



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

**“Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015)
Lossersestraat 64 De Lutte”**

November 2016

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015) Lossersestraat 64 De Lutte”

Plannaam: Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015) Lossersestraat 64 De Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP008vp02PH01-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 8 November 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	DE LUTTE	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	DE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	25
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSpraak	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45	
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	45
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	45

BIJLAGE 3 INSPRAAKREACTIENOTA..... 45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

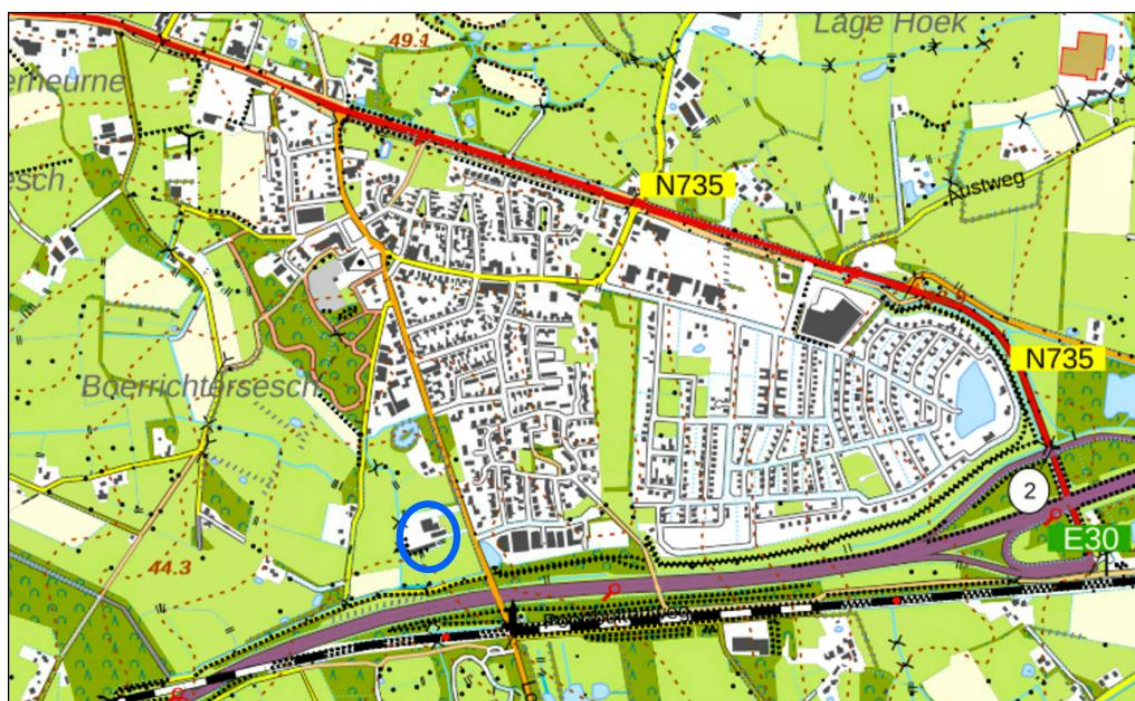
Aan de Lossersestraat 64 De Lutte bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden niet meer gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden en hebben geen (agrarische) vervolgfunctie. Het is gewenst het erf een niet-agrarische bedrijfsmatige vervolgfunctie te geven.

Deze functiewijziging dient in samenhang te worden gezien met de herontwikkeling van het voormalige maalterijterrein aan de Dorpstraat 52 De Lutte. Op deze locatie in de bebouwde kom wordt alle ontsierende bebouwing gesloopt, verdwijnt planologisch een milieubelastende bedrijfsbestemming uit een (overwegend) woongebied en worden maximaal twaalf woningen (vrijstaand en 2-onder-1-kap) gerealiseerd. Deze herontwikkeling wordt in een separaat bestemmingsplan vervat, De planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de herontwikkelingslocatie Dorpstraat 52 worden verplaatst naar de vrijgekomen bedrijfslocatie Lossersestraat 64. Hier zal in de toekomst sprake zijn van een bedrijfsverzamellocatie. Dit voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de locatie Lossersestraat 64.

Hiermee wordt de restwaarde van de aanwezige bebouwing benut. Het geheel wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en dat het geheel in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lossersestraat 64 in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie O, nummer 1303. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte weergegeven met een blauwe cirkel. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied (Vp 2015) Lossersestraat 64 De Lutte' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BP008vp02PH01-0401) en een renvoi;
- regels;
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingplan "Buitengebied Veegplan 2013" (vastgesteld op 10 juni 2014) en bestemmingplan "Buitengebied Veegplan 2015" (vastgesteld op 10 november 2015). Deze veegplannen zijn niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied (aangegeven met de rode stippellijn).



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Losser)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In het bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn hoofdzakelijk bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Het plangebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en geeft aan dat de Reconstructiewet van toepassing is en dat op de aangewezen locatie sprake is van verwevingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming zijn niet-agrarische activiteiten toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.5. sub b), alleen als er sprake is van een nevenactiviteit. Nu de agrarische activiteiten volledig beëindigd zijn, is er geen sprake meer van nevenactiviteiten. Daarom dient het bestemmingsplan herzien te worden, waarbij maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de in te passen bedrijfsactiviteiten. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in De Lutte en in het plangebied en de omgeving gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van De Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10^e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13^e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. De marke was de grootste en belangrijkste van Twente en was opgedeeld in vier delen (heurnes). Elk van deze heurnes had zijn eigen bestuur waarin het gezamenlijke bezit van de marke was geregeld. Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar 'verheven' tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1831 krijgt De Lutte zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk waarvoor door Koning Willem I gelden beschikbaar werden gesteld. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk, maar qua oriëntatie 180 graden gedraaid is. Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaam uitgebreed aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt De Lutte zo'n 3500 inwoners.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap ter plaatse wordt gekenmerkt als het 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Lossersestraat 64 in De Lutte. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers zijn de Lossersestraat en snelweg A1. Doordat er sprake is van een ontginningslandschap zijn lineaire / rechte structuren duidelijk in het landschap aanwezig.

De functionele structuur in de omgeving kan als zeer divers worden bestempeld. De locatie grenst aan de bebouwde kom van De Lutte. Ten noorden en ten oosten van de locatie bevindt zich woonbebouwing en verschillende soorten bedrijvigheid. Verder bestaat de omgeving uit agrarische cultuurgronden en bospercelen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich infrastructuur in de vorm van de snelweg A1.

De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de bestemmingsgrenzen van het voormalige agrarische bouwvlak (zie ook paragraaf 1.4.1). Aan alle zijden wordt het plangebied begrensd door agrarische cultuurgronden. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een houtwal. Het plangebied is grotendeels

verhard en middels twee in- en uitritten ontsloten. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en diverse voormalige agrarische opstallen. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving wordt hierna weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfslocaties. Zo ook op het perceel aan de Lossersestraat 64 in De Lutte.

