is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel, een waterbassin en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de (bedrijfs)woning. Het erf wordt aan de noordoostzijde ontsloten op de Belvedereweg. In figuur 2.2 en 2.3 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Figuur 2.2 Bestaande situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Foto's van de huidige situatie (Bron: Berends-Naafs Makelaars en Hofrijck Rentmeesters)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevindt zich op de plangebied een grootschalig kassencomplex. Omdat deze opstallen (met uitzondering van de bedrijfswoning met bijgebouw) geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze kassen. Hierdoor is de staat van de bebouwing sterk verslechterd. De initiatiefnemer is voornemens de kassen te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte bedraagt 7.502 m².

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

In november 2012 heeft in opdracht van de gemeente Losser een werkatelier van Atelier Overijssel plaatsgevonden. Hieraan hebben verschillende partijen deelgenomen, waaronder de gemeente Losser, DLG en Het Oversticht. Dit is uitgewerkt in een Advies Erf Belvedereweg 3, De Lutte. Dit advies bestaat uit een verkenning van de kernkwaliteiten, een uitwerking in verschillende scenario's en aanbevelingen voor mogelijke initiatieven. Het complete advies is gebruikt als uitgangspunt voor het daadwerkelijke uitwerking. Het Advies is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Bij het uitwerken van het RvR-project is een Erfinrichtingsplan opgesteld door Buro Stad+Land. Het complete Erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit het Advies van het werkatelier, de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt en is inmiddels goedgekeurd door Het Oversticht.

Het Erfinrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Buro Stad+Land)

3.2.2 Bebouwing

De transformatie van het erf en kassencomplex zal een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls betekenen. Wel moet de nieuwe invulling zorgvuldig worden geprojecteerd en landschappelijk worden ingepast. De bestaande karakteristieke boerderij en bijgebouw blijven behouden en worden in gebruik genomen als bijgebouwen bij de vervangende woning.

De nieuwe woningen (15)¹ met bijgebouwen worden aan de noordoostzijde van het erf gerealiseerd, binnen het huidige agrarische bouwvlak. Omdat de omgeving weinig bebouwing kent, is het van belang dat er niet meer bebouwing bij komt en dat onderlinge afstanden tussen de nieuwe gebouwen en de te behouden bebouwing blijft. Dit komt ten goede aan de uitstraling van de bestaande boerderij.

Daarom is de vervangende woning op enige afstand van de bestaande boerderij en bijgebouw gesitueerd. De gebouwen zullen in gebruik worden genomen als bijgebouwen bij deze woning. Deze woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen met een oppervlakte van maximaal 300 m² aan bijgebouwen (inclusief de bestaande boerderij met bijgebouw).

De andere woning (compensatiewoning) aan de zuidoostzijde mag maximaal 750 m³ bedragen met een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijgebouwen.

¹ De cijferaanduidingen verwijzen naar de nummers in figuur 3.1.

Door de projectering van de bebouwing, zoals opgenomen in het Erfinrichtingsplan, ontstaat een passend erfensemble. De impact van de bebouwing op de omgeving is daardoor beperkt. Tevens ontstaan in deze opzet zichtlijnen van de woningen op het omliggende landschap.

3.2.3 Landschapsinrichting

De bestaande waardevolle beplanting (2) op het erf en houtwallen (4, 18) rondom het erf blijven behouden. Om enige afscherming en privacy te creëren is ervoor gekozen om de woonkavels te scheiden middels bosplantsoen (10) en groepen zomereiken (5). De overgang van tuinen van de woningen naar meer natuurlijke gronden is geleidelijk blijft open. Aan de zijde van de Belvedereweg van het meest zuidelijke woonperceel afgeschermd door een groep zomereiken (5) en een lage haag (11).

Om de aanwezige hoogteverschillen te markeren wordt een aantal wintereiken (8) aangeplant. Daarnaast worden enkele erfbomen (rode beuk (7) en walnoten (6) toegevoegd. De bestaande poel (3) in de westelijke hoek van de projectlocatie blijft behouden. Hier worden ondiepe zones gecreëerd ter bevordering van de biotoopontwikkeling. Tevens wordt de overgang van de tuinen naar de bestaande houtwal aan de achterzijde vloeiend tot stand gebracht door het ruige extensieve bloemrijke grasland met lokaal een versterking van de bestaande houtwal.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op de woonpercelen, rondom de woningen en bijgebouwen. Zoals waarneembaar in figuur 3.1, is er voldoende parkeergelegenheid voor 2 a 3 auto's per woonperceel.

