



GEMEENTE LOSSER

*Bestemmingsplan Buitengebied,
partiële herziening Daminksweg 1*

Januari 2017

Ontwerp



*Bestemmingsplan Buitengebied,
partiële herziening Daminksweg 1*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Daminksweg 1
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP008vpPH02-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Januari 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	DE ONTWIKKELING	13
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	43
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSpraak.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	52

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK EN TOETS NATURA 2000	52
BIJLAGE 5	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	52
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Daminksweg 1 in De Lutte is een vrijstaand landhuis op landgoed "Het Damink" aanwezig. De woning met bijgebouwen voldoet niet aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Daarom is de initiatiefnemer voornemens alle bestaande bebouwing te slopen en een nieuw landhuis van 3.240 m³ en een volledig ondergronds bijgebouw te realiseren. Het voornemen past niet in de geldende bestemmingsplannen Buitengebied (inclusief veegplannen). Door toepassing van het provinciale beleidsinstrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) zijn er mogelijkheden om het project door middel van deze bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

Initiatiefnemer is voornemens op een tweetal locaties in de gemeente Losser voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, namelijk de Hakenbergweg 22 te Beuningen en Invalsweg 15 te Overdinkel. Deze twee locaties krijgen met dit bestemmingsplan een woonbestemming.

Op basis van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling dat onderdeel uitmaakt van het KGO-beleid, genereert de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing in principe één bouwrecht voor een woning. Op de locatie Hakenbergweg 22 wordt 555 m² gesloopt. Deze sloop genereert een deel van een bouwrecht (490 m³) voor een woning. Op de locatie Invalsweg wordt 860 m² gesloopt. Deze sloop genereert een volledig bouwrecht (750 m³) voor een woning. In dit geval worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, maar wordt de verkregen inhoudsmaat ingezet om de inhoudsmaat van een woning ter plaatse van een bestemd woonperceel te vergroten.

De bouwrechten worden samengevoegd aan de bouw mogelijkheden aan de Daminksweg 1. Mede gelet op de bestaande situatie, waarin een landhuis van circa 1.350 m³ en een aaneengesloten NSW landgoed van circa 5,3 hectare aanwezig is, is op basis van de bestemmingsplan "Buitengebied" gekozen voor de bestemming 'Wonen – Landhuis'. Op basis van de reguliere bestemming 'Wonen – Landhuis' is een hoofdgebouw van maximaal 2.000 m³ toegestaan. Inclusief het overhevelen van de (gedeeltelijke) bouwrechten van de slooplocatie ontstaat de mogelijkheid voor een woning van maximaal 3.240 m³. Tevens voorziet de ontwikkeling in een oppervlakte van 650 m² aan bijgebouwen.

Om de ontwikkelruimte mogelijk te maken is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, om de landschaps- en natuurwaarden verder op te waarderen. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat het ondergronds bijgebouw op maaiveld geen enkele ruimtelijke uitstraling heeft, hetgeen ten goede komt aan ruimtelijke kwaliteit.

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op meerdere locaties en het uitvoeren van landschapsmaatregelen ontstaat een zodanige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op die verschillende locaties dat de gevraagde ontwikkelruimte in voldoende mate wordt gecompenseerd.

Het realiseren van het voornemen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie locaties gelegen aan Daminksweg 1 in De Lutte, Invalsweg 15 in Overdinkel en Hakenbergweg 22 in Beuningen. In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kernen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen (Bron: ArcGIS)



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Daminksweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

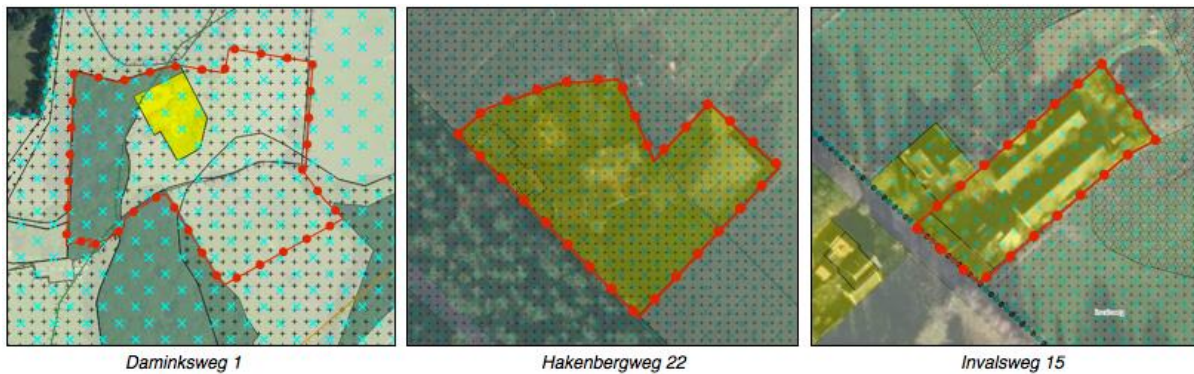
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP008vpPH02-0301) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014) en bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015). In figuur 1.3 zijn uitsneden van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Gemeente Losser)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen Daminksweg 1

In het bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch – 2', 'Natuur – Natuur en Bos'. Daarnaast zijn er dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen.

'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg. Ter plaatse is één woning toegestaan waarbij het hoofdgebouw ten hoogste 750 m³ mag bedragen, exclusief kelder en inclusief aan- en uitbouwen, of de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. In dit geval bedraagt de bestaande inhoud 1.350 m³. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt met een maximum van 250 m².