Deze ontwikkeling staat overigens niet op zichzelf, maar dient in samenhang te worden gezien met de herontwikkeling van de locatie Dorpstraat 52 in De Lutte. Dit voormalige 'maaldrijterrein' wordt volledig gesaneerd en herontwikkeld met woningbouw. De oude silo's en opslag van de pallets verdwijnen hiermee uit het straatbeeld van de dorpskern van De Lutte. Een aanblik van het huidige terrein wordt hierna weergegeven.



Figuur 3.1 Aanblik voormalige maaldrijterrein Dorpstraat 52 (Bron: TC Tubantia)

De ontwikkelingen zijn vervat in overeenkomsten tussen de gemeente Losser en initiatiefnemers. De overeenkomst bestaat uit drie hoofdlijnen c.q. ontwikkelingen, die elk in een separaat bestemmingsplan worden vervat.

1. Ten eerste de sloop van het terrein aan de Dorpstraat 52. Het terrein wordt herontwikkeld met maximaal twaalf woningen.
2. Ten tweede het overhevelen van de bedrijvigheid van de Dorpstraat naar de voormalige boerderij aan de Lossersestraat 64.

- Tot slot het aankopen van een stuk grond door de gemeente Losser, zodat de bestaande Ambachtstraat kan worden doorgetrokken naar het Luttermolenveld. Hiermee krijgt het Luttermolenveld de gewenste extra ontsluiting.

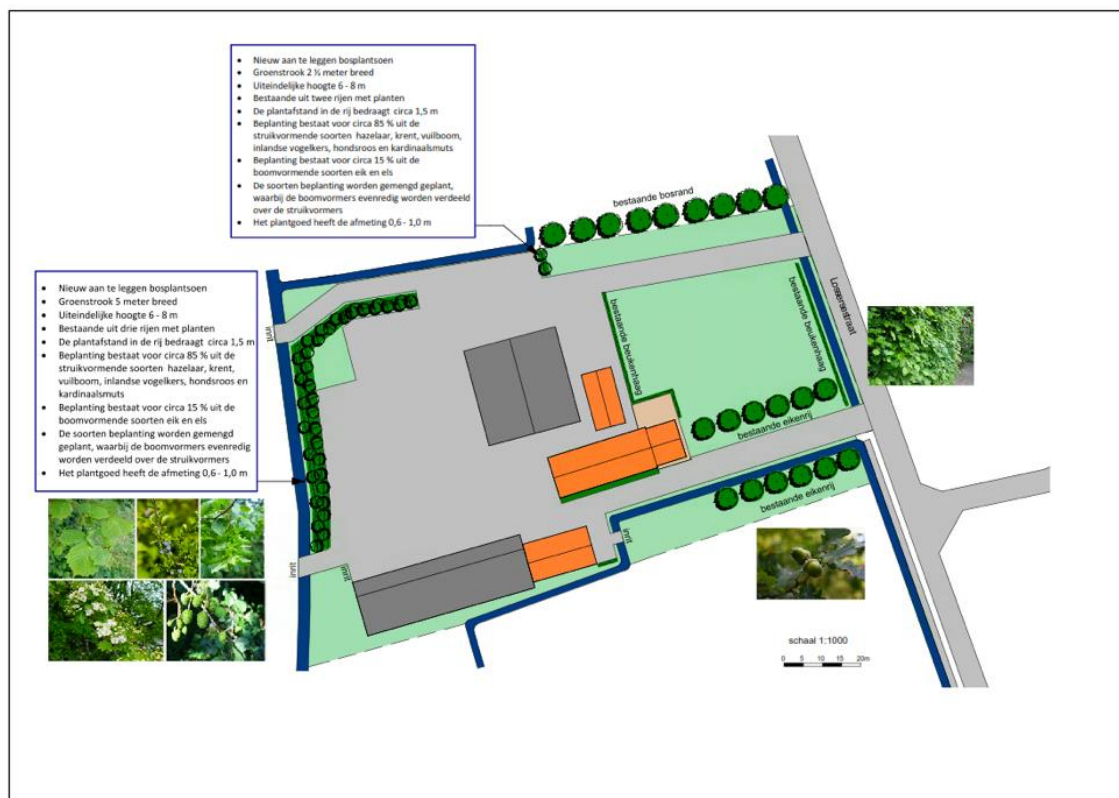
De ontwikkeling zoals genoemd onder sub 2 wordt vervat in voorliggend bestemmingsplan. Deze concrete ontwikkeling wordt hierna nader toegelicht.

3.2 De ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft het in gebruik nemen van het erf Lossersestraat 64 ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan en worden tevens de toegestane bedrijfsactiviteiten op de locatie Dorpstraat 52 overgeheveld. Het gaat hierbij om:

- In- en uitpandige opslag, groothandel in en reparatie van pallets (maximale oppervlakte van 300 m² en een maximale stapelhoogte van 4 meter);
- overslag van stenen (maximum oppervlakte van 225 m²);
- stalling van vrachtwagens;

De functionele invulling wordt weergegeven op figuur 3.2. Om de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze in te passen in het landschap is een inrichtingsplan opgesteld. Een weergave van dit plan wordt hierna weergegeven. Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden. Aan de noord- en westzijde wordt nieuwe Twents struweel aangeplant (6-8 meter hoog en 5 meter breed). Het Twents struweel zal bestaan uit struikachtige bomen die van nature in de omgeving voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan meidoorn, sleedoorn, hazelaar, els, haagbeuk en Hulst. Deze jonge planten zijn veelal tussen de 40 en 120 centimeter hoog en hebben een plantafstand van zo'n 80 tot 150 centimeter, de precieze afstand zal per soort verschillen. De aanplant is juridisch verankerd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Daarnaast is de verplichting tot aanleg en instandhouding vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer van dit plan en de gemeente.



Figuur 3.2: Landschappelijke inpassing en weergave functies (Bron: initiatiefnemer)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging, waarbij de regels niet specifiek maximaal 1 bedrijf toestaat. De functies zijn dusdanig specifiek dat een categorisering op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' niet tot nauwelijks mogelijk is. Daarom is in voorliggend geval uitgegaan van tellingen¹ en schattingen.