In de huidige situatie is één in- en uitrit aanwezig welke als hoofdtoegang van het bestaande erf (boerderij en kassencomplex) diende. Daarnaast was aan de oostzijde van het te slopen kassencomplex een tweede aansluiting op de Belvedereweg. Beide aansluitingen op de Belvedereweg blijven behouden. Eén in- en uitrit ten behoeve van het woonperceel met de bestaande boerderij en de andere compensatiekavel wordt ontsloten via de andere bestaande aansluiting op de Belvedereweg. Eén en ander zoals weergegeven in figuur 3.1.

Per saldo zal (planologisch) geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, aangezien de aan het kassencomplex gerelateerde verkeersbewegingen vervallen en er sprake is van het bestaan van twee woningen.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten op de Belvedereweg wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

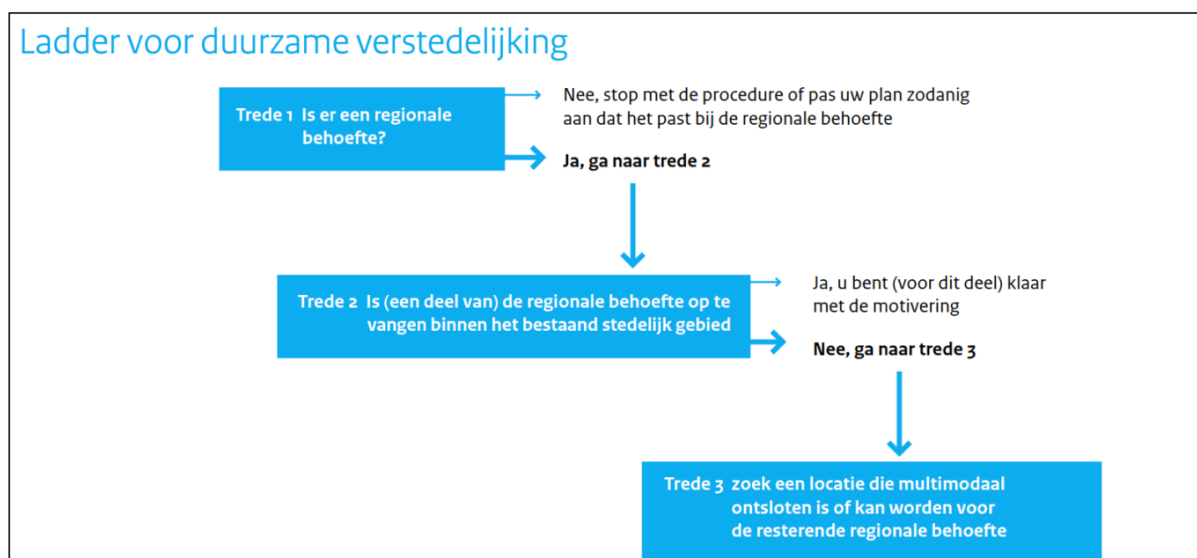
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat

wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. In paragraaf 4.2.4.1 worden de artikelen verder toegelicht.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

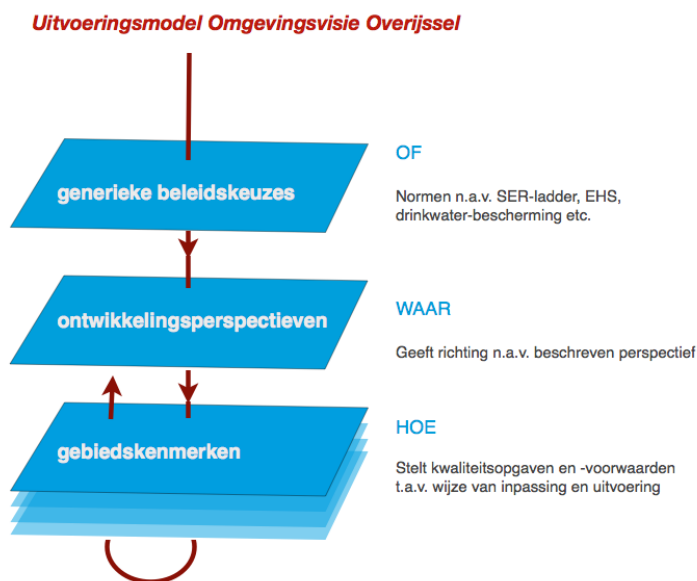
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De RvR ontwikkeling gaat uit van sloop van het kassencomplex, waardoor ter compensatie één woning mag worden toegevoegd. Daarnaast zal de bestaande boerderij (voormalige bedrijfswoning) niet als woning worden bestemd, maar als bijgebouw bij een nieuw te realiseren woning. De woningen worden teruggebouwd op de slooplocatie, binnen het voormalige agrarische bouwvlak.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar er is sprake van een aanzienlijke afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in

voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

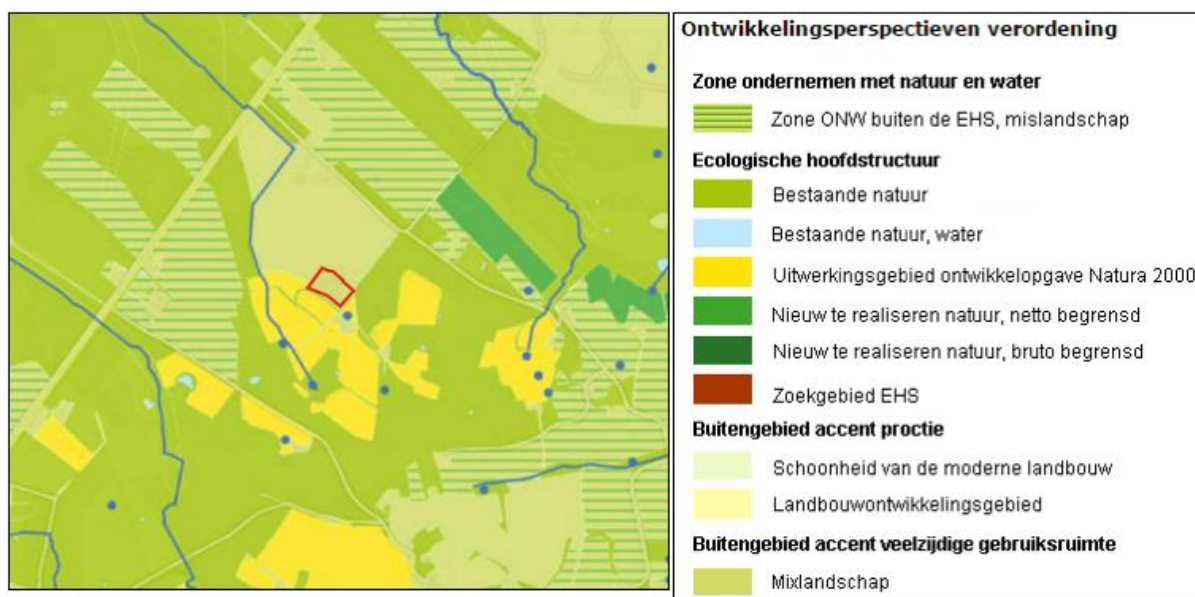
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 7.502 m² aan landschapsontsierende kassencomplex;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap”

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De woonfunctie past binnen het ‘mixlandschap’. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van het erf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Deze maatregelen zijn tevens gericht op versterking van het landschap en natuur waardoor deze ontwikkeling goed aansluit op het naastgelegen ontwikkelingsperspectief (Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000). Het initiatief is in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden voor deze laag.

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 de gebiedstypen “Stuwwallen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. 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.

“Beekdalen en natte laagtes”

