

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening Beverborgsweg 9-9A te
Beuningen

Gemeente Losser



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële
herziening Beverborgsweg 9-9A te
Beuningen**

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
- Rapport ecologische quickscan

11 januari 2011
Projectnummer 136.19.50.00.00

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:		
VASTSTELLINGSBESLUIT:		
UITSPRAAK RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
3	Beleid	17
3.1	Provincie	17
3.1.1	Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik/SER-ladder	17
3.1.2	Ontwikkelingsperspectief	18
3.2	Gemeente	21
4	Toets aan wet- en regelgeving	25
4.1	Wet geluidhinder	25
4.2	Milieuzonering	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Bodem	29
4.6	Water	29
4.7	Ecologie	30
4.8	Archeologie	34
5	Juridische vormgeving	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Opzet van de regels	37
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Inleiding



Familie ter Hofte (hierna te noemen: initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel Beversborgsweg 9 te Beuningen. Het perceel maakt onderdeel uit van Landgoed Het Meuleman.

De Exploitatiemaatschappij Het Meuleman exploiteerde op en vanuit deze locatie haar houtzagerij en landbouwbedrijf en rekent dit tot op heden nog tot haar activiteiten. De exploitatie geschiedt vanuit een aantal gebouwen, welke economisch eigendom zijn van de vennootschap en die zijn gevestigd op de gronden, welke juridisch eigendom zijn van mevrouw Ter Hofte-Scholten. Om aan deze situatie een einde te maken en moeilijkheden in de toekomst te voorkomen, is gekozen voor de mogelijkheid van een scheiding van de activiteiten op het erf, hetgeen met zich meebrengt, dat een gedeelte van de bebouwing dient te worden verplaatst.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch bouwblok met de aanduidingen 'bosbouw' en 'agrarisch hulpbedrijf'. De ontwikkelingen in het plangebied passen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het perceel in twee afzonderlijke delen bestemd, het gebied ten noorden van de Beverborgsweg en het gebied ten zuiden van de Beverborgsweg. Het noordelijke deel krijgt de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf - bosbouw'. Het zuidelijke deel krijgt de bestemming Wonen - Voormalig boerderij en een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'.

In het volgende hoofdstuk worden het plan en de achtergronden nader toegelicht. Het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

2

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Losser, in het oosten van de provincie Overijssel, in de streek Twente. Het plangebied betreft het erf Beverborgsweg 9 te Beuningen.

HUIDIGE SITUATIE



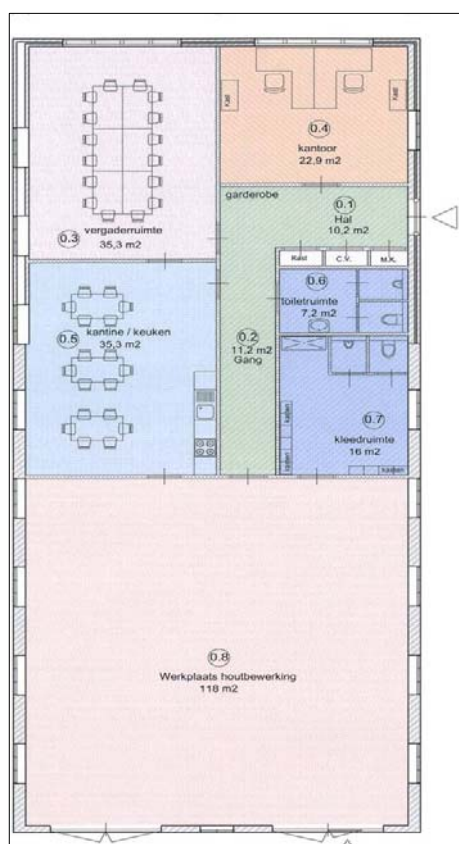
De huidige situatie van het plangebied (bron: google earth)

In het plangebied is een boerderij met zes bedrijfsgebouwen gesitueerd. Over het erf ligt de Beverborgsweg. Door de Beverborgsweg ontstaat een noordelijk en een zuidelijk deel in het plangebied. Ten noorden van de Beverborgsweg is een werkplaats en een opslagloods gesitueerd. Ten zuiden van de Beverborgsweg zijn de boerderij, een graanschuur, een bosbouwschuur, een machineloods en de zagerij gesitueerd.

Het plangebied ligt naast het Natura 2000-gebied Dinkelland, dat tevens onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De houtsingel, aan de noordzijde van het plangebied, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ten oosten van het plangebied loopt de rivier de Dinkel. In paragraaf 4.7 Ecologie wordt nader ingegaan op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Noordelijk gedeelte plangebied

In verband met de ontwikkelingen in de bedrijfsvoering van het bosbouwbedrijf is het noodzakelijk dat de verschillende bedrijfsgebouwen worden geclusterd en worden gescheiden van de andere functies. In het gebied ten noorden van de Beverborgsweg wordt een nieuw bedrijfsgebouw (loods) ten behoeve van het bosbouwbedrijf gerealiseerd. De bestaande werkplaats zal worden uitgebreid. De huidige (aardappel)opslagloods zal worden verbouwd. In dit gebouw worden een vergaderruimte, een kantine/keuken, een kantoor, een kleedruimte en een werkplaats voor houtbewerking gerealiseerd. Het gebouw krijgt een kantoorfunctie, daarnaast wordt er een dagopvang voor een zorginstelling gerealiseerd. De onderhandelingen hierover zijn gaande.



Plattegrond te verbouwen opslag-loods (bron: Landgoed Het Meuleman)

Zuidelijk gedeelte plangebied

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden de machineloods en de bosbouwschuur van het bosbouwbedrijf gesloopt.



Machineloods (foto: Landgoed Het Meuleman)



Bosbouwloods (foto: Landgoed Het Meuleman)

De te handhaven graanschuur krijgt een nieuwe functie. In het gebouw wordt een expositieruimte ingericht. Het zuidelijke deel wordt verbouwd tot een woning met daarbij drie verblijfsaccommodaties voor het verblijf van kunstenaars.



