

**Bestemmingsplan**  
**'Buitengebied,**  
**Elfterheurneweg 4-6 te De Lutte'**

***Toelichting***

NL.IMRO.0168.01BP005PH09-0301

*Ontwerp*  
December 2012

**Auteur:**  
Dhr. drs. A. Sikking  
Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

## INHOUDSOPGAVE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen                                     | 3         |
| 1.2 Ligging                                      | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen                 | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                                   | 5         |
| <b>2. Planbeschrijving.....</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                             | 6         |
| 2.2 Toekomstige situatie                         | 7         |
| <b>3. Beleid .....</b>                           | <b>8</b>  |
| 3.1 Provincie                                    | 8         |
| 3.2 Reconstuctieplan Salland-Twente              | 10        |
| 3.3 Uitwerkingsplan Losser                       | 12        |
| 3.2 Gemeente                                     | 13        |
| <b>4. Toets aan wet- en regelgeving .....</b>    | <b>14</b> |
| 4.1 Geluidshinder                                | 14        |
| 4.2 Milieuzonering                               | 14        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                               | 15        |
| 4.5 Bodem  | 16        |
| 4.6 Waterhuishouding                             | 17        |
| 4.7 Flora en fauna                               | 19        |
| 4.8 Cultuurhistorie en Archeologie               | 20        |
| <b>5. Juridische vormgeving.....</b>             | <b>22</b> |
| 5.1 Inleiding                                    | 22        |
| 5.2 Opzet van de regels                          | 22        |
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid .....</b>      | <b>24</b> |
| <b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> | <b>25</b> |
| 7.1 Vooroverleg                                  | 25        |
| 7.2 Zienswijzen                                  | 25        |

**Bijlagen**

- Quicksan flora en fauna
- Landschappelijke inpassing
- Overeenkomst

## 1. Inleiding

### 1.1 Algemeen

Op het perceel aan de Elfterheurneweg 4-6 te De Lutte, gemeente Losser, is een varkenshouderij gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel een biggenlaadplaats te realiseren, ten behoeve van het optimaliseren van de bedrijfsvoering. Daartoe dient een gedeelte van de aanliggende weg, de Elfterheurneweg, verlegd te worden.

Tevens wenst initiatiefnemer een technische ruimte te realiseren, welke dient ter aansturing van de luchtwasser. Een dergelijke luchtwasser reduceert de uitstoot van ammoniak, wat in het kader van de Natuurbeschermingswet een noodzakelijk middel is.

Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, moet het deel met de bestemming 'agrarisch bouwblok' vergroot worden. De meest ingrijpende ontwikkeling is het verleggen van de Elfterheurneweg.

### 1.2 Ligging

Het perceel is gelegen aan de Elfterheurneweg 4-6, in het buitengebied van De Lutte, gemeente Losser, en is kadastraal bekend gemeente Losser, sectie G, nrs. 3410, 3413, 3283, 3284 en 193.



*Figuur: uitsnede topografische kaart en luchtfoto van plangebied en omgeving*

Het perceel ligt in het landelijk gebied 'Elfterheurne', tussen weilanden en naast een agrarisch bedrijf. Het plangebied ligt circa 800 meter ten westen van de kern De Lutte en circa 1.600 meter ten oosten van de kern Oldenzaal. Het landschap heeft een kenmerkende kamerstructuur, met afwisselend houtwallen, open weilanden en kleinschalige bosgebieden.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder het regime van bestemmingsplan 'Buitengebied, Wijziging Elfterheurneweg 4 De Lutte'. Dit plan is op 14 november 2002 vastgesteld en op 22 januari 2003 door GS van Overijssel goedgekeurd. Het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is daarmee gewijzigd ten behoeve van verschuiving van de bestemmingen 'agrarisch bouwblok' en 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Ook is destijds een verschuiving van de toegangsweg mogelijk gemaakt.



Figuur: uitsnede digitale versie van plankaart wijzigingsplan

Voorts valt het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening intensieve veehouderij'. Volgens dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als een intensieve veehouderij binnen het verwevingsgebied. Daarvoor geldt, dat exploitatie van een intensieve veehouderij op dit perceel is toegestaan.