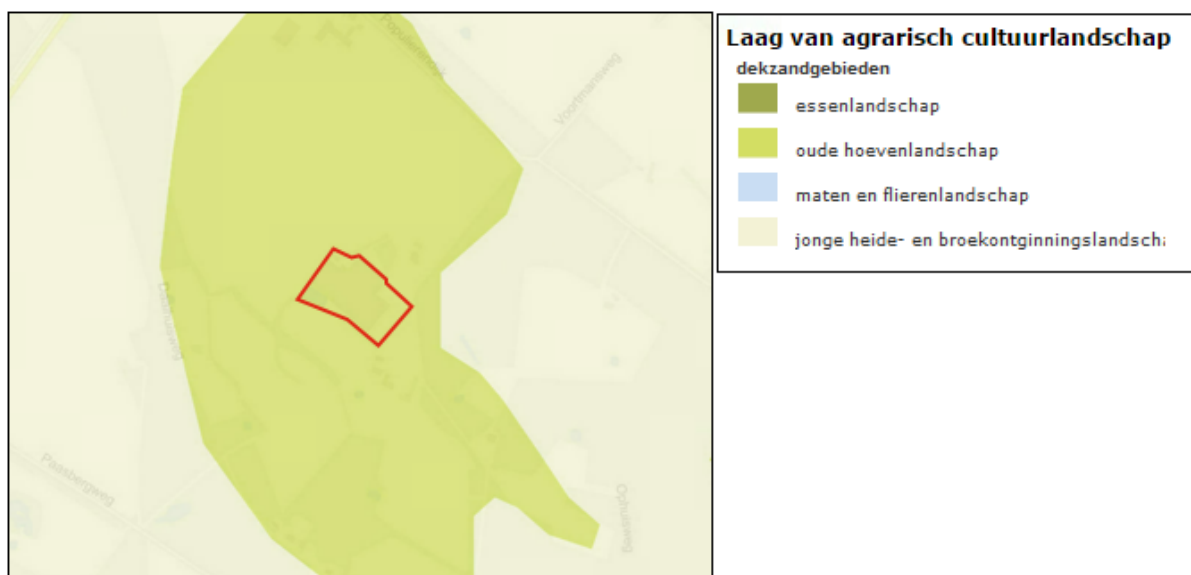
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De hoogteverschillen zijn ter plaatse duidelijk waarneembaar. Dit plan draagt bij aan het zichtbaar en beleefbaar van de hoogteverschillen door zichtlijnen te creëren, mede door het slopen van het kassencomplex. De poel, in de westelijke hoek van het plangebied, is gelegen in de natte laagte. De natte laagte ter plaatse blijft met dit plan behouden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De "Laag van het agrarisch 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 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid, door het verwijderen van het kassencomplex en de aanplant van erfbeplanting rondom de bebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Lust en Leisurelaag'

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

Gelet op feit dat de planologische mogelijkheid voor het grootschalige kassencomplex vervalt en in de nieuwe situatie uitsluitend sprake is van een woonfunctie in de vorm van totaal twee woningen, heeft het project (aanzienlijke) positieve gevolgen voor het aspect 'donkerte'. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft in het kader van bestemmingsplan Buitengebied 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

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. Agrarische bedrijven worden niet onevenredig belemmerd door deze ontwikkeling. 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

In de 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' van de gemeente Losser zijn de uitgangspunten voor RvR-ontwikkelingen opgenomen. De gemeente heeft in deze beleidsnotitie enkele nuanceringen uitgewerkt ten opzichte van het provinciaal beleid. Het hoofddoel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. 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 wordt ingegaan op de inhoudelijke uitgangspunten van de beleidsnotitie.

4.3.2.2 Beschrijving uitgangspunten en toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten

Sloop

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden een bouwkaavel voor een woning worden toegekend. Om een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken zal het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de bestaande karakteristieke en cultuurhistorische boerderij en bijgebouw) moeten worden gesloopt.

De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond of vindt. Voor de sloop van minimaal 4.500 m² kassen kan een woning in de plaats komen. Ook in geval van kassenbouw kan er alleen een compensatiewoning komen indien alle kassen op het agrarisch perceel worden gesloopt.

In dit geval wordt het volledige kassencomplex van 7.502 m² gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande boerderij en bijgebouw. Het te slopen oppervlakte betreft geen veelvoud van het minimaal te slopen oppervlakte voor kassen.

In dit geval wordt één compensatiewoning gerealiseerd en één vervangende woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning (bestaande boerderij). Omdat door behoud van de karakteristieke boerderij en vervangende nieuwbouw van een woning (extra) versterking ontstaat, is deze waardevermeerdering ook ingebracht in de balans voor ruimtelijke kwaliteit.