Graanschuur (foto: Landgoed Het Meuleman)

De voormalige zagerij wordt verbouwd tot een atelier en ruimten voor museale functies. De expositieruimte en het atelier worden opengesteld voor bezoekers.



Zagerij (foto: Landgoed Het Meuleman)

In de oorspronkelijke boerderij worden drie boerderijkamers en een theeschenkerij gerealiseerd. Een boerderijkamer is een ruimte in een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, die is ingericht voor recreatief verblijf. De theeschenkerij krijgt een oppervlakte van circa 45 m².



Woonhuis (foto: Landgoed Het Meuleman)

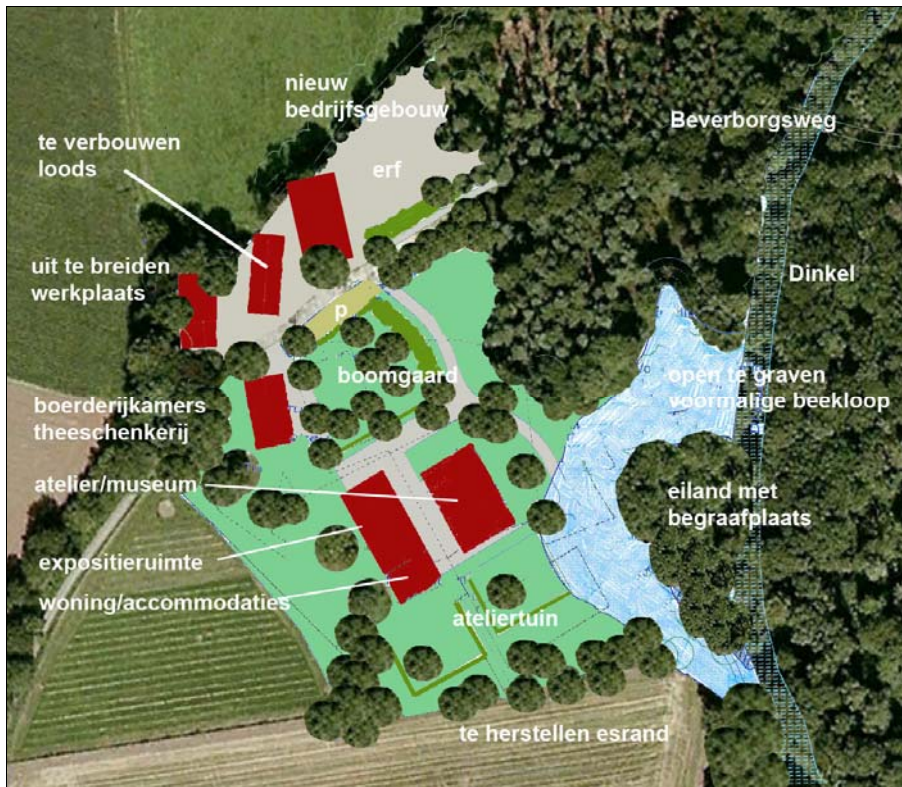
In het plangebied wordt ten behoeve van deze nieuwe functies voorzien in acht parkeerplaatsen.

Het erfInrichtingsplan

Het opgestelde inrichtingsplan (zie navolgende afbeelding) gaat uit van het herstellen van het erf en het reconstrueren van kenmerkende erfonderdelen. De aanwezige boombeplantingen worden in dit plan ingepast. Zo wordt ter plaatse van de machineloods een boomweide gerealiseerd en ter plaatse van de bosbouwschuur wordt een (atelier)tuin gerealiseerd. Ook de esrand aan de zuidrand van het erf zal worden hersteld.

Het weer opengraven van de 'koele', een voormalige beekloop die gebruikt is geweest voor de opslag van hout voor de zagerij, maakt onderdeel uit van het (her)inrichtingsplan. In het inrichtingsplan wordt de ruimtelijke samenhang van het erf met de koele hersteld. Door het herstel van de 'koele' ontstaat een eiland in de Dinkel. Het eiland wordt voor natuurontwikkeling ingericht. Indien mogelijk wordt op het eiland een begraafplaats gerealiseerd.

De plannen met betrekking tot de 'koele' en de loop van de Dinkel zijn in nauw overleg met het Waterschap Regge en Dinkel opgesteld.



De toekomstige situatie van het plangebied (bron: Bijkerk c.s. tuin- en landschapsarchitecten)

Beleid 3

3 . 1

Provincie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeers- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. Hoofdambitie van de Omgevingsvisie is: "een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden". Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie geeft de mogelijkheden aan binnen de groene omgeving (buitengebied). In de groene omgeving wordt ruimte geboden voor sociaal-economische ontwikkelingen wanneer dit vanuit een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke. Het bestemmingsplan moet volgens de gebiedskenmerkencatalogus worden uitgevoerd.

3 . 1 . 1

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik / SER-ladder

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de Stedelijke Omgeving. In de groene omgeving spreekt de provincie Overijssel liever over het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De denklijn is hetzelfde, maar bij kleinschalige ontwikkelingen in de groene omgeving kan de SER-ladder niet worden toegepast. Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gaat over (her)benutting van bestaande bebouwing, een combinatie van functies conform gebiedskenmerken, uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing en rekening houden met de ontsluiting.

BELEID

In het plangebied krijgen vier (voormalige) agrarische gebouwen een andere functie. De opslagloods ten noorden krijgt een werkplaats voor houtbewerking en een kantoorfunctie. Het gebruik van de voormalige graanschuur en zagerij worden gewijzigd in een atelier - expositieruimte, verblijfsaccommodatie en een woning. De voormalige woning krijgt een recreatieve (boerderijkamers en theeschenkerij) functie. De karakteristieke verschijningsvormen van de (voormalig) agrarische gebouwen blijven in stand.

VERTALING

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden de machineloods en de bosbouwschuur gesloopt. Deze gebouwen hebben geen karakteristieke verschijningsvorm. Ter plaatse van de oorspronkelijke machineloods en bosbouwschuur worden een boomweide en een tuin ingericht.

In het verleden is door de gemeente een bouwvergunning verleend voor het oprichten van de bosbouwschuur, op gronden welke buiten het agrarische bouwvlak liggen. De bosbouwschuur wordt gesloopt en herbestemd op de locatie naast de bestaande opstallen aan de noordzijde van de Beverborgsweg.