Figuur: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening intensieve veehouderij'

Op 27 juni 2012 heeft de gemeente Losser het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Losser' ter inzage gelegd. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor onderhavig perceel de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het bedrijf is een agrarisch bouwvlak opgenomen. De Elfterheurneweg heeft deels de bestemming 'Verkeer'.

Om een biggenlaadplaats mogelijk te maken, moet het agrarisch bouwperceel van het vigerende bestemmingsplan vergroot worden. Om de technische ruimte mogelijk te maken, moet het agrarisch bouwvlak zeer gering vergroot worden. Tenslotte moet de Elfterheurneweg verlegd worden, teneinde de biggenlaadplaats mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen zijn niet binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Derhalve moet het vigerende bestemmingsplan herzien worden. In deze herziening wordt aangesloten op de systematiek volgens het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Losser'.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 werd een korte toelichting op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 volgt een uitgebreide planbeschrijving, waarna het plan in hoofdstuk 3 aan het meest relevante beleid getoetst wordt. In hoofdstuk 4 wordt het plan vervolgens getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridische vormgeving van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 en 8 een toelichting gegeven op respectievelijk de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak van iets kleiner dan 1,5 ha. Daarbinnen ligt circa 6.900 m<sup>2</sup> aan stallen en loodsen en tevens twee bedrijfswoningen. Een deel van het perceel is verhard, maar de oost- en zuidzijde van het perceel zijn niet verhard. Deze delen van het perceel liggen immers buiten het bestemmingsvlak. Het perceel grenst aan de Elfterheurneweg.



*Figuur: luchtfoto plangebied (bron: provincie Overijssel) en uitsnede inrichtingsplan nieuwe situatie (in rood de nieuwe biggenlaadplaats, in geel de technische ruimte t.b.v. de luchtwasser)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

Ter optimalisering van de bedrijf wenst initiatiefnemer een (verharde) biggenlaadplaats ten oosten van de bestaande stallen te realiseren. Daarnaast zullen enkele bestaande stallen in de toekomst uitgebreid worden. De uitbreiding van deze stallen kan grotendeels binnen het bestaande bouwvlak gebeuren.

De biggenplaats zal buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd worden (zie gele contour op bovenstaande uitsnede), evenals de technische ruimte (zie rode contour). Het bouwvlak zal derhalve dermate vergroot worden, dat de technische ruimte hierbinnen komt te vallen. Het deel van het perceel met de biggenlaadplaats en een strook ten zuiden en noorden van de bestaande stallen, zullen binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gelegd worden, maar daarvoor geldt de aanduiding 'geen bebouwing toegestaan'. Dit deel van het perceel mag slechts verhard worden; er mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. Het overblijvende deel van het perceel, het weiland ten zuiden van de bestaande schuren, krijgt de bestemming 'Agrarisch 2'; dit deel van het perceel mag tevens niet bebouwd worden.

Ten behoeve van de realisatie van de biggenlaadplaats wordt de Elfterheurneweg richting het oosten verlegd.

Om de karakteristieke kamerstructuur van het hoevenlandschap te behouden, zal het perceel landschappelijk ingepast worden door de aanplant van streekeigen beplanting, die de vorm van het perceel aanzet.



## 3. Beleid

### 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 verkeer- 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.'

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

De provincie Overijssel geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landbouw het drieluik 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik – ontwikkelingsperspectieven – gebiedskenmerken' in acht dient te worden gehouden. Het beleid is gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw; onder meer gericht op schaalvergroting en/of verbreding. Dit waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Stringente bepalingen over wat wel en niet mogelijk is (onder meer met betrekking tot uitbreidingen van het bouwblok), worden in het nieuwe omgevingsbeleid vrijwel in zijn geheel losgelaten. Het wel of niet acceptabel vinden van nieuwe ontwikkelingen is een taak van de gemeente. Tevens verwoordt de provinciale verordening dat het reconstructiebeleid in acht dient te worden gehouden en dat in het bestemmingsplan bepalingen dienen te worden opgenomen met betrekking tot het landbouwontwikkelingsgebied.

#### 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.

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'. Hierbinnen is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. 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'. In het ontwikkelingsperspectief is sprake van een verweving van functies. De kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Noord-oost-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 behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk 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:

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

### *3.1.3 Gebiedskenmerken*

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

#### **1. Natuurlijke laag**

De natuurlijke laag van (een deel van) het plangebied is 'dekzandvlakte'. De ambitie van de provincie Overijssel is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturende en beleefbaar te maken.