Locatie compensatiewoning en omvang bouwkaavel

In dit geval wordt de compensatiewoning en de vervangende woning teruggebouwd op het voormalige agrarische bouwperceel. Bouwkavels van maximaal 1.000 m² zijn gerechtvaardigd. De meest noordelijke kavel is ruimschoots groter dan 1000 m², deze bestaat namelijk voor een deel uit het bestaande erf ter plaatse van de boerderij.

Bepaling sloopkosten en compensatiewaarde

Indien aan de toetsingscriteria wordt voldaan, zal worden getoetst of de compensatie in redelijke verhouding staat tot de kosten van de sloop van de bebouwing. In het Rood voor Rood-projectplan is uitgebreide verantwoording van de verhouding tussen de investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de geboden ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Na sloop moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden, er dient ook een maatschappelijke meerwaarde te zijn. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt veelal door volledige sloop bereikt. In paragraaf 3.2 wordt uitgebreid beschreven op welke manier bijgedragen wordt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Belemmering bedrijven

Ingeval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven. In direct omgeving is een grondgebonden veehouderij aanwezig. Met de situering van de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het plangebied ten opzichte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch' (Belvedereweg 1) rekening

gehouden met deze vaste afstand. Dit bedrijf wordt door dit initiatief niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Veegplan 2015'

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veegplan 2015' van de gemeente Losser is op 10 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit veegplan betreft de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat de gemeenteraad van Losser op 19 maart 2013 heeft vastgesteld. Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 5.8.3 zijn er geen wijzigen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

4.3.3.2 Afwijkingsregels

Gewenste ontwikkelingen kunnen, naast hetgeen bij recht is toegestaan, gerealiseerd worden middels afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Zoals reeds aangegeven worden in het kader van voorliggende ontwikkeling de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.3 van het bestemmingsplan. Hierna worden de voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid beschreven en vervolgens getoetst aan voorgenomen ontwikkeling.

Art.5.8.3 Rood-voor-rood regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderij', waarbij één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 31 of artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van reeds gestopte dan wel stoppende agrarische bedrijven en uitgaande van voor 1 januari 2004 legaal opgerichte bebouwing en voor zover de gronden niet zijn gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;
- c. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
- d. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m³, een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid;
- e. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- f. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
- g. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsnotities voor bewoning en verbouw van voormalige inpandige bedrijfsgebouwen;
- h. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- i. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Veegplan 2015'

De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.3 worden hieronder getoetst aan voorliggende ontwikkeling.

- a. De regels van de bestemming 'Wonen' (art. 31) zijn onverkort van toepassing. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd, verwijderd danwel gewijzigd.
- b. De kwekerijactiviteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd. Op basis van de Reconstructiewet is het plangebied gelegen in verwevingsgebied. In deze gebieden worden veel functies naast elkaar en

in combinatie met elkaar mogelijk gemaakt en gehandhaafd. Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied.

- c. De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond of vindt. Voor de sloop van minimaal 4.500 m² kassen kan een woning in de plaats komen. Ook in geval van kassenbouw kan er alleen een compensatiewoning komen indien alle kassen op het agrarisch perceel worden gesloopt. In dit geval wordt het volledige kassencomplex van 7.502 m² gesloopt.
- d. De (financiële) verantwoording voor de bouw van een compensatiewoning en een vervangende woning is opgenomen in Rood voor Rood-projectplan.
- e. In dit geval wordt het volledige kassencomplex van 7.502 m² gesloopt. Hiermee wordt alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt, met uitzondering van de bestaande karakteristieke en cultuurhistorische boerderij en bijgebouw.
- f. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied zal aanzienlijk worden verbeterd door voorgenomen ontwikkeling. Dit door de sloop van het kassencomplex en het landschappelijk inpassen van het plangebied.
- g. Deze ontwikkeling voorziet in nieuwbouw van een compensatiewoning en vervangende woning, waarbij geen sprake is van bewoning van voormalige bedrijfsbebouwing.
- h. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, in paragraaf 5.1 wordt dit verder uitgewerkt.
- i. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt eenmalig gebruikt gemaakt van de Rood voor Rood regeling.

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 5.8.3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2015".