CONCLUSIE De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de principes van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De gebiedskenmerken worden behandeld in paragraaf 3.1.3.

3.1.2

Ontwikkelingsperspectief

Volgens de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven ligt het plangebied in de groene omgeving 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixland-schap)'. In het ontwikkelperspectief is sprake van een verweving van functies.

Nabij de Beverborgsweg is sprake van het verweven van verschillende functies (wonen, landbouw en bedrijf). Het plangebied ligt in het nationaal landschap Noordoost Twente. Ontwikkelingen in het nationaal landschap moeten bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de voor deze gebieden benoemde kernkwaliteiten.

Het nationaal landschap Noordoost Twente is een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In het gebied gaat het om het behouden, het duurzaam beheren en waar mogelijk het versterken van bijzondere kwaliteiten.

Het glooiende landschap van Noordoost Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- een groen karakter.

De toekomstige (recreatieve) ontwikkelingen in het plangebied passen binnen het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdig gebruiksruimte'.

Uit het rapport Landgoed Het Meuleman Ecologisch Quicksan November 2010¹ wordt verwacht dat de aard van de ingrepen geen negatieve effecten hebben op het beschermde gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Enkele ingrepen zullen zelfs een positief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Dinkelland en de Ecologische Hoofdstructuur.

De activiteiten in het plangebied doen geen afbreuk aan de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het nationaal landschap Noordoost Twente.

Gebiedskenmerken

Aan de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van het plangebied is 'dekzandvlakte' en 'beekdalen en natte laagtes'. De ambitie van de provincie Overijssel is voor 'dekzandvlakte' de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekdal als een eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. De beekdalen zijn belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De mogelijke herinrichting van houtwaterplaats 'de koele' wordt afgestemd op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied Dinkelland en de doelstellingen van het waterschap. Hierbij zal worden gestreefd naar vertraging van waterafvoer van de es naar de Dinkel en waterretentiemogelijkheden. Meer en langer vasthouden/bergen van water is noodzaak in het tegengaan van afvoerpieken en overstromingen bij extreme weersomstandigheden. Ook gaat het langer en meer vasthouden/bergen van water verdroging tegen in drogere tijden.

Het doel is om deze waterplaats een ecologisch karakter te geven, waarbij geschikte leefgebieden voor amfibieën en libellen worden gecreëerd.

Het inrichtingsplan voor de houtwaterplaats zal in samenwerking met ecologen en het waterschap worden opgesteld; hierbij wordt gestreefd naar een positieve uitwerking op Natura 2000-doelstellingen.

¹ Het rapport is opgenomen in de bijlage. In paragraaf 4.7 zijn de conclusies van het rapport opgenomen.

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is het landschap met verspreide erven. De ambitie van de provincie Overijssel is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Aan de Beverborgsweg is sprake van verspreide erven. In het plangebied wordt de karakteristieke verschijningsvorm van de gebouwen behouden, maar krijgen deze een andere functie. Het plangebied wordt in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als Agrarisch - Bedrijf en Wonen - Voormalige boerderij. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de omschrijving van de laag van het agrarische cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap.

3. Stedelijke laag, verspreide bebouwing

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Het plangebied wordt niet aangegeven op de 'stedelijke laag' van de omgevingsvisie.

4. Lust- en leisurelaag

In de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel wordt op de lust- en leisurelaag de aanduidingen 'landgoederen', 'recreatieve voorzieningen', 'bijzondere plekken' en 'donkerte' aangegeven. Het plangebied heeft de aanduiding 'donkerte'. De omgevingsvisie geeft aan dat 'donkerte' een te koesteren kwaliteit wordt. De provincie streeft naar het behouden van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Het plangebied is bestemd als Agrarisch bedrijf - specifieke vorm van bosbouw en Wonen - Voormalige boerderij. Het agrarische gebruik van het bosbouwbedrijf veroorzaakt geen toename van licht in het buitengebied.

De activiteiten van het plangebied passen binnen de kwaliteitsimpuls groene omgeving buitengebied van de Omgevingsvisie. De activiteiten voldoen aan de gestelde eisen van:

- sociaal-economische ontwikkeling;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke;
- is volgens de gebiedskenmerkencatalogus uitgevoerd.

In het beleid van de provincie wordt ruimte geboden om toeristisch recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgerichte (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) wordt de concurrentiekracht van Overijssel als een vakantie- en dagtochtbestemming versterkt. Voorwaarde is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is eveneens van toepassing. Uit voorgaande in paragraaf 3.1.2 blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De recreatieve functies in het plangebied passen in het beleid van de provincie Overijssel.

3 . 2

G e m e e n t e

In 1997 is de Landinrichtingscommissie gestart met de voorbereidingen van het Landinrichtingsplan. Het Ontwerp Uitwerkingsplan Losser is in 2006 opgesteld door de Landinrichtingscommissie Losser en in januari 2008 goedgekeurd door de ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het plan beschrijft (tot op detailniveau) de maatregelen en voorzieningen ter uitwerking van de provinciale reconstructieopgave. Deze maatregelen en voorzieningen worden in een periode van 12 jaar uitgevoerd.

ONTWERP UITWERKINGS-
PLAN LOSSER

Het uitwerkingsplan bevat zowel globale als concrete maatregelen en voorzieningen. Zij hebben tot doel het realiseren van een vitaal platteland. Onder een vitaal platteland verstaat het plan: een gezonde, duurzame landbouw, een levendige economische en sociale structuur, goede woon- en leefomstandigheden, een karakteristiek en aantrekkelijk landschap, mooie en goed functionerende natuurgebieden en een duurzaam watersysteem. Om dit doel te behalen, beschrijft het plan een toekomstvisie. De visie bevat een ontwikkelrichting en -ruimte waaraan de te nemen maatregelen en voorzieningen zijn gekoppeld. Een van de hoofdthema's van de visie is een aantrekkelijk landschap: het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van het landschap. Deze kwaliteiten zijn; de Dinkel, overige beken, natuur, landgoederen en karakteristieke boerderijen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Landgoed Het Meuleman. De agrarische karakteristieke gebouwen blijven behouden en krijgen in het voorliggende bestemmingsplan een andere functie. De functies zijn met name gericht op recreatie en/of cultuur en dagopvang.