3.3.2 Situatie plangebied

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is verdeeld over de verschillend gebouwen en functies binnen het plangebied:

- gebouw (80 m²) 9 x per week
- gebouw incl. pallet buiten (600 m²) 12 x per week
- gebouw (460 m²) 10 x per week
- gebouw (200 m²) 5x per week
- gebouw (200 m²) 5x per week
- parkeren vrachtwagens 30 x per week
- overslag stenen 4x per week

In totaal gaat het hierbij om 75 verkeersbewegingen per week. Uitgaande van 5 dagen is dit per dag 15 verkeersbewegingen. Een deel daarvan zijn ook al bestaande verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat hiermee geen sprake is van een onevenredig aantal verkeersbewegingen. Dit mede in vergelijking met de agrarische bedrijfsbestemming, waar ook al sprake was van een zekere verkeersaantrekkende werking (aan- en afrijden van melkwagens, levering van voer en veetransport). De omliggende infrastructuur is van voldoende van omvang om het verkeer op een adequate en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen. De locatie is middels twee in- en uitritten ontsloten. Het plan levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

Parkeerbehoefte

De ter plaatse toegestane bedrijvigheid zal niet zorgen voor een grote aanwezigheid van werknemers (en dus een grote parkeerbehoefte). Gelet op de omvang van het perceel is er meer dan voldoende ruimte om te voorzien in een groot aantal eventueel benodigde parkeerplaatsen. Parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

¹ Bron: initiatiefnemer

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

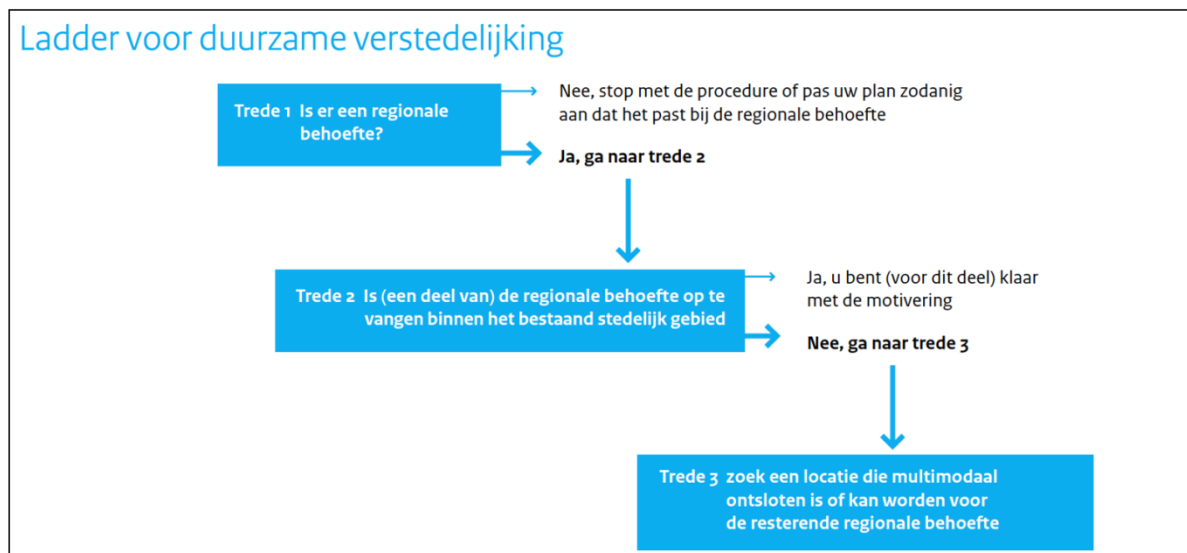
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



Figuur 4.1

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

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014²:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Echter in een recente uitspraak³ van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft

² 201310814/1/R1

³ 201311211/1/R3

overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een verplaatsing van bedrijfsactiviteiten;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

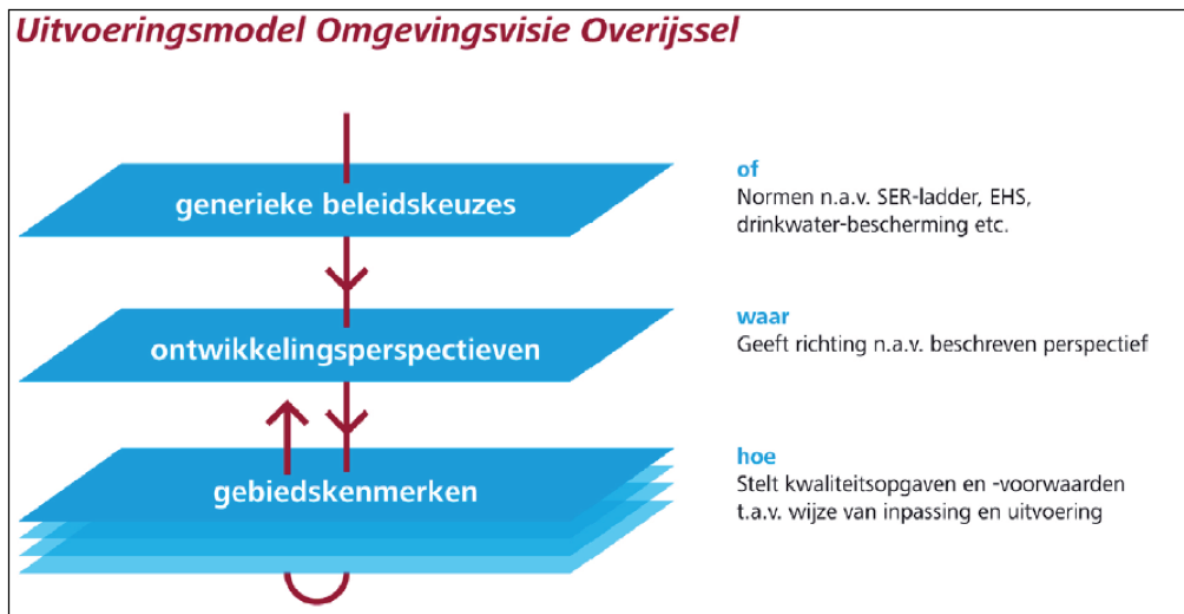
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.4) en 'Ruimtelijke kwaliteit' (artikel 2.1.5, lid 1) van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.5, lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardten op de groene omgeving. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwvlak. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