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van twee geluidgevoelig objecten, namelijk de woningen.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe woningen liggen in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Belvedereweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten op de Belvedereweg, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen inzake wegverkeerslawaai. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Van der Poel Milieu BV heeft door middel van een verkennend bodemonderzoek de bebouwde locatie onderzocht, waarbij de opslaglocatie van bestrijdingsmiddelen als aandachtspunt is meegenomen. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Tijdens het veldwerk is ter plaatse van de boringen is zintuigelijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen. Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd. In de bovengrond overschrijden (zink, PAK en (som) Drins gehalten de achtergrondwaarden. In de ondergrond overschrijdt het PAKgehalte de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie nikkel de interventiewaarde. Barium, nikkel en xylenen zijn aangetoond boven de streefwaarden. Verder zijn in de grond en het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in de gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden overschrijden.

Vanwege de interventiewaarde overschrijding aan nikkel in het grondwater, is de peilbuis herbemonsterd waarbij nogmaals een interventiewaarde overschrijding werd gemeten. Uit informatie van de gemeente Losser blijkt dat lokaal buiten het plangebied een concentratie van nikkel boven de tussenwaarde is aangetoond. De overschrijding mag worden gezien als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. Vervolmaatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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 Beoordeling

Het plan betreft het toevoegen van twee woningen binnen het plangebied en het wijzigen van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming waardoor in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zijn toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);

- het Vuurwerkbesluit.

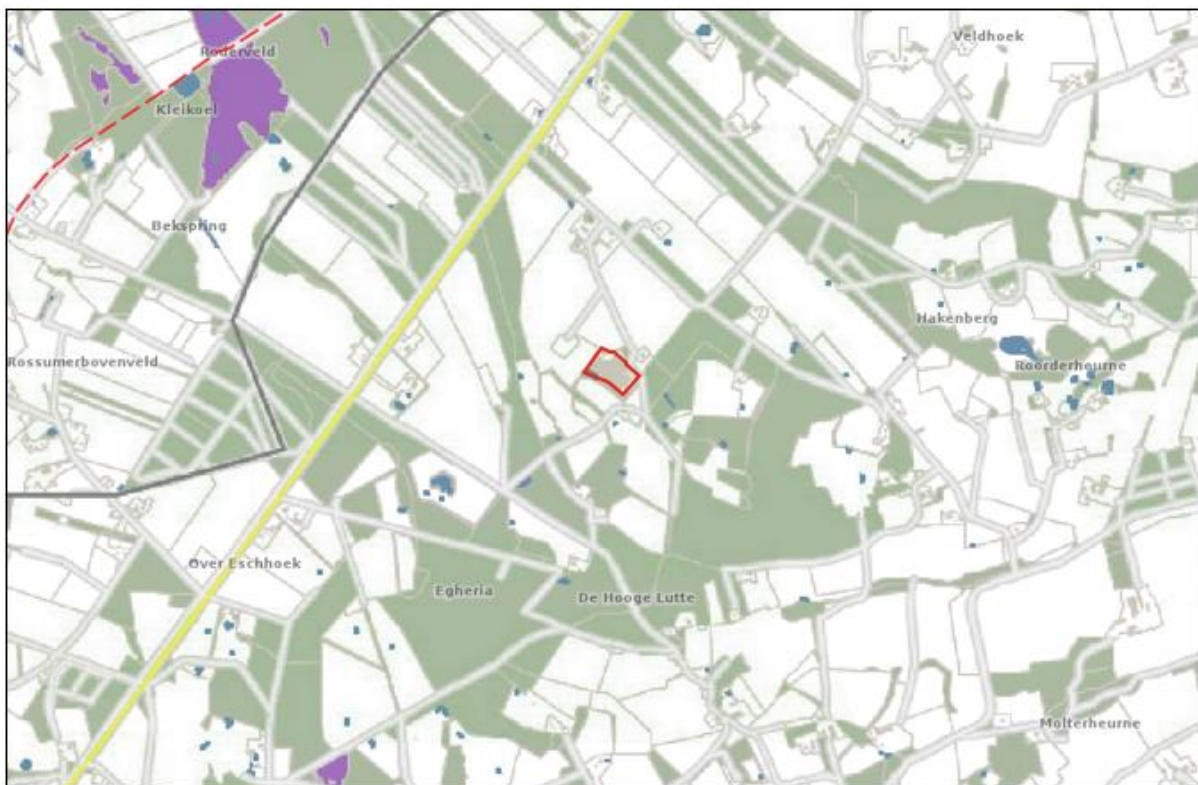
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval worden twee woningen gerealiseerd. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

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

Nabij het plangebied is een agrarisch bedrijven aanwezig, namelijk een grondgebonden rundveehouderij aan de Belvedereweg 1.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor een rundveehouderij geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter. Met de situering van de bestemmingsvlakken ‘Wonen’ in het plangebied ten opzichte van het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch’ (Belvedereweg 1) rekening gehouden met deze vaste afstand.