#### **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 er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

### 3. Stedelijke laag, verspreide bebouwing

Bij de transformatie van erven vervalft vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Nieuwe functies bepalen hierbij het aanzicht. Het perceel heeft in de huidige situatie de functie van agrarisch bedrijf. Om de nieuwe ontwikkelingen, zoals de biggenlaadplaats en de verlegging van de weg, niet de overhand te laten krijgen, moet het perceel landschappelijk ingepast worden. Verlegging van de weg leidt hierbij tot een overzichtelijker erf.

### 4. Lust- en leisurelaag

In de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel worden op de lust- en leisurelaag de aanduidingen 'landgoederen', 'recreatieve voorzieningen', 'bijzondere plekken', 'donkerte' aangegeven. Het plangebied wordt niet aangegeven op de lust- en leisurelaag.

Het voornemen past binnen de kwaliteitsimpuls Groene omgeving buitengebied van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen:

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

## **3.2 Reconstuctieplan Salland-Twente**

Als uitwerking van de Reconstructiewet Concentratiegebieden, is in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel. Dit plan bevat een aantal beleidsdoelen die dienen als uitgangspunt van de maatregelen om de wettelijke doelstellingen te behalen. Conform de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Overijssel dient het beleid uit het Reconstructieplan te worden vertaald in het bestemmingsplan.

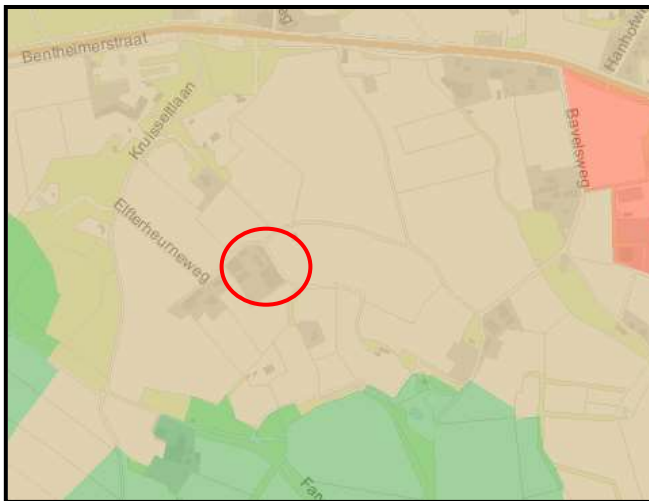
De beleidsdoelen in het plan zijn:

- Het versterken van de economische en sociale vitaliteit op het gebied van landbouw, recreatie en toerisme, economische structuur en sociale infrastructuur;
- Het verbeteren van de omgevingskwaliteit omtrent de thema's lucht, watersystemen, natuur en landschap en;
- Het verbeteren van de veterinaire veiligheid.

De gemeente Losser valt in dit Reconstructieplan binnen het deelgebied Noordoost-Twente. Het Reconstructieplan beschrijft voor dit gebied een aantal, specifiek op het gebied gerichte, ambities. Deze ambities zijn opgesteld aan de hand van de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Uiteindelijk is een ruimtelijke vertaling van de ambities gemaakt, die de grondslag vormen voor de reconstructieopgave. De volgende thema 's worden in het streefbeeld behandeld: intensieve veehouderij, grondgebonden

landbouw/melkveehouderij, recreatie & toerisme, natuur, water en economische bedrijvigheid/woningbouw.

In het Reconstructieplan speelt de zonering een belangrijke rol (zo niet dé belangrijkste). De zonering geeft aan waar de landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden zich bevinden. Deze gebieden kennen elk hun eigen maatregelen/doelen om de problematiek te verminderen die ontstaat door het samenspel van de aanwezige, verschillende functies. In het buitengebied van de gemeente Losser bestaat de zonering hoofdzakelijk uit verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderijtak in deze gebieden is aan voorwaarden gebonden (onder andere met betrekking nieuwvestiging en verplaatsing), waardoor overige functies kunnen worden geoptimaliseerd. Op perceelsniveau komt een landbouwontwikkelingsgebied voor.