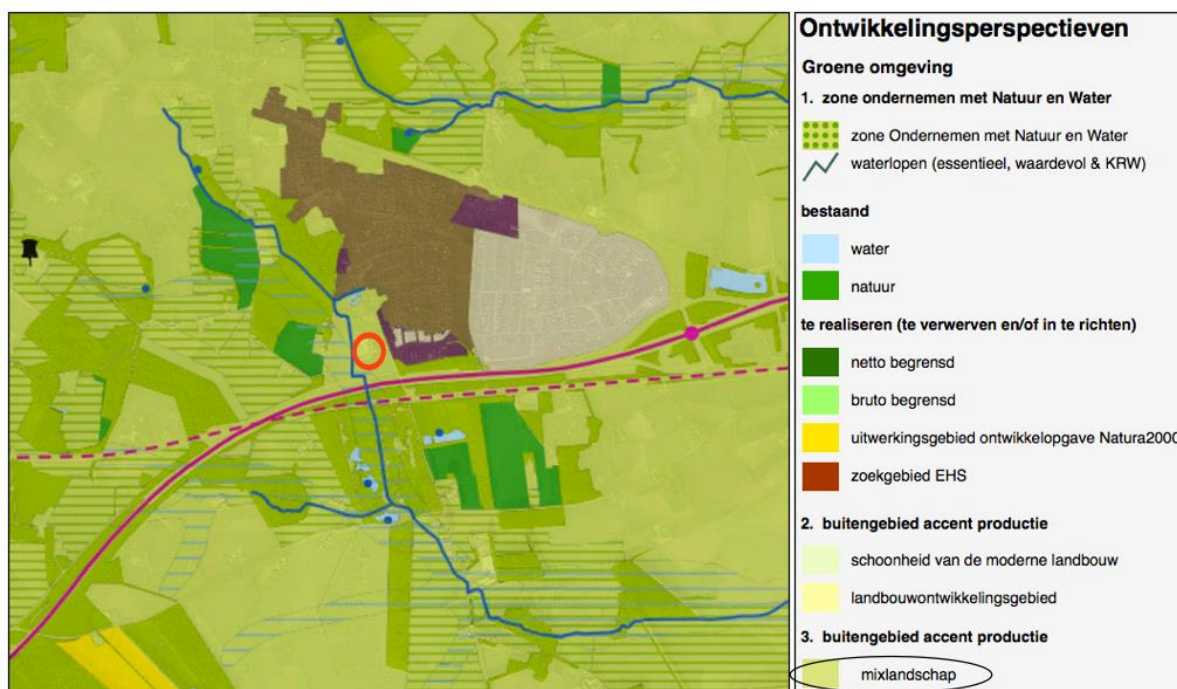
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit het in bijlage 1 opgenomen beplantingsplan en de beschrijving in hoofdstuk 3 worden diverse landschappelijke inpassingsmaatregelen verricht. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het buitengebied is door diverse ontwikkelingen niet meer sec het domein van de agrarische functie. Er is veelal sprake van een verweving van functies. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied wenselijk dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

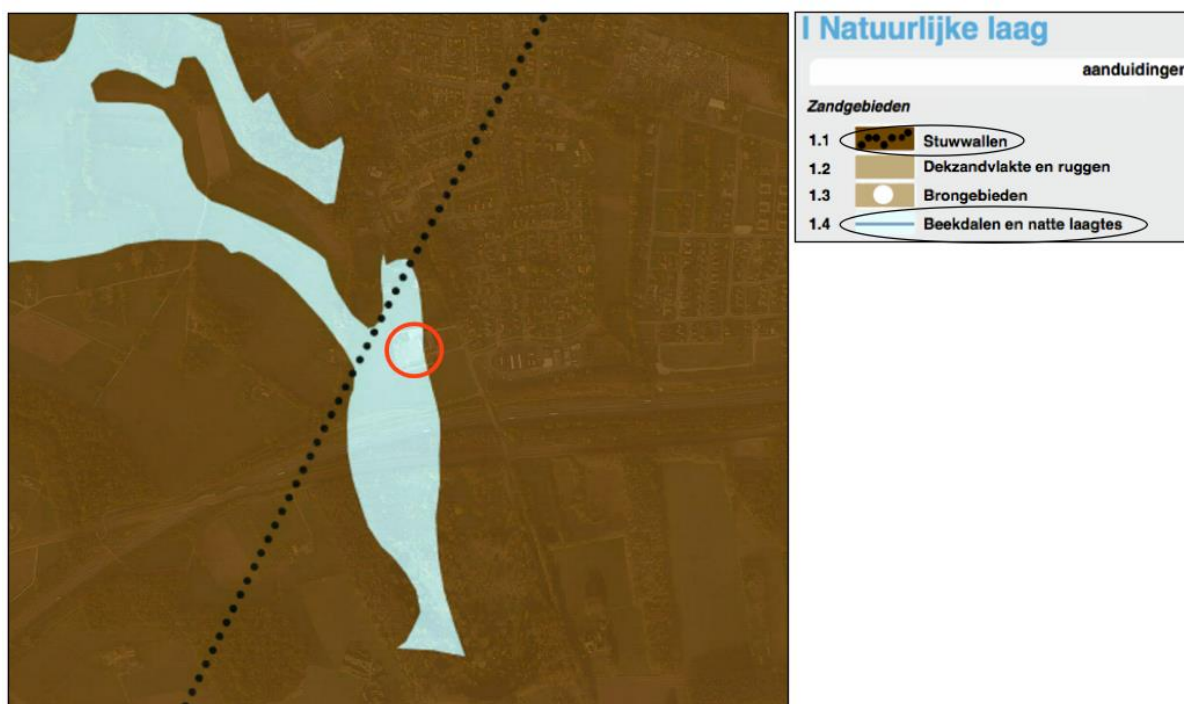
worden hergebruikt ten behoeve van andere, niet agrarische, functies. Hiermee worden tevens sociaal-economische doelen bereikt: het leveren van een bijdrage aan versterking van de vitaliteit van het platteland, het realiseren van nieuwe economische dragers in het buitengebied en het benutten van de resterende economische waarde van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid. Tevens dient deze ontwikkeling in samenhang te worden gezien met de herontwikkeling van het voormalige maaldrierterrein aan de Dorpstraat, zoals beschreven in de aanleiding (paragraaf 1.1 en planbeschrijving (hoofdstuk 3). Uit de toelichting van dit bestemmingsplan zal tevens blijken dat de ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van omliggende (gevoelige) functies. Geconcludeerd kan worden dat het geldende ontwikkelingsperspectief de beoogde planologische wijzigingen niet in de weg staan.

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

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

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Stuwwallen" en "Beekdalen en natte laagtes". In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats

vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

“Beekdalen en natte laagtes”