Ten oosten van het plangebied ligt de Dinkel. Er zijn plannen om de houtwaterplaats (voormalige beekloop) te herstellen. De mogelijke herinrichting van de houtwaterplaats wordt afgestemd op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied en het waterschap. De beoogde sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van het asfalt op het erf zal een gunstig effect hebben op het Natura 2000-gebied. Door het afnemen van de verharding kan het regenwater meer infiltreren in de bodem; dit kan een positieve werking hebben op het waterpeil van de Dinkel.

CONCLUSIE De ontwikkelingen in het plangebied dragen bij aan het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van het landschap (Dinkel en landgoederen).

KADERNOTA BESTEM-
MINGSPLAN BUITENGEBIED

Op 15 december 2009 is de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. In de Kadernota wordt de visie gegeven op Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en verblijfsrecreatie in de gemeente Losser.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Het aantal agrarische bedrijven in Nederland neemt in een snel tempo af. De gebouwen zijn in veel gevallen echter nog in een zodanige staat dat deze zouden kunnen worden gebruikt voor andere dan agrarische doeleinden. Sterker nog: hergebruik kan verpaupering voorkomen. Het hergebruiken van dergelijke gebouwen heeft echter voor- en nadelen. Een belangrijk voordeel is dat op deze manier wordt voorkomen dat kapitaalvernietiging plaatsvindt. Ook kan het zijn dat de voormalige agrariër op deze manier een nieuwe bedrijfsmatige inkomstenbron weet te bewerkstelligen. In veel gevallen blijft de agrariër na bedrijfsbeëindiging ter plaatse wonen. Zeker wanneer het waardevolle karakteristieke gebouwen betreft, kan een functiewijziging van de gebouwen er aan bijdragen dat ze in stand kunnen worden gehouden. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven daarmee behouden. Uiteraard kleven er ook nadelen aan het wijzigen van de functie van vrijkomende agrarische gebouwen. Zo kunnen nieuwe functies (milieu)overlast voor de omgeving opleveren. Ook kan sprake zijn van een sterke verkeersaantrekkende werking en een te grote belasting voor het bestaande wegennetwerk.

De gemeente heeft invulling aan het VAB-beleid gegeven in de beleidsnota 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering' (2005). De functiecategorieën (met daarin de mogelijke functies) en de te hanteren toetsingscriteria (geen visuele verstedelijking, gebiedsdifferentiatie en invloed omgeving) komen in dit beleid aan bod. Het beleid heeft een relatief gedetailleerd karakter. De gemeente is van mening dat een gedetailleerde regeling geen recht doet aan de dynamiek in het landelijke gebied. Het beleid ligt niet in lijn met de Nota Ruimte waarin de ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten het uitgangspunt is. Momenteel wordt gewerkt aan het bestemmingsplan Buitengebied, hierin wordt geen limitatieve lijst met toe te laten functies opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt een bevoegdheid opgenomen waarin voorwaarden zijn opgenomen die een verhoging

van de landschappelijke kwaliteit garanderen. De gemeente maakt daarmee meer economische ontwikkeling mogelijk, maar verlangt daarvoor een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Een inrichtingsplan (afgestemd op de kwaliteiten van het landschap en de bestaande functies ter plaatse) zal dan ook een van de voorwaarden zijn waaraan moet worden voldaan.

In hoofdstuk 2 is de erfinrichtingsschets opgenomen. Het erfinrichtingsplan gaat uit van het herstellen van het erf en het reconstrueren van de kenmerkende erfonderdelen. De aanwezige boombeplantingen worden in dit plan ingepast. Zo wordt ter plaatse van de machineloods een boomweide gerealiseerd en ter plaatse van de bosbouwschuur wordt een (atelier)tuin gerealiseerd. Ook de esrand aan de zuidrand van het erf zal worden hersteld.

CONCLUSIE

Het weer open graven van de 'koele', een voormalige beekloop die in gebruik is geweest voor de opslag van hout voor de zagerij, maakt onderdeel uit van het (her)inrichtingsplan. In het inrichtingsplan wordt de ruimtelijke samenhang van het erf met de koele hersteld.

Het erfinrichtingsplan past binnen de kwaliteiten van het landschap en de bestaande functies en hiermee in de Kadernota bestemmingsplan buitengebied.

Verblijfsrecreatie

In de beleidsnota Recreatie en Toerisme beschrijft de gemeente Losser een beleid dat is gericht op duurzame aanleg, versterking en uitbreiding van het aanbod aan recreatief-toeristische voorzieningen in de gemeente Losser. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is aansluiting op de aard en de schaal van de gemeente Losser. De natuurlijke en landschappelijke omstandigheden zijn richtinggevend bij de realisatie van deze nieuwe recreatief-toeristische voorzieningen.

De gemeente heeft de beleidsnota 'verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de gemeente Losser'. In het plangebied worden zes verblijfsaccommodaties gerealiseerd, waaronder drie boerderijkamers.

VERBLIJFSRECREATIE IN
HET LANDELIJK GEBIED
VAN DE GEMEENTE LOSSER

In de beleidsnota 'verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de gemeente Losser' wordt een definitie gegeven van een boerderijkamer: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en dat, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, beschikbaar is en waar keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte worden ondergebracht. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie die mede tot doel heeft de agrarische leefomgeving te ervaren.

CONCLUSIE Het realiseren van drie boerderijkamers en drie verblijfsaccommodaties, een atelier en een expositieruimte in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen past binnen de versterking en uitbreiding van het huidige aanbod van recreatieve en toeristische voorzieningen in de gemeente Losser.

De boerderijkamers voldoen aan de vereisten van beleidsnota 'verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de gemeente Losser'.