*Figuur: zonering Reconstructieplan Salland – Twente (plangebied in contour)*

Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in verwevingsgebied is:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap, et cetera);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in de verwevingsgebieden uitgesloten. In het verwevingsgebied liggen veel bestaande agrarische bedrijven die een intensieve veehouderijtak kunnen ontwikkelen. Om de concentratiegedachte gestalte te geven en vanwege de aanwezigheid van andere belangen, wil de Reconstructiecommissie terughoudend omgaan met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen in dit gebied. Bestaande bedrijven met intensieve veehouderij (uitgezonderd toekomstige sterlocaties) dienen echter wel hervestigings- en uitbreidingsmogelijkheden te houden. De gemeenten krijgen een belangrijke rol bij uitbreidings- of hervestigingsverzoeken. Zij kun-

nen met de betrokken ondernemers bezien of er alternatieven zijn voor een uitbreiding of hervestiging op een andere, meer geschikte, locatie.

Het bouwvlak voor de intensieve tak van de bedrijfsvoering mag volgens het Reconstructieplan maximaal 1,5 ha. zijn.

Het Reconstructieplan Salland-Twente geeft aan dat voor de gemeente Losser een uitwerkingsplan wordt opgesteld. Dit uitwerkingsplan bevat op gemeentelijk schaalniveau de te nemen maatregelen ter uitvoering van het Reconstructieplan.

De juridische vertaling van het Reconstructieplan heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening intensieve veehouderij', vastgesteld op 15 september 2009. In dit bestemmingsplan zijn regels vastgelegd met betrekking tot de definitie van intensieve veehouderij en de grootte van bouwvlakken. Met dit bestemmingsplan wordt zowel in voorliggend bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Losser' rekening gehouden.

### **3.3     Uitwerkingsplan Losser**

In 1997 is de Landinrichtingscommissie gestart met de voorbereidingen van het Landinrichtingsplan. Door de inwerkingtreding van de Reconstructiewet Concentratiegebieden (2002) zijn deze werkzaamheden stilgelegd en is in 2004, als antwoord op deze wet, begonnen met het Uitwerkingsplan reconstructie voor Losser. Het 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. Het uitwerkingsplan bevat zowel globale als concrete maatregelen/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/voorzieningen zijn gekoppeld. De hoofdthema's van de visie zijn:

- ondernemerschap en ontwikkelruimte:
- het creëren van ruimte voor ondernemerschap;
- het stimuleren van ondernemerschap en;
- nieuwe bedrijfstakken de ruimte bieden om zich te versterken en te ontwikkelen.
- aantrekkelijk landschap:
- het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van het landschap.

Deze kwaliteiten zijn; de Dinkel, overige beken, natuur, landgoederen en karakteristieke boerderijen.

- Toegankelijkheid en beleving;
- het ontsluiten en goed toegankelijk zijn van het landschap en de dorpsvoorzieningen.

De maatregelen en voorzieningen die voortkomen uit het uitwerkingsplan, zijn doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Hierdoor kan uitvoering van deze maatregelen / voorzieningen makkelijker en sneller plaatsvinden.

Het gebied dat het uitwerkingsplan beslaat, is opgedeeld in vier deelgebieden, te weten:

- deelgebied De Lutte - Beuningen;
- deelgebied De Lutte - Losser, met als tussengrens de Bentheimerstraat;
- deelgebied Elsbeek (noordgrens Lossersestraat en oostgrens de Glanerbrugstraat);
- deelgebied Overdinkel (ten zuidoosten van de kern Losser).

### **3.2 Gemeente**

Op 15 december 2009 is de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. In de Kadernota Buitengebied Losser wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie worden geen maten gegeven ten aanzien van de grootte van agrarische bouwpercelen en ten aanzien van verlegging van wegen. Het is aan de gemeente hieromtrent een afweging en regeling te maken. Wel dient te worden vastgehouden aan het thema zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

## **4. Toets aan wet- en regelgeving**

### **4.1 Geluidshinder**

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidshinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

Het bouwplan heeft geen invloed op de hoeveelheid geluid die op het terrein wordt geproduceerd of de hoeveelheid geluid die vanuit de inrichting over de omgeving wordt verspreid. De biggenlaadplaats ligt aan de oostzijde van het perceel, terwijl de dichtst bij gelegen woonbebouwing (agrarische bedrijfswoning aan Elfterheurneweg 2) ten westen van het plangebied ligt. Gezien de onderlinge afstand van 150 meter, is geen geluidsoverlast te verwachten. Daarnaast is in oktober 2011 een omgevingsvergunning voor milieu verleend, waarin de geluidsbelasting van de biggenlaadplaats en de technische ruimte getoetst zijn. Hiervoor is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek (zie bijlage) blijkt dat akoestiek geen belemmering vormt voor de realisatie van de biggenlaadplaats en de technische ruimte.