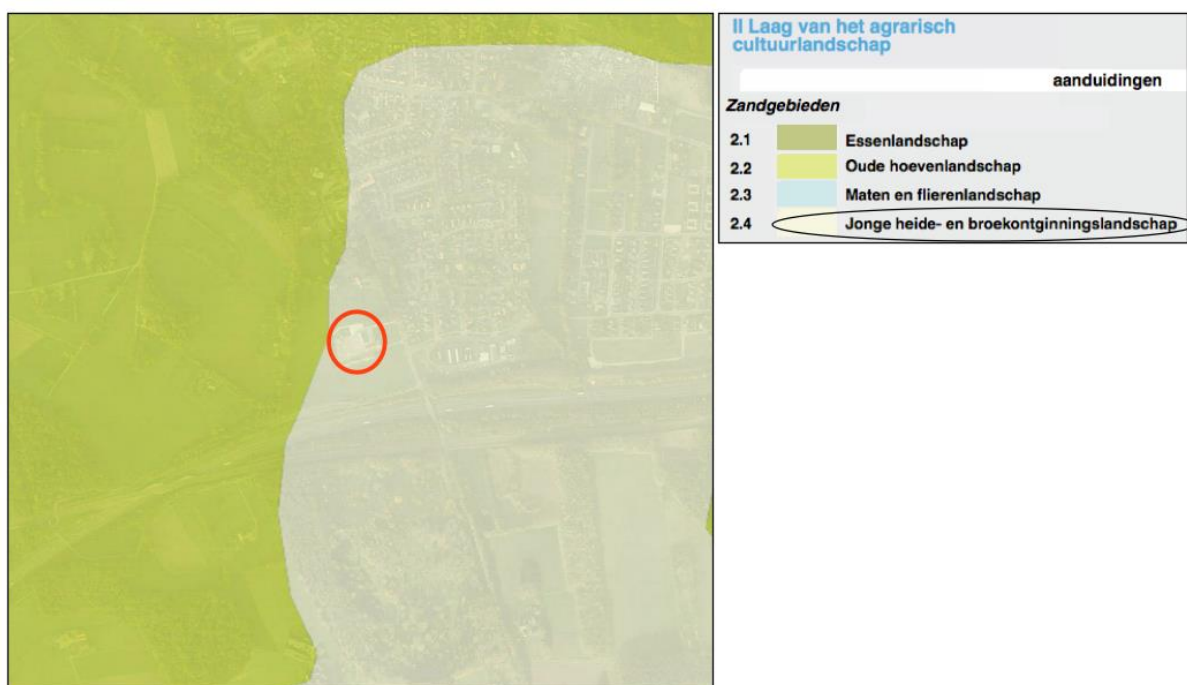
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke investeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 met bijbehorend inrichtingsplan (bijlage 1). Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

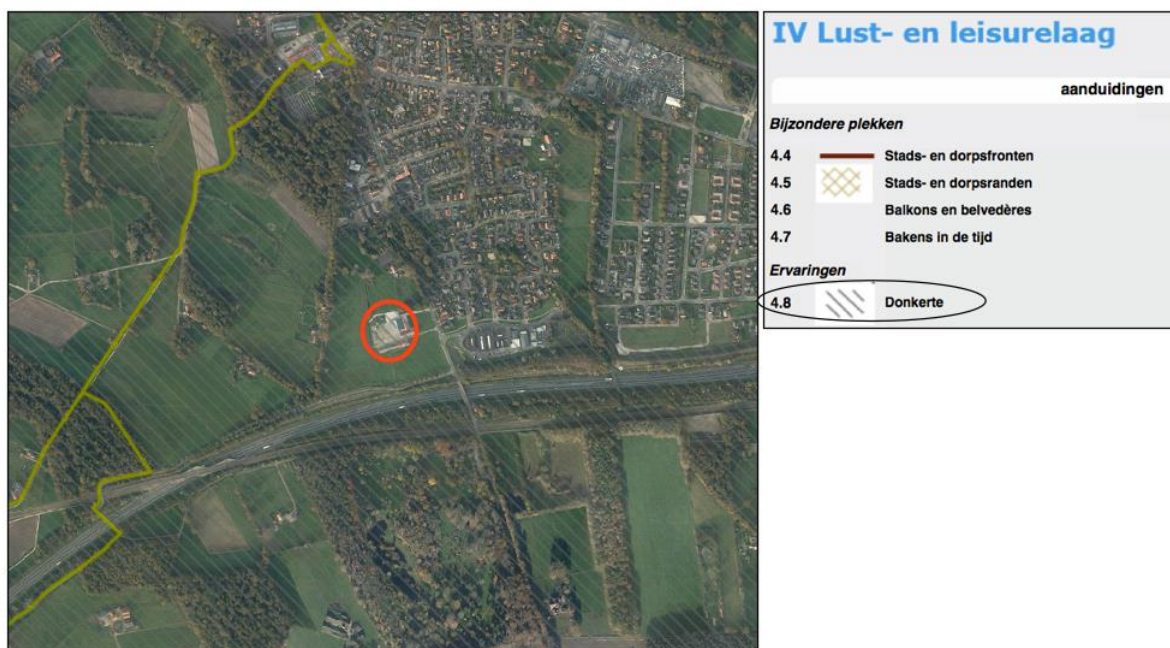
Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In voorliggend bestemmingsplan krijgt de bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe functie. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd. Het erf wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap en draagt daarmee bij aan het versterken van het landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' staat de ontwikkeling niet in de weg.

3. De 'Lust en Leisurelaag'

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'. In figuur 4.6 is dit weergegeven.



Figuur 4.6 Laag van de lust- en leisurelaag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een

lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

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

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

In het kader van deze toetsing is het van belang om aan te geven dat er sprake van een functiewijziging van een bestaand erf. Voorheen was planologisch een agrarisch bedrijf toegestaan, met bijbehorende lichtuitstraling. De toekomstige functie (niet-agrarische bedrijvigheid) brengt – in vergelijking met de voorheen toegestane functie – geen onevenredige lichthinder met zich mee, die leidt tot een onaanvaardbare situatie.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft in het kader van bestemmingsplan Buitengebied op 15 december 2009 de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid. De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: 'Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt'. In het voorliggende geval is met name het beleidsthema 'Visie op wonen en werken' van toepassing.

4.3.1.2 Visie op wonen en werken

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

Ten eerste wordt geconstateerd dat er sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de gemeentelijke ambitie: 'Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt'.

In voorliggend geval wordt een bestaand erf hergebruikt, waarmee sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De in te passen functies zijn vanuit functioneel als ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de visie/ uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Lossers.

4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Lossers

4.3.2.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapsonwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Lossers voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Lossers, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Oldenzaalse stuwwal'. Binnen dit gebied worden nog onderscheid gemaakt in de gebieden 'Roderveld', 'Beuningen - Volthe', 'Elfterheurne - Lage Hoek' en 'Lutterveld'. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Lutterveld'.

4.3.2.2 Deelgebied Oldenzaalse stuwwal: Lutterveld

Bijzonder in dit deelgebied zijn de markante hoogteverschillen en de vele bovenlopen die dwars door het gebied van de Oldenzaalse stuwwal naar de Dinkel lopen. Het landschap van een eeuw geleden is nog deels herkenbaar, dit dient gerespecteerd te worden met ontwikkelingen die in het gebied worden gestimuleerd. Het gaat vooral om ontwikkelingen die het 'boeren' mogelijk moeten houden en het extensief 'boeren' mogelijk moeten maken.