Gezien de afstanden van de woningen tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden twee nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de woningen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een veehouderij aan de Belvedereweg 1. Dit betreft een melkveebedrijf waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Met de situering van de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het plangebied ten opzichte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch' (Belvedereweg 1) rekening gehouden met deze vaste afstand.

Gelet op de afstand voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Gelet op de afstanden worden veehouderijen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Gezien de afstanden van de woningen tot het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende milieubelastende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7.1 Gebiedsbescherming

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 vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door het Ministerie van EZ. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

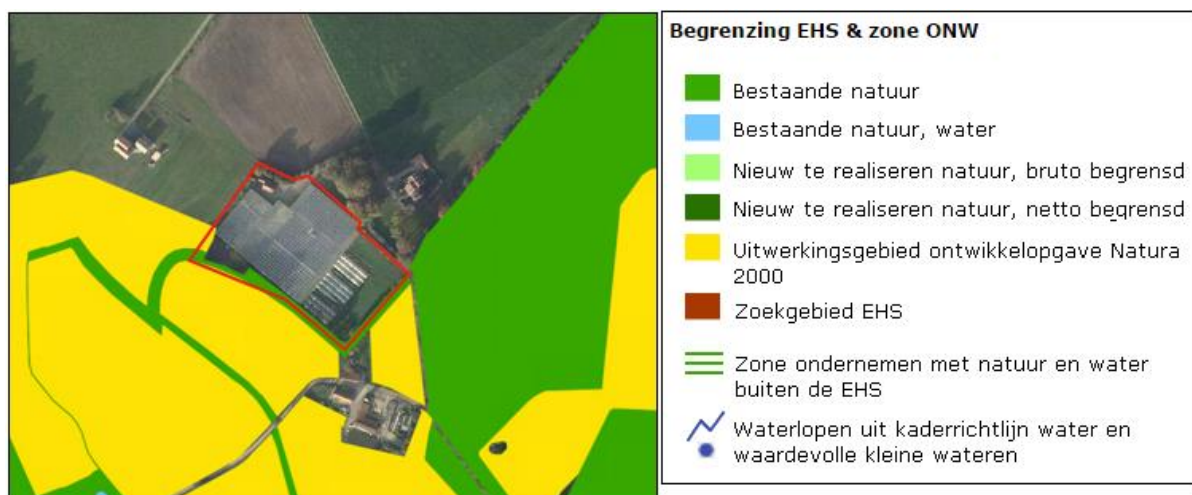


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Aan de zuidzijde en oostelijke hoek van het plangebied grenst het plangebied aan Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal". Het Natura 2000-gebied wordt aangemerkt als 'Habitatrichtlijngebied'. Gelet op de aard van de ontwikkeling, waarbij een kassencomplex wordt gesloopt en twee woningen worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) 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 ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is in de meest westelijke hoek gelegen binnen de concreet begrensde EHS, namelijk binnen gronden die zijn aangewezen als 'Bestaande Natuur' en 'Uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000'. Voor het overige deel ligt het plangebied niet binnen de EHS. De bestaande houtwal die aan de gehele zuidzijde van het plangebied aanwezig is, is aangemerkt als 'Bestaande Natuur'. Deze houtwal, welke grotendeels buiten het plangebied ligt, blijft behouden. De compensatiekavels zijn op enkele tientallen meters van de EHS gesitueerd. Gelet op de aard van de ontwikkeling, waarbij een kassencomplex wordt gesloopt en twee woningen worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk. Het plan zorgt tevens niet voor een belemmering van de ontwikkelopgave van het Natura 2000 gebied.

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.

Flora

In het onderzoeksgebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Het plangebied bestaat nagenoeg volledig uit bebouwing en erfverharding en voor een klein deel uit 'groen'. Het grasland bestaat uit een monocultuur van raigras.