Verlegging van de Elfterheurneweg leidt er toe, dat het wegprofiel gewijzigd wordt. De weg, een zandpad, komt door voorliggend plan namelijk niet dermate dicht bij woningen te liggen dat een toename van geluidshinder op woningen te verwachten is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig.

### **4.2 Milieuzonering**

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

In onderhavig geval is geen sprake van een significante bouwvlakvergroting of een significante vergroting van bouw mogelijkheden ten behoeve van het houden van meer dieren. Met voorliggende ontwikkeling worden de verplichte minimale afstanden genoemd in de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) tussen agrarische bedrijven en omliggende geurgevoelige objecten, zoals woningen, in acht genomen.

Overigens zijn de nieuwe biggenlaadplaats en de technische ruimte getoetst in de in oktober verleende omgevingsvergunning voor milieu. Uit verlening van de vergunning blijkt, dat er op het gebied van milieuzonering, geen belemmeringen zijn.

#### **4.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Voorliggend project voorziet niet in een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie en kan daarom als een NIBM-project gezien worden. Nader onderzoek is niet nodig.



#### **4.4 Externe veiligheid**

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting en/of transportroute. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ("Indeling Leidraad maatramp") zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Op basis van de Risicokaart van Overijssel (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is het aspect externe veiligheid onderzocht voor de locatie Elfterheurneweg 4-6.

##### *Inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen zoals lpg-stations.

##### *Buisleiding*

In of in de buurt van het plangebied zijn geen buisleidingen voor het vervoer van aardgas en dergelijke.

##### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is niet gelegen nabij transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

##### *Conclusie*

De aspecten van het Bevi zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Elfterheurneweg 4-6.

#### **4.5 Bodem**

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. In de Woningwet wordt als criterium voor de verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek genoemd het feit of in de bouwwerken voortdurend dan wel nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Bij een verblijfstijd van twee uur of langer is onderzoek noodzakelijk.

In onderhavig geval kan in het geval van de biggenlaadplaats of de verlegging van de Elfterheurneweg niet gesproken worden van een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven. Ook in

de nieuwe technische ruimte is geen sprake van menselijk verblijf van twee uur per dag. Voor onderhavige ontwikkelingen is het uitvoeren van een bodemonderzoek daarom niet nodig.

#### **4.6 Waterhuishouding**

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen die een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (onder andere Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

##### *Europese Kaderrichtlijn Water*

Met het oog op het bereiken van een goede waterkwaliteit is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. De uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water vraagt inspanningen van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. In Nederland heeft de rijksoverheid de Europese Kaderrichtlijn Water in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten vertaald. Belangrijk uitvloeisel is het opstellen van 'stroomgebiedbeheerplannen', waarin staat omschreven op welke wijze de waterkwaliteit in het betreffende stroomgebied kan worden verbeterd. De gemeente Losser is gelegen in stroomgebied 'Rijn-Oost'. Volgens de planning zullen vanaf 2012 de omschreven maatregelen worden uitgevoerd. In 2015 moet de nagestreefde ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater zijn bereikt.

##### *Vierde Nota Waterhuishouding*

De Vierde Nota Waterhuishouding vestigt de aandacht op de thema's veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems. De hoofddoelstelling van de nota is: 'Het hebben en houden van een veilig en woonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding werkt door in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de waterbeheerplannen van de waterschappen.

##### *Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw*

Het rapport 'Waterbeleid 21e eeuw' bevat een advies inzake de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Met name de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstij-

ging en bodemdaling worden in dat rapport belicht. Een van de oplossingen die wordt aangedragen, is het blijven inzetten op een uitbreiding van de waterbergingscapaciteit.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is in 2003 opgesteld tussen het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In dit akkoord zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de uitvoering van wateraangelegenheden. Het NBW heeft tot doel het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Om deze problemen te bestrijden, zijn maatregelen nodig met als uitgangspunt eerst vasthouden, dan bergen en vervolgens afvoeren van water.