WELSTANDSNOTA Nieuwbouw in het buitengebied moet voldoen aan de welstandsnota Losser 'U raakt er aan verslingerd'. De gemeente Losser heeft in de gemeente een indeling gemaakt van verschillende gebieden. Het onderscheid tussen de gebieden is gemaakt op grond van hun ruimtelijke samenhang. Het plangebied valt onder het gebied 'het essen- en kampenlandschap'.

Het essen- kampenlandschap is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen en kampen) werden als bouwland gebruikt, de lager gelegen gronden als hooiland en om vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Door deze ontstaansgeschiedenis is een landschappelijke structuur ontstaan met veel gebogen lijnen en hoogteverschillen. De essen zijn relatief grote open ruimten in een verder kleinschalig verkaveld landschap met houtwallen (veel eiken) en kleine loofbosjes.

De bedrijfsgebouwen in het plangebied voldoen aan de beschrijving 'bebouwing' en 'detaillering' van de welstandsnota Losser 'U raakt er aan verslingerd'. Op het erf staan één boerderij en meerdere (bedrijfs)gebouwen. De gebouwen zijn gebouwd met rode bakstenen, hebben helder rode dakpannen (golfplaten), witte kozijnen en groene deuren. De geveltoppen zijn voorzien van groen geschilderde betimmering.

Toets aan wet - en regelgeving

4

4.1

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woning moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen, 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De naast de onderhavige locatie gelegen Beverborgsweg kent een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor de Wet geluidhinder is deze weg van belang. De naar de voormalige graanschuur te verplaatsen woonfunctie ligt binnen de zone van deze weg. Ten behoeve van de woning dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Beverborgsweg is particulier eigendom en is niet als openbare weg, zoals bedoeld in de Wegenwet, opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger. In die situatie is een akoestisch onderzoek als bedoeld in de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Omdat toch enig verkeer door de ontwikkelingen wordt gegenereerd, is in het kader van goed ruimtelijk beleid toch gekeken naar de akoestische aspecten.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

VERKEERSINTENSITEITEN EN BEREKENINGEN

Van de Beverborgsweg zijn geen verkeersintensiteiten beschikbaar. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is daarom berekend bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel wordt overschreden. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met de afschermende werking van tussengelegen objecten.

CONCLUSIE

Bij een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 mvt/etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Gelet op de functie van Beverborgsweg (ontsluiting van aanliggende (agrarische) percelen) en de vormgeving daarvan, ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen de looptijd van dit plan de verkeersintensiteit op dit deel van de Beverborgsweg toeneemt tot meer dan 10.000 mvt/etmaal. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder vanwege deze weg. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

4 . 2

M i l i e u z o n e r i n g

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij milieugevoelige functies te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Op circa 520 m ten oosten van het plangebied is een niet-agrarische bedrijf gevestigd. Gezien de grote afstand treden er geen belemmeringen op ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

Wat betreft de in de omgeving aanwezige agrarisch bedrijven dient te worden getoetst aan het Besluit landbouw milieubeheer en/of de Wet geurhinder en veehouderij. Het voornemen bestaat om geurgevoelige objecten (boerderijkamers, verblijfsaccommodaties en het verplaatsen van de woning) te realiseren. Op circa 350 m ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf. Gezien de grote afstanden treden er geen belemmeringen op ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied.

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwplannen of de aanleg van infrastructuur. Plannen die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een plan sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van de volgende nieuwe functies:

BESTEMMINGSPLAN

- een atelier en een expositieruimte functies, beiden worden opengesteld voor bezoekers;
- een expositieruimte;
- drie boerderijkamers;
- een theeschenkerij.

Het betreft hier activiteiten die slechts enkele autoritten per etmaal zullen genereren, omdat de activiteiten met name zijn gericht op fietsend publiek.

Door de verandering van de functie van het bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting nauwelijks toenemen en zal de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan niet verslechteren. Het project moet dan ook worden beschouwd als een nibm-project waarbij verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet aan de orde is.

4 . 4

Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INRICHTINGEN

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen en andere risicovolle inrichtingen (zie navolgende kaart).



Uitsnede risicokaart Overijssel

VERVOER

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin is vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Losser vindt plaats over de weg (A1) en het spoor (spoorlijn Hengelo - Bad Bentheim).

Het plangebied ligt op circa 3,6 m ten noorden van de snelweg en op circa 4 km ten noorden van de spoorlijn. Vanwege deze grote afstanden treden geen belemmeringen op ten aanzien van het het planvoornemen.

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden.

BUISLEIDINGEN

Momenteel is het Ministerie van Infrastructuur en milieu bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. Dit gebeurt naar verwachting begin 2011.

Op circa 1,8 km ten noordwesten van het plangebied ligt een brandstofleiding van defensie. Tevens ligt op circa 1,6 km ten zuidwesten van het gebied een aardgastransportleiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). Vanwege de grote afstand van de leidingen valt het plangebied buiten de invloedssfeer en treden er geen belemmeringen op.

4 . 5

B o d e m

Ten behoeve van het onderzoek naar bestaande verontreinigingen is het bodemloket (internetversie) op 7 december 2010 geraadpleegd. Deze kaart maakt duidelijk dat in of in de directe omgeving van het plangebied mogelijk verontreinigingen bekend zijn.

BODEM

P.m. reactie gemeente verwerken

4 . 6

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater (wijziging in de Wet Waterhuishouding sinds 1/1/ 2008).

De watertoets heeft op 30 november 2010 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets, dat waterschap Regge en Dinkel daarvoor heeft opgesteld. De vragenlijst is volledig ingevuld. Hiermee zijn de waterhuishoud-

kundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Uit de gegevens blijkt dat sprake is van een plan met een beperkte omvang. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt.

De plannen met betrekking tot de 'koele' en de loop van de Dinkel zijn in nauw overleg met het Waterschap Regge en Dinkel opgesteld.



ADVIES Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), geadviseerd door het waterschap. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager beneden het maaiveld gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

CONCLUSIE Het waterschap Regge en Dinkel heeft geen bezwaar tegen dit plan².

4 . 7

Ecologie

Om de ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken, is het noodzakelijk om in het plangebied een onderzoek uit te voeren naar de effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Bosgroep Noord-Oost Nederland heeft een ecologische quickscan uitgevoerd en het rapport Landgoed Het Meuleman Ecologisch Quickscan, Bosgroep Noord-Oost Nederland, november 2010 opgesteld.