(Broed)vogels

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, maar mogelijk nestelen er vogels in de toegankelijke kassen, in ruigte en onder het pannendak van de boerderij. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Vleermuizen

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in de te slopen kassen, maar mogelijk bezet een solitaire Gewone Dwergvleermuis een zomerverblijfplaats in de oude boerderij op het erf. Door de voorgenomen activiteit wordt deze mogelijk aanwezige verblijfplaats niet aangetast. Mogelijk foerageren sommige soorten langs de kronen en de randen van de loofbomen in- en rond het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het gebied als foerageergebied niet aangetast, maar mogelijk zelfs versterkt. Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegrouete van vleermuizen.

Overige soorten

Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van reptielen Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige amfibieënsoorten en tot het leefgebied van grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van overige beschermde soorten.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast is er geen sprake van significant negatieve effecten op de flora en fauna. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met (eventueel aanwezige) bezette vogelnesten. De meest geschikte periode voor de activiteiten is augustus-februari.

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 archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

Aangezien de omvang in combinatie met de diepte van de bodemingrepen beneden de onderzoeksgrens blijven, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarbij opgemerkt dat compensatiekavels gesitueerd zijn ter plaatse van het te slopen kassencomplex.

Voor de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen in het plangebied.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

Het oude deel van het erf betreft de boerderij met bijbehorend bijgebouw (aardappelschuur) en een waterput en is heeft een hoge cultuurhistorische kwaliteit. Door het slopen van het grootschalige kassencomplex wordt komt de voorgenoemde waarde/kwaliteit van deze bebouwing beter tot zijn recht. De bebouwing blijft behouden als bijgebouwen bij de vervangende woning. Het oude deel van het erf krijgt met dit plan dan ook de aanduiding ‘karakteristiek’, waarmee het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing is vastgelegd. Onder voorwaarden kan daarvan worden afgeweken. Bij de situering van de naastgelegen vervangende woning en nieuwe bijgebouwen wordt rekening gehouden met enige onderlinge afstand. Dit komt ten goede aan de uitstraling van de bestaande boerderij.

Overigens is in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan, maar juist wordt versterkt.

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 Besluit milieueffectrapportage

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:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. 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 en de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is naast het plangebied gelegen. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan dan

ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van twee woningen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie Besluit m.e.r.

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, 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.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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).

Twee belangrijke onderdelen van het waterbeheerplan zijn:

- 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 Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

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

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er aanzienlijke afname van het verharde oppervlak.

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

In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Aanwezig oppervlaktewater in de vorm van een poel blijft behouden. Hier worden ondiepe zones gecreëerd ter bevordering van de biotoopontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels van de moederplannen “Buitengebied”, “Buitengebied Veegplan 2013” en “Buitengebied Veegplan 2015” zijn grotendeels overeenkomstig van toepassing op dit wijzigingsplan. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: omgevingsvergunningstelsel voor het slopen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

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-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (aanvullende regels voor intensieve veehouderijen) opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch - 1 (Artikel 3)

De geldende bestemming voor het agrarisch bedrijf wordt deels omgezet in 'Wonen' en deels in 'Agrarisch – 1'. Hiermee worden de mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf ter plaatse 'wegbestemd'.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

Conform de wijzigingsregels zijn de gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning, de vervangende woning en de compensatiewoning bestemd tot 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Aangezien er twee bestemmingsvlakken zijn opgenomen zijn er in totaal twee woningen toegestaan. De maximale inhoud per woning en maximale oppervlakte aan bijgebouwen zijn middels aanduidingen vastgelegd op de verbeelding.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het erf van de bestaande boerderij is aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. Hierdoor is het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke erven en panden ter plaatse gewaarborgd. Dit betekent dat de bestaand hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte en dakvorm) van de bestaande gebouwen als zodanig moet worden gehandhaafd. Voor deze bebouwing geldt een omgevingsvergunningstelsel voor de sloop.

In de bestemming zijn tevens een aantal specifieke gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden en opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de sloop van het gehele kassencomplex en borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Erfinrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels).

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 5)

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. 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 en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

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 gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lossler. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerp-plan ter inzage wordt gelegd. In dit geval is geen voorontwerp-plan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Advies Atelier Overijssel**

- Bijlage 2 Erfinrichtingsplan**

- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek**

- Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek**

- Bijlage 5 Standaard waterparagraaf**