#### *Waterbeheerplan*

Het waterbeheerplan is opgesteld door het Waterschap Regge en Dinkel en geldt voor de periode 2010-2015. De belangrijkste doelstelling van het plan is het creëren van natuurlijke watersystemen, waarbij water de ruimte krijgt. Dit laatste wordt gerealiseerd door de aanleg van retentiegebieden. In deze gebieden wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik (het combineren van water met andere functies, zoals natuur, landbouw, wonen en recreatie).

In het plangebied liggen verscheidene watersystemen. Het Waterschap Regge en Dinkel heeft aan enkele van deze systemen, voornamelijk de beeksystemen, een streefbeeld toegekend. Dit ter bescherming van de uitzonderlijke waarden.

De zijbeken van de Boven-Dinkel (Bloemenbeek, Luttermolenbeek, Snoeyinksbeek en Bethlehemsbeek), Glanerbeek en de Elsbeek maken deel uit van het Netwerk Ecologisch Waardevolle Wateren (kleine wateren). Deze laatste twee zijn ook aangemerkt als ecologische verbindingzone.

Tot slot staat in het nieuwe Waterbeheerplan beken een overzicht van de maatregelen geldend voor verschillende beken waaronder de Dinkel, Puntbeek en Ruhenbergerbeek. Deze maatregelen worden in de periode tot 2015 en na 2015 uitgevoerd.

#### *Retentiecompensatie*

Om de vereiste ruimte voor water in extreme omstandigheden te borgen, heeft het waterschap de 'retentiecompensatiekaart' opgesteld. Indien (bouw)activiteiten leiden tot vermindering van de benodigde berging, zoals aangegeven op deze kaart, dan moet deze verminderde berging (m<sup>3</sup>) worden gecompenseerd. Deze ruimtelijke toetsing zal – bij concrete bouwprojecten - als onderdeel van de Watertoets plaatsvinden.

#### *Overleg Waterschap Regge en Dinkel*

Het plan is doorgesproken met het waterschap Regge en Dinkel. Volgens de Waterretentiekaart geldt voor het plangebied geen specifieke retentiedoelstelling. Bij het toepassen van de retentiecompensatie wordt een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> gehanteerd. Deze grens komt overeen met de ondergrens in de verkorte watertoetsprocedure.

In onderhavig geval betreft de toename aan verharding voor de biggenlaadplaats ongeveer 1.500 m<sup>2</sup>. De verlengde Elfterheurneweg zal onverhard blijven. Een compensatienoodzaak is derhalve niet aan de orde. Voorts verandert er niets aan de waterhuishoudkundige situatie: hemelwater wordt momenteel reeds afgekoppeld van het riool. In de nieuwe situatie zal dit gelijk blijven.

Geconcludeerd wordt, dat het wateraspect geen negatieve gevolgen heeft voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

#### **4.7 Flora en fauna**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Onderhavig plan voorziet in de vergroting van het agrarisch bouwperceel en bouwvlak (zeer gering) ten behoeve van de aanleg van een biggenlaadplaats en de realisatie van een technische ruimte en in de verlegging van de Elfterheurneweg.

#### *Verlegging Elfterheurneweg*

Inzake de verlegging van de Elfterheurneweg is door Hamabest is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is in de bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderhavige quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 13 oktober 2011 plaatsgevonden. Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora- en faunawet en overige vigerende relevante wetgeving.

Er zijn geen (strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn. Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

#### *Verharding perceel ten behoeve van biggenlaadplaats / realisatie technische ruimte*

Het bestemmingsvlak zal worden vergroot ten behoeve van de aanleg van een biggenlaadplaats. Deze laadplaats bestaat uit niet meer dan perceelsverharding (klinkers). Gezien het aard van het te verharde deel van het plangebied, het intensieve gebruik ervan en de resultaten van de uitgevoerde quick scan met betrekking tot de wegverharding (deelgebieden overlappen elkaar), kan worden geconcludeerd dat er geen natuurwaarden aanwezig zijn die door verharding van het perceel aangetast worden. Hetzelfde kan geconcludeerd worden met betrekking tot de zeer geringe uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van de technische ruimte.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden, dat voorliggend plan geen overtreding betekent ten opzichte van de Flora- en faunawet en overige natuurbeschermingswetgeving.