Het plangebied is op 21 oktober 2010 door een ecooloog bezocht om een indruk te krijgen van de terreinomstandigheden in het plangebied en de voorkomende

² De informatie uit de digitale watertoets is houdbaar tot 30 november 2011

flora en fauna. Bij het veldbezoek is gelet op het voorkomen van beschermde habitattypen, soorten en op de geschiktheid van het gebied voor die soorten.



Erve Meuleman gezien vanaf de Beverborgsweg (foto: Bosgroep Noord-Oost Nederland)

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur. Relevante wet- en regelgeving met betrekking tot gebiedsbescherming betreft de Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingsregime van de Ecologische Hoofdstructuur. Bij ingrepen in en rond het gebied dient getoetst te worden welke effecten de ontwikkelingsplannen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en of een vergunning nodig is. Provincie Overijssel is hiervoor het bevoegd gezag.

Ten oosten grenst het plangebied aan het Natura 2000-gebied Dinkelland. In het plangebied komen geen aangewezen habitattypen voor. Het is mogelijk dat de rivieronderpad in de Dinkel langs het plangebied voorkomt, al is de variatie van de beekloop en het leefgebied voor deze soort niet optimaal en zijn er geen waarnemingen van deze soort bekend in de nabije omgeving.

Gezien de ligging van het Natura 2000-gebied Dinkelland naast het plangebied, kan op voorhand de effecten als gevolg van de ontwikkelingsplannen niet worden uitgesloten. Uit de effectenindicator blijkt dat vochtige alluviale bossen gevoelig zijn voor veranderingen in de hydrologie in de vorm van grondwaterstands daling of afname van kwel. De beoogde sloop en verwijdering van het asfalt op het erf zal een gunstig effect hebben op het Natura 2000-gebied. Door afname van verharding kan meer inzijging van regenwater plaatsvinden

en een positieve werking hebben op het waterpeil van de Dinkel. Het is niet aannemelijk dat de realisatie van een nieuwe werktuigenschuur een effect heeft op de het Natura 2000-gebied. Deze schuur wordt gerealiseerd op bestaand verhard terrein en komt op een grotere afstand te liggen van de Dinkel en aangewezen habitattypen dan de bestaande werkschuren. Samengevat, zal de vervanging van de huidige werktuigenschuren een gunstig effect hebben op het Natura 2000-gebied.

De herinrichting van de houtwaterplaats wordt afgestemd op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied Dinkelland en de doelstellingen van het waterschap.

Ecologische Hoofdstructuur

Het Natura 2000-gebied Dinkelland is tevens onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De houtwallen ten noorden van het plangebied en de laan langs de Beverborgsweg zijn ook onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de geringe omvang van de ingrepen, worden met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur geen negatieve effecten verwacht.

CONCLUSIE Gezien de aard van de ontwikkelingen en de huidige terreinomstandigheden van het plangebied zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Het is echter aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel, om deze visie te bevestigen.

De ontwikkelingsplannen zijn op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het Omgevingsvisie Overijssel. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel om deze visie te bevestigen.

Soorten bescherming

In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en faunawet geldt overal. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbieden. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten.

De ontwikkelingen hebben geen effect op beschermde planten soorten. Door de realisatie van een houtwaterplaats en gericht beheer kunnen geschikte leefgebieden voor beschermde soorten ontstaan.

Gezien de aard van de ontwikkelingen worden geen effecten op vleermuizen verwacht. De gebouwen en bomen met geschikte verblijfplaatsen voor deze soortgroep blijven behouden. Ook worden er door de ontwikkelingen het jachtgebied en eventuele vliegroutes niet verstoord. Door de groene herinrich-

ting van het plangebied kan zelfs het jachtgebied van vleermuizen worden versterkt.

Verblijfplaatsen van steenmarter worden niet verwacht in de beoogde te slopen schuren. De overige bebouwing blijft behouden en blijft geschikt als verblijfplaats voor steenmarter. Voor overige licht beschermde zoogdieren blijft het plangebied tijdens en na de werkzaamheden geschikt.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Ontheffing voor het vernielen en verstoren van bewoonde nesten van vogels (artikel 11) wordt in principe niet verleend. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Steenuil en kerkuil zijn standvogels, evenals andere uilen en roofvogels. Voor het aantasten van de voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats of de functionele omgeving van deze soorten moet altijd een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het foerageergebied van deze soorten behoort tot de functionele omgeving van een voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats. Het beschadigen of vernielen of het teniet doen van de functionaliteit hiervan geldt als een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

De bebouwing met mogelijke vaste verblijfplaatsen van steenuil en/of kerkuil worden behouden en zullen niet worden aangetast. Daarnaast zullen de houtsingels binnen en nabij het plangebied niet worden aangetast. Er worden geen negatieve effecten op deze soorten verwacht. Wel wordt geadviseerd, om het leefgebied van steenuil te versterken en kans op verstoring te verkleinen, twee extra steenuilkasten ruim voor aanvang van de ontwikkelingen te plaatsen. Ook de beoogde aanplant van fruitbomen zal een positief effect hebben op het leefgebied van steenuil. Zowel in de nok van de houten schuur als de houtzagerij zou een kerkuilenkast kunnen worden geplaatst.

Gezien de (zeer geringe) kans op aanwezigheid van licht beschermde amfibieën en de zwaar beschermde kamsalamander, dient met deze soorten rekening te worden gehouden bij grond- en graafwerkzaamheden. Indien tijdens werkzaamheden amfibieën worden aangetroffen, wordt geadviseerd deze exemplaren te verplaatsen naar de oever van de Dinkel. Het beoogde herstel van de houtwaterplaats biedt mogelijk nieuw waterbiotoop voor kamsalamander en andere amfibieën. Voor amfibieën is het van belang om deze waterbiotoop visvrij te houden.