Kansen en aandachtspunten in dit gebied zijn:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden.
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen en kampen (behoud openheid).
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen.
- Kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan Landschapsonwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente

Voor de inpassing van het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Bij de uitwerking van dit plan is rekening gehouden met de kansen en aandachtspunten uit het LOP. Zo voorziet het plan in de toevoeging van landschapselementen die aansluiten bij het jonge heide- en ontginningslandschap ter plaatse. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het LOP.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2 Weg- en railverkeerslawaai

De nieuwe functie wordt niet aangemerkt als geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt er geen (nieuwe) bedrijfswoning gerealiseerd. Wegverkeer- en railverkeerslawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- I. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- II. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;

- III. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
- IV. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van bestaande gebouwen. Er vindt geen verbouwing dan wel nieuwbouw plaats. Dit betekent dat kan worden afgezien van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Door de functiewijziging wordt er geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen verwacht. Voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

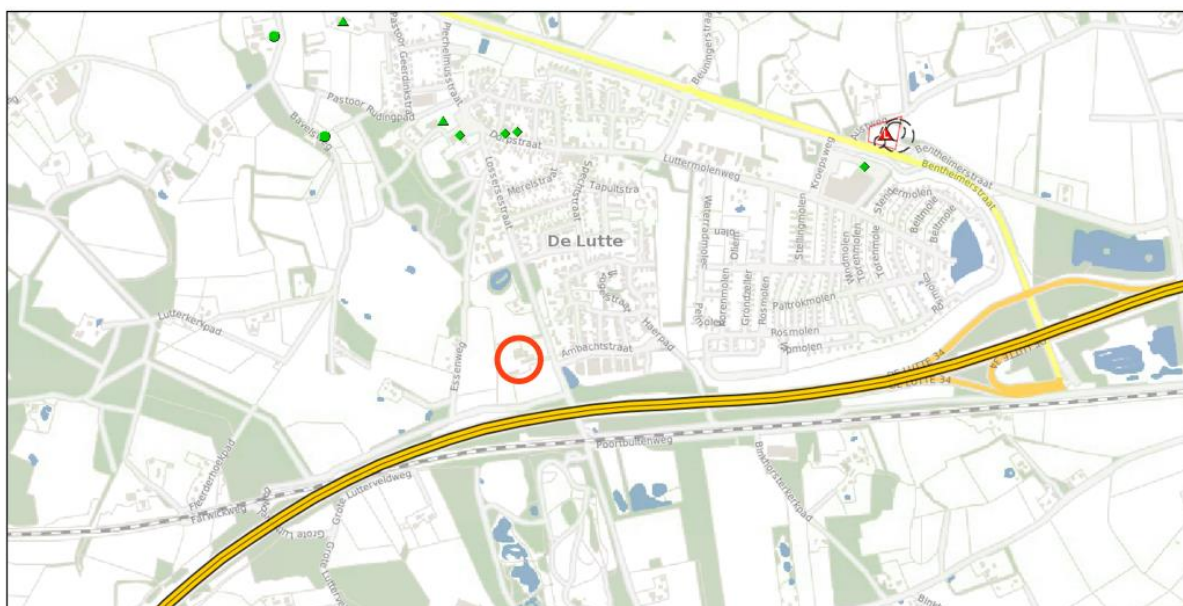
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

5.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de snelweg A1 en het spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim⁴. Voor het overige zijn er geen inrichtingen of transportroutes van belang om nader te beschouwen.

Spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim

Plaatsgebonden risico

Bij het Basisnet Spoor gelden de afstanden (veiligheidszone) die in bijlage 2 bij de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Voor het traject langs de beoogde bestemmingsplanwijziging geldt een veiligheidszone van 0 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de spoorbundel, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Dit temeer omdat de personendichtheid ten opzichte van de voorheen toegestane functie niet significant veel wijzigt. Alle toekomstige aanwezige personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. Een verantwoording groepsrisico is volgens de Regeling Basisnet in dit geval niet vereist.

Plasbrandaandachtsgebied

Het PAG is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Volgens de Regeling Basisnet gaat voor het spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelden.

Snelweg A1

Plaatsgebonden risico

Bij het Basisnet Weg gelden de afstanden (veiligheidszone) die in bijlage 1 bij de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Voor het traject langs de beoogde bestemmingsplanwijziging geldt een veiligheidszone van 1 m.

⁴ Wordt niet weergegeven op de risicokaart, maar wordt wel beschouwd in dit geval.

Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de genoemde afstand, gemeten vanaf het midden van de weg, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt daarmee binnen het wegvak. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Groepsgebonden risico

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Dit temeer omdat de personendichtheid ten opzichte van de voorheen toegestane functie niet significant veel wijzigt. Alle toekomstige aanwezige personen binnen het plangebied zijn zelfredzaam. Een verantwoording groepsrisico is volgens de Regeling Basisnet in dit geval niet vereist.

Plasbrandaandachtsgebied

Het PAG is het gebied tot 30 m van het weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterraan van de rechterraan. Volgens de Regeling Basisnet gaat voor wegvak O8 van de rijksweg A1 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelden. De beoogde bestemmingsplanwijzigingen zijn ruim buiten het PAG gelegen.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In dit geval kan worden uitgegaan van een rustig omgevingstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De bij dit bestemmingsplan behorende regels staan verschillende bedrijfsactiviteiten toe die hierna separaat getoetst worden.

Bedrijvigheid tot en met categorie 2

Voor bedrijvigheid tot en met categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. De bedrijvigheid zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing. De afstand van de bestaande bebouwing waar bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 wordt toegestaan tot aan de meest nabijgelegen woningen bedraagt 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

In- en uitpandige opslag, groothandel in en reparatie van pallets

Deze vorm van bedrijvigheid wordt niet specifiek gecategoriseerd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In voorliggend geval is gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten sprake van een bedrijfsactiviteit die vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf. Dit gelet op:

- de maximale oppervlakte die is beoogd voor de bedrijfsactiviteit. De maximum oppervlakte bedraagt 300 m². Dit is overigens ook vastgelegd in de regels.

- De aard van de bedrijfsactiviteiten. Het accent van de werkzaamheden ligt op de opslag van de pallets. De opslag kan als weinig milieubelastend aangemerkt worden. Indien noodzakelijk vinden reparaties plaats, die ook nauwelijks hinderveroorzakende werking met zich meebrengen.

Voor bedrijvigheid in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een afstand van minimaal 120 meter tot aan de meest gevoelige objecten als zijnde de woningen aan de Lossersestraat. Van onevenredige hinder zal geen sprake zijn.