#### **4.8 Cultuurhistorie en Archeologie**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

In juni 2010 heeft de gemeenteraad van Losser de Erfgoedverordening vastgesteld. In deze verordening worden regels gesteld met betrekking tot het behoud van monumenten en worden regels gesteld ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond aan de hand van archeologische verwachtingswaardekaarten en de bij de afzonderlijke verwachtingswaarden horende regelingen.

Volgens het gemeentelijke archeologische beleid geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische trefkans. Volgens het gemeentelijke beleid dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter of gelijk aan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In onderhavig geval is sprake van verharding van een deel van het perceel, van de verlegging van de Elfterheurneweg en de bouw van een technische ruimte. Voor de bouw van de technische ruimte wordt de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld geroerd, maar voor verharding van het perceel en de verlegging van de Elfterheurneweg niet. Immers, in geval van de Elfterheurneweg zal, net zoals in de huidige situatie, sprake zijn van halfverharding, waarvoor geen nadere handelingen in de ondergrond nodig zijn. Ook voor de aanleg van klinkerverharding ten behoeve van de biggenlaadplaats hoeft de bodem niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld geroerd te worden.

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

De bebouwing op het perceel heeft verder geen belangrijke monumentale en/of karakteristieke waarde waarmee bij de aanleg van de biggenlaadplaats rekening dient te worden gehouden.

## 5. Juridische vormgeving

### 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.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding 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 is sprake van drie bestemmingen, te weten 'Agrarisch – agrarisch bedrijf', 'Agrarisch 2' en 'Verkeer'.

De voor 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven. Percelen met de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn bestemd voor exploitatie van een intensieve veehouderij. Gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden. Het bouwvlak is op de plankaart begrensd, maar is bij recht maximaal 1,5 ha. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak

is 100%. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden geplaatst. Wel mag dit deel van het perceel verhard worden.

Alle wegen en naastliggende fietspaden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De tracés van deze wegen liggen daarmee vast; het wijzigen ervan kan uitsluitend via planherziening.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' zijn tevens bedoeld voor bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Voor werkzaamheden met een oppervlakte groter of gelijk aan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld, moet bij aanvraag voor omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegd worden.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn onder andere een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de algemene gebruiksregels wordt een opsomming gegeven van het gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de regels. Deze algemene gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen. In de algemene aanduidingsregels staat een overzicht van alle gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan. In het navolgende een toelichting op de aanduidingen.

De essen in het plangebied zijn als zodanig aangeduid. De beperkingen voor het bouwen en het gebruik zijn in de bestemmingsregels opgenomen.

De aanduiding 'geluidzone – vliegveld 3' hoort bij de zone 35 Ke. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Het verwevingsgebied, zoals bepaald in het Reconstructieplan Salland-Twente, is middels een gebiedsaanduiding opgenomen. Deze gebiedsaanduiding leidt tot specifieke mogelijkheden en beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering. De regeling is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening intensieve veehouderij'.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.



## **6. Economische uitvoerbaarheid**

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 eigenaar in deze overeenkomst vastgelegd dat daadwerkelijk de voorgestelde landschappelijke verbeteringen worden doorgevoerd. De basis hiervoor is het erfinrichtingsplan.

## **7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken waterschappen en diensten van het Rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Vooroverleg met deze instanties heeft schriftelijk, dan wel mondeling plaatsgevonden. Het vooroverleg heeft niet geleid tot nadere aanpassing van onderhavig plan.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 16 mei 2012 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er een inspraakreactie ingediend door een omwonende. Na een overleg tussen initiatiefnemer en inspreker, waarin duidelijke antwoorden op de bedenkingen van laatstgenoemde zijn gegeven en afspraken zijn gemaakt over het landschappelijk inpassen van het plangebied, heeft inspreker bij schrijven van 18 oktober 2012 aangegeven de inspraakreactie als afgedaan te beschouwen.

### **7.2 Zienswijzen**

p.m.