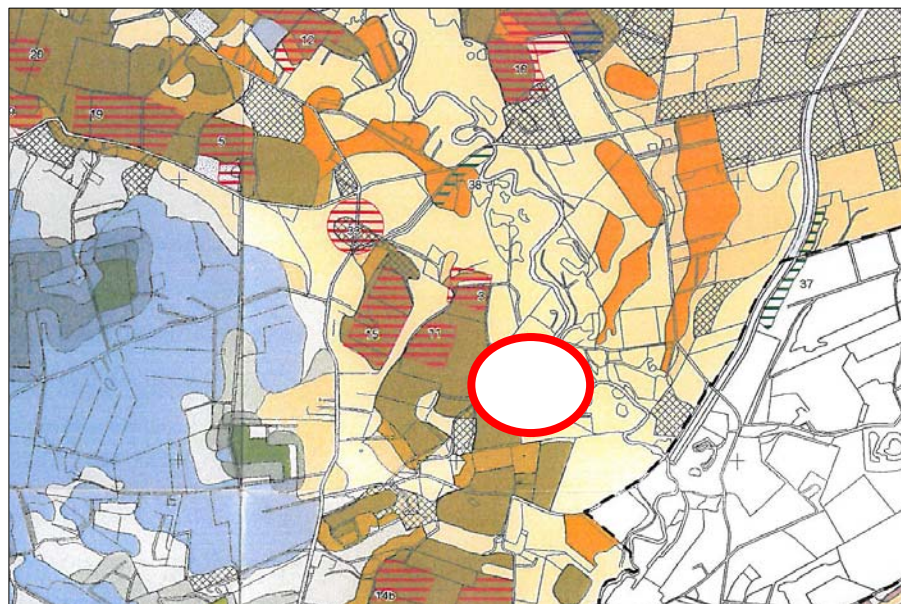
CONCLUSIE Binnen het plangebied kan het voorkomen van enkele (middel)zwaar beschermde soorten niet worden uitgesloten. Het betreft hier gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis, franjestaart, kamsalamander, steenmarter en steenuil.

Gezien de aard van de ontwikkelingen worden geen negatieve effecten op deze soorten verwacht. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie Landgoed Het Meuleman Ecologisch Quicksan, Bosgroep Noord-Oost Nederland, november 2010, voorwaarden paragraaf 6.3) worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. De zorgplicht blijft van toepassing.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Het voornemen is voorgelegd aan de provinciaal archeoloog.



Uitsnede archeologische advieskaart ten behoeve van de planvorming, Herinrichting Losser-Noord RAAP-Rapport 264

Uit de legenda blijkt dat er voor bodemverstoringen binnen het huidige bouwblok geen beperkingen gelden. Mochten er bodemverstoringende werkzaamheden aan de zuidkant buiten het aangegeven bouwblok worden uitgevoerd, dan geldt hiervoor wel een onderzoeksplicht.

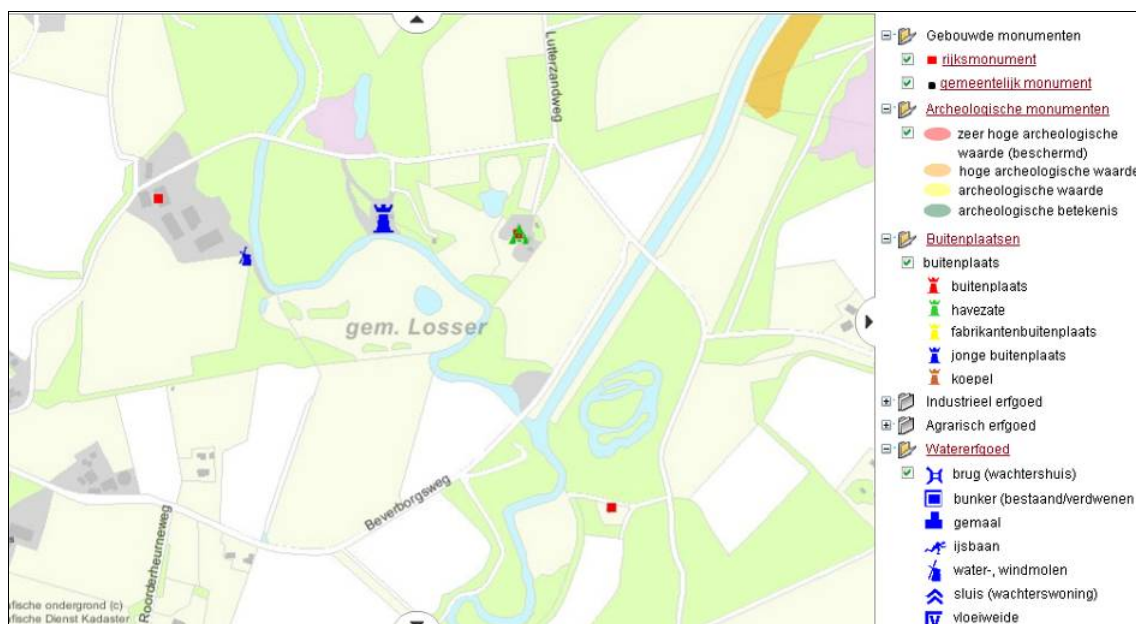
De locatie grenst aan het onderzoeksterrein 36: Erve Meuleman. Op dit perceel heeft de verdwenen watermolen van de hof te Beuningen nabij Erve Meuleman gestaan. De vroegste vermelding van een watermolen op deze locatie stamt uit 1313. De hof hoorde bij een groot complex van goederen dat de familie Van Beuningen bezat rond de buurtschap Beuningen. In de bedding van de Dinkel kunnen nog palen van de watermolen aanwezig zijn.

Het voorgestelde beleid is:

- om bodemingrepen te vermijden en de bestaande toestand te handhaven, wordt aanbeveling gedaan om bij onvermijdelijke bodemingrepen een onderzoek uit te voeren;
- in het geval van schadelijke werkzaamheden wordt een boor en/of proefsleuvenonderzoek aanbevolen om de aanwezigheid en kwetsbaarheid van archeologische resten vast te stellen.