Overslag van stenen

Ook deze bedrijfsactiviteit wordt niet specifiek genoemd in de VNG-Brochure, maar kan – gelet op de werkelijke bedrijfsactiviteiten – worden vergeleken met een opslaggebouw⁵ (SBI 2008: 52109). Naar aard en omvang kunnen ook deze bedrijfsactiviteiten gelijk worden gesteld met categorie 2 bedrijvigheid. Ook ten aanzien van deze bedrijfsactiviteiten geldt weer dat de oppervlakte aan bedrijfsactiviteiten beperkt is (225 m²). Ook de aard van deze activiteiten kan als kleinschalig worden bestempeld. Zoals beschreven in de verkeersparagraaf brengt de overslag van stenen 4 verkeersbewegingen per week met zich mee. Daarnaast kan ook geconstateerd worden dat van milieubelastende c.q. hinderveroorzakende activiteiten zoals bewerking van stenen geen sprake is. De activiteiten vinden daarnaast plaats op 110 meter afstand van de meest nabijgelegen woningen. Dergelijke bedrijvigheid valt in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Stalling van vrachtwagens

Een dergelijke bedrijfsactiviteit wordt in de VNG-Brochure specifiek onderscheiden als 'Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)⁶, te onderscheiden in milieucategorie 3.2. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geur', 100 meter voor het aspect 'geluid' en 30 meter voor het aspect 'gevaar'. Aan de richtafstand voor de aspecten 'geur' en 'gevaar' wordt voldaan. Hierna wordt het aspect 'geluid' nader gemotiveerd.

De stalling van vrachtwagens vindt plaats aan de westzijde van het plangebied, op een grotere afstand dan 100 meter ten opzichte van gevoelige objecten. De vrachtwagens die gestald worden, zijn niet voorzien van een koelinstallatie en zijn daardoor stiller dan vrachtwagens met koelinstallaties. Daarnaast kende het plangebied op basis van de voorheen aanwezige functie (agrarisches bedrijf) ook al veel zware verkeersbewegingen in de vorm van vrachtwagens (melkwagens, vee- en voertransport en rijden van trekkers).

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In het plangebied wordt geen nieuw milieugevoelige functie opgericht. Het bedrijf wordt niet aangemerkt als milieugevoelig object. De functie en locatie van de voormalige bedrijfswoning wijzigt niet. Derhalve leveren omliggende bedrijven geen belemmeringen op voor het voornemen.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

⁵ De bedrijfsactiviteiten bestaan immers puur uit overslag. Er is bijvoorbeeld geen sprake van bewerking van de stenen, wat een hogere milieubelasting met zich meebrengt dan enkel overslag / opslag.

⁶ SBI 2008: 5221

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. Het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer. De ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij aangegeven met de rode stip.



Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)

Landgoederen Oldenzaal

Het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal ligt op en aan de voet van de stuwwal ten noordoosten van Oldenzaal. Het gebied strekt zich uit over een oppervlakte van circa 625 hectare. Het omvat landgoederen in het stroomgebied van de Dinkel, gelegen op en aan de voet van de stuwwal. De stikstofgevoelige habitattypen betreffen habitattypen H9160A Eiken- 30 haagbeukenbossen, H9120 Beuken-eikenbossen met hulst en H91E0C Vochtige alluviale bossen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn hierna weergegeven.

		Doel		Opmerking
		Oppervlakte	Kwaliteit	
Habitattypen				
H9120	Beuken-eikenbossen met hulst	=	=	Nieuw doel t.o.v. ontwerp-AWB [2007] en concept werkdocument [juli 2009]
H9160A	Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	>	=	
H91E0C	*Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	=	=	
Habitatsoorten				
H1166	Kamsalamander	>	=	

Legenda

- = Behoudsdoelstelling;
- > Uitbreiding- of verbeterdoelstelling;
- * Prioritair habitattypen.

Dinkelland

Het Natura 2000-gebied Dinkelland bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijbeken, waaronder het oostelijk deel van het beekdal van de Snoeyinksbeek, en een drietal gevarieerde heideterreinen langs de Puntbeek en Rammelbeek, te weten Punthuizen, Stroothuizen en het Beuninger Achterveld. De Dinkel is een kleine laaglandrivier. Bovenstrooms van de aftakking van het Omleidingskanaal heeft de Dinkel een vrij natuurlijke hydrodynamiek. Benedenstrooms van deze aftakking is de hydrodynamiek sterk gereguleerd. Landschappelijk is het een gaaf beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen. De delen nabij Punthuizen bestaan uit vochtige en droge heide, heischrale graslanden en blauwgraslanden, afgewisseld met bosjes. De instandhoudingsdoelstellingen zijn hierna weergegeven.

		Doel		
		Oppervlakte	Kwaliteit	Populatie
Habitattypen				
H3130	Zwakgebufferde vennen	=	>	
H4010A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	=	>	
H4030	Droge heiden	>	=	
H6120	*Stroomdalgraslanden	>	>	
H6230	*Heischrale graslanden	=	=	
H6410	Blauwgraslanden	>	>	
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	=	=	
H91E0C	Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	=	>	
Habitatsoorten				
H1163	Rivierdonderpad	=	=	=

Legenda

- = Behoudsdoelstelling
- > Uitbreiding- of verbeterdoelstelling
- * Prioritair habitatype

Conclusies

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een functiewijziging die ten opzichte van de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsmatige functie een verbetering met zich meebrengt. Door het beëindigen van de mogelijkheid ter plaatse om dieren te houden vind geen ammoniakdepositie meer plaats, wat een verbetering voor Natura 2000-gebieden betekent.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 60 meter afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij weergegeven met rode cirkel.



Figuur 5.3 Ligging ten opzichte van EHS (Bron: provincie Overijssel)

Er is sprake van een functiewijziging van een perceel buiten de EHS met een lokale invloedssfeer. Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS worden door de voorgenomen activiteit niet aangetast. De ontwikkeling zorgt niet voor een vermindering van het areaal aan EHS en omgevingscondities van de EHS worden niet aangetast. Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend geval wordt geen bebouwing gesloopt en er worden geen bomen gekapt. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en is ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 *Situatie plangebied*

Aangezien er met het plan geen ingrepen in de bodem plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van archeologische waarden. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel wordt opgemerkt dat de archeologische dubbelbestemming die deels geldt voor het plangebied overeenkomstig het thans nog geldende bestemmingsplan wordt overgenomen.

5.7.2 **Cultuurhistorie**

5.7.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

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

6.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.1.3 Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2013-2016

Gemeenten zijn wettelijk verplicht een gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen, vaak afgekort als GRP. Sinds kort moet dit plan niet alleen over de riolering gaan, maar ook over hemelwater en grondwater. Daarom wordt gesproken van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan, ofwel vGRP.

Het voorgaande GRP is vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2010 en vervolgens verlengd tot en met 2012. Om te blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is. De uitgangspuntennotitie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting. In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen beleid gemeente

Bij herinrichting/inbreidingsplannen zamelt de gemeente geen hemelwater in wanneer dit kan worden geïnfiltreerd dan wel naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd. Infiltratiemogelijkheden, kavelgrootte en beschikbare (openbare) ruimte spelen hierbij een rol. Wanneer dit niet mogelijk is, levert de eigenaar het hemelwater gescheiden aan.

Bij herinrichting/inbreidingsplannen moet, wanneer hemelwater gescheiden wordt aangeboden op de erfgrans, gezorgd worden voor berging binnen het plangebied van tenminste 20 mm neerslag. Op bestaande locaties kunnen de eisen voor nieuwe locaties soms tot een ongewenste of onredelijke situatie leiden. In dat geval geldt er een minimum berging van 10 mm. Indien dit mogelijk en wenselijke is kan met de gemeente overeengekomen worden om de voorzieningen door de gemeente te laten aanleggen, maar de kosten hiervan blijven voor de rekening van de ontwikkelaar. Deze regeling is uitsluitend bedoeld als regeling waarbij berging niet mogelijk is. Met deze financiële verplichting wordt de gemeente in staat gesteld alsnog het benodigde aantal m² berging op een alternatieve locatie te realiseren.

Afvalwater

De hoeveelheid afvalwater wijzigt niet als gevolg van het plan. Dit geschiedt conform de huidige situatie.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Vechtstromen: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. De toename aan verharding bedraagt circa 400 m². Bij toename aan verharding boven de 1.500 m² dient waterberging gecreëerd te worden. In voorliggend geval zal de toename aan verharding naar verwachting niet leiden tot waterproblematiek en is geen extra waterberging nodig.

Grondwater

Indien toch sprake is van nieuwbouw in natte gebieden en dus niet aan de ontwateringsdiepte wordt voldaan, heeft de gemeente de volgende voorkeursvolgorde voor maatregelen:

1. Kruipruimteloos bouwen;
2. Ophogen (bouw)grond;

3. Aanbrengen extra open water;
4. Drainage met nieuwe te graven open waterlopen.

De bouwregelgeving verplicht niet tot het waterdicht maken van ruimten beneden de begane grondvloer, tenzij deze ruimten als een zogenoemd verblijfsgebied worden gebruikt, dat wil zeggen ruimten waar mensen regelmatig verblijven.

Grondwater vormt in voorliggend geval geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een afwateringssloot van het waterschap. Er blijft aandacht voor de keurzone van deze waterschapssloot.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels/ gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en/of gebruiksregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.
- Wijzigingsbevoegdheid: in specifieke gevallen kan burgemeester en wethouders bestemming w(onder voorwaarden wijzigen).
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de agrarische bestemming en archeologische dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van landschaps- en archeologische waarden.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In deze bepaling zijn regels ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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

‘Agrarisch - 1’ (Artikel 3)

Gronden die nu agrarisch in gebruik zijn, worden ook als zodanig bestemd. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie.

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

‘Bedrijf’ (Artikel 4)

De gronden die in gebruik worden genomen als bedrijfsperceel zijn overeenkomstig bestemd. Ten eerste wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast zijn de te verplaatsen bedrijfsactiviteiten in de vorm van:

- In- en uitpandige opslag, groothandel in en reparatie van pallets;
- overslag van stenen;
- stalling van vrachtwagens;

planologisch geregeld in de bestemmingsomschrijving. Middels specifieke functie-aanduidingen zijn de functies gefixeerd op de verbeelding. In de gesloten overeenkomsten tussen initiatiefnemers en de gemeente Losser is ten aanzien van de opslagmogelijkheden e.e.a. gelimiteerd (in zowel oppervlakte als hoogte). Voor het overige sluiten de bouwregels aan bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied van Losser. Daarbij is onder andere verankerd dat de oppervlakte aan bebouwing niet meer mag bedragen de bestaande oppervlakte. Tot slot is (overigens ook conform de gesloten overeenkomst) een voorwaardelijke verplichting opgenomen, teneinde de landschappelijke inpassing te garanderen.

‘Groen’ (Artikel 5)

De groenstrook met een breedte van 5 meter die wordt gerealiseerd ten behoeve van landschappelijke inpassing krijgt een zelfstandige bestemming ‘Groen’. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van landschappelijke inpassing, water, taluds en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen. Er zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

‘Waarde – Archeologie 2’ (Artikel 6)

In dit geval is de geldende bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform het bestemmingsplan “Buitengebied” overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 6 april 2016 per e-mail medegedeeld dat zij zich kan vinden in de ontwikkeling aan de Lossersestraat 64 in De Lutte. De provincie acht de verruiming van de gebruiksmogelijkheden zonder enige toevoeging van bebouwing in balans met de maatregelen voor landschappelijke inpassing zoals weergegeven op het inrichtingsplan.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen heeft op 3 mei 2016 per e-mail op het plan gereageerd. Zij heeft het navolgende naar voren gebracht:

1. *In het landschapsplan is aan de westzijde langs een legger-waterloop nieuwe landschappelijke beplanting gepland. Er dient rekening mee te worden gehouden dat voor nieuwe beplanting binnen de keurzone (binnen 5 meter van de insteek) een watervergunning vereist is. Mogelijk kan die niet worden verleend i.v.m. het onderhoud aan die watergang.*
2. *Het perceel ligt in een gebied waar regelmatig wateroverlast ontstaat. Mede gelet op het voornemen om in de kern De Lutte meer hemelwater af te koppelen naar het oppervlaktewater, is het gewenst om ter plaatse waterberging te maken. Een andere optie is wellicht het toepassen van waterdoorlatende verharding (infiltratie), als de bodemgesteldheid dat toelaat.*

Hieromtrent wordt als volgt overwogen:

1. De initiatiefnemer van het plan heeft inmiddels een watervergunning aangevraagd ten behoeve van de aanleg van de houtwal. Omdat tot op heden het onderhoud van de waterloop plaatsvindt vanaf het belendende weiland en niet vanuit het plangebied wordt voorshands aangenomen dat de watervergunning kan worden verleend.
2. Omdat de verharde oppervlakte op het perceel slechts beperkt toeneemt wordt de realisatie van waterberging niet overwogen door de initiatiefnemer. De toepassing van waterdoorlatende verharding is geen geschikte optie omdat de bodem ter plaatse uit klei bestaat.

De reactie van het waterschap Vechtstromen geeft vooralsnog geen aanleiding om het plan aan te passen. Indien de watervergunning ten behoeve van de aanleg van de houtwal wordt geweigerd zal het plan in het volgende stadium worden aangepast in die zin dat de houtwal dan op ten minste 5 meter uit de insteek van de waterloop zal worden geprojecteerd.

9.2 Inspraak

Het bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied, Lossersestraat 64 De Lutte heeft met ingang van 9 maart 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen.

Er zien drie inspraakreacties op het plan binnengekomen. Deze reacties zijn in de in bijlage 3 opgenomen inspraakreactienota samengevat en van een reactie voorzien. Verder zijn in deze bijlage ook de vooroverlegreacties van het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Inspraakreactienota