Rijksmonument

Op de archeologische waardenkaart wordt aangegeven dat een van de gebouwen in het plangebied een rijksmonument (Rijksmonumentnummer 26276) is. Het gebouw dateert uit 1500 tot en met 1949 (Nieuwe tijd). De cultuurhistorische waarde van het gebouw is zeer hoog. De monumentenomschrijving voor het gebouw is: Vakwerkbakspieker. Echter, het bedoelde gebouw blijkt al decennia geleden te zijn verplaatst naar het erf Lutterzandweg 17.



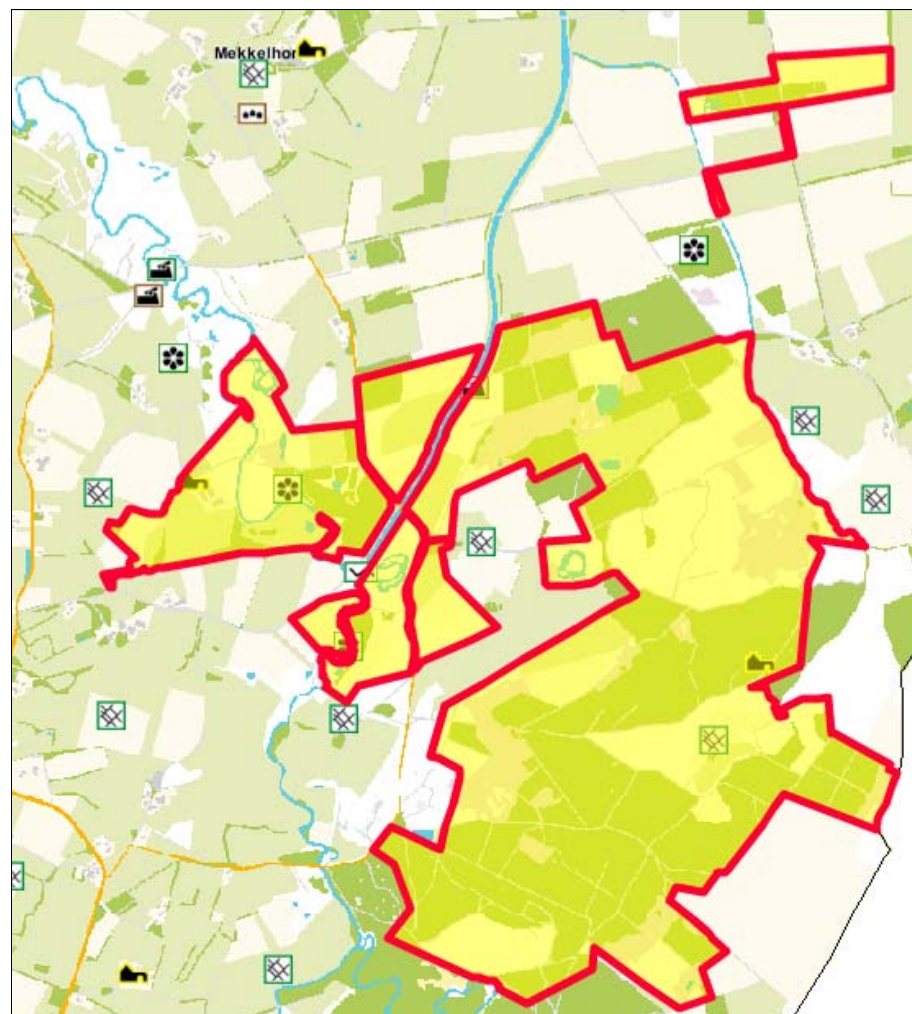
Archeologische waardenkaart (bron: provincie Overijssel)

Geo-object

Elk gebied binnen het Nederlandse landschap heeft zijn eigen identiteit. Deze identiteit hangt onder meer samen met de sporen die onze voorouders in het landschap hebben achtergelaten. De beleefbaarheid van de bewoningsgeschie-

denis van het landschap wordt door velen gezien als een belangrijk aspect van landschappelijke kwaliteit. Meetdoel 2 van het Meetnet Landschap speelt hierop in en richt zich op het signaleren van veranderingen in kenmerkende cultuurhistorische patronen en bijbehorende elementen in het landschap, dit aan de hand van digitale topografische bestanden. Binnen het Meetnet Landschap wordt hierbij met name gekeken naar historisch-geografische patronen en elementen.

Landgoed Het Meuleman wordt aangegeven als geo-objectlandschap. Onder de definitie van het landschap vallen: tuin, park, landgoed.



Landgoed Het Meuleman (Bron: website KICH)

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Dit betekent dat een aantal begrippen in de regels zijn gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt nu bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geworden en een aanlegvergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen. Er zijn twee bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Wonen - Voormalig boerderij

Voor wat betreft de bestemmingen is aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Het gebied ten noorden van de Beverborgsweg is bestemd voor houtproductie en verwerking. De bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf is daartoe voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bosbouw'. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

In één van de gebouwen vindt dagopvang plaats van mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking. Deze nevenactiviteit is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het oprichten van een bedrijfswoning is uitgesloten.

Wonen - Voormalig boerderij

Het gebied ten zuiden van de Beverborgsweg heeft de bestemming Wonen - Voormalig boerderij. Binnen deze bestemming vinden, behalve het wonen, een aantal activiteiten plaats die in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen, zoals een atelier met drie appartementen voor cursisten, een expositieruimte, een theeschenkerij en drie boerderijkamers. Het gebouw met de boerderijkamers heeft de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer(s).

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee wordt geregeld dat de verzoeken om planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente zullen worden gecompenseerd.

Ook de kosten die direct en indirect voortkomen uit de uitvoering van het plan worden in deze overeenkomst geregeld. De kosten die mogelijk uit het plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten en kosten voorkomend uit een aanpassing van de boven- en ondergrondse gemeentelijke infrastructuur. Deze zijn op voorhand niet te bepalen.

Ten slotte wordt met de eigenaren in deze overeenkomst vastgelegd dat daadwerkelijk de voorgestelde landschappelijke verbeteringen worden doorgevoerd. De basis hiervoor is het erfinrichtingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen. Tevens zal de verantwoording worden gegeven met betrekking tot de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dit plan zijn betrokken.