'Agrarisch – 2'

De als 'Agrarisch - 2' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische cultuurgrond. Aangezien ter plaatse geen specifieke aanduidingen aanwezig zijn, zijn gebouwen niet toegestaan.

'Natuur – Natuur en Bos'

Gronden met de bestemming 'Natuur – Natuur en Bos' zijn hoofdzakelijk bestemd voor natuur, bestaande bossen en bosbouw en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Dubbelbestemmingen

Tevens is het perceel gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur en Landschap' 'Waarde – Archeologie 2'.

De voor 'Waarde - Natuur en Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

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

Gebiedsaanduidingen

Het projectgebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' op basis van het beleid uit de Reconstructiewet. Tevens kent een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'speciale beschermingszone 2'. Deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming van de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal.

1.4.3 Beschrijving bestemmingen Hakenbergweg 22 en Invalsweg 15

In het bestemmingsplan “Buitengebied” hebben de gronden in het plangebied de bestemming ‘Wonen – Voormalige boerderij’. Deze bestemming is bedoeld voor voormalige agrarische erven, waarbij nog grote bebouwde oppervlakten aanwezig zijn.

1.4.4 Strijdigheid

Het realiseren van een landhuis aan de Daminksweg met een inhoud van maximaal 3.240 m³ en een ondergronds bijgebouw van 650 m² is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Tevens is de woning met bijbehorende voorzieningen voor een deel buiten het geldende bestemmingsvlak ‘Wonen’ geprojecteerd.

Gelet op de sloop aan de Invalsweg en Hakenbergweg worden deze bestemmingen ‘Wonen – Voormalige boerderij’ gewijzigd naar ‘Wonen’ en aansluitende agrarische (gebieds)bestemmingen.

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 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

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

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Daminksweg 1 in De Lutte, gelegen tussen de kernen De Lutte en Oldenzaal. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bos- en natuurpercelen, enkele verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven.

Het plangebied wordt omgeven door agrarisch cultuurgronden en bos- en natuurpercelen. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het agrarisch bedrijfsperceel van de Daminksweg 2. Het plangebied bestaat uit het bestaande woonerf erf met omliggende en bijbehorende percelen, waarbij het een geheel een oppervlakte van circa 5,3 hectare beslaat. Het geheel is als landgoed gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Feitelijk worden de percelen nagenoeg volledig ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden.

De bebouwing op het erf bestaat uit een bestaande woning met een inhoudsmaat van circa 1.350 m². Tevens zijn twee vrijstaande bijgebouwen aanwezig, die dienst doen als garage, stalling en berging. Aan de zuid- en zuidoostzijde van de woonbebouwing is een siertuin aanwezig met een zwembad. Het erf wordt aan de zuidwestzijde ontsloten door middel van een eigen weg, bestaande uit het verlengde van de doodlopende Daminksweg. In figuur 2.2 en 2.3 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Figuur 2.2 Bestaande situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Foto's van de huidige situatie (Bron: Van der Linde architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Zoals in de aanleiding geschetst is op de locatie Daminksweg 1 in De Lutte is een vrijstaand landhuis op landgoed "Het Damink" aanwezig. De woning met bijgebouwen voldoen niet aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Daarom is de initiatiefnemer voornemen de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw landhuis van 3.240 m³ en een volledig ondergronds bijgebouw te realiseren. Door toepassing van het provinciale beleidsinstrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) zijn er mogelijkheden om het project door middel van deze bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

3.1.2 Sloop

3.1.2.1 Daminksweg 1

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven bevindt zich op de plangebied een woning (circa 1.350 m³) met bijgebouwen. Aangezien de huidige bebouwing niet voldoet aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer wordt alle bebouwing gesloopt en het gehele erf opnieuw ingericht.

3.1.2.1 Hakenbergweg 22 en Invalsweg 15

Initiatiefnemer is voornemens op een tweetal locaties in de gemeente Losser voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, namelijk de Hakenbergweg 22 te Beuningen en Invalsweg 15 te Overdinkel. Op deze locaties is toepassing van de Rood voor Rood regeling mogelijk. Echter wordt in dit geval de (gedeeltelijke) bouwrechten overgeheveld naar de Daminksweg 1.

Op basis van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling dat onder uitmaakt van het KGO-beleid, genereert de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing één bouwrecht voor een woning. Op de locatie Hakenbergweg 22 wordt 555 m² gesloopt. Deze sloop genereert een deel van een bouwrecht (490 m³) voor een woning. Op de locatie Invalsweg wordt 860 m² gesloopt. Deze sloop genereert een volledig bouwrecht (750 m³) voor een woning. De bouwrechten worden samengevoegd aan de bouw mogelijkheden aan de Daminksweg 1, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor een woning van maximaal 3.240 m³. Naast de sloop vinden er geen andere fysieke wijzigingen plaats op deze slooplocaties. In figuur 3.1 is het voorgaande weergegeven.



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing (Bron luchtfoto: ArcGIS)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Landschapsinrichting

Door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie Daminksweg 1. Het ontwerp is gebaseerd op de historische situatie, de hoogteverschillen en bestaande landschapswaliteiten. In figuur 3.2 is de landschappelijke inpassing weergegeven en wordt aansluitend toegelicht. In bijlage 1 is het volledige Landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 3.2 Landschappelijk inpassing (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

De ambitie van het ontwerp is om een nieuwe kamp te maken en deze op een subtiele manier onderdeel te laten uitmaken van het essenlandschap. Dit wordt gedaan door de aanplant van een nieuw bos in de noordoosthoek en aan de westzijde en de aanplant van de hagen. In het ontwerp worden de bestaande natuurtypes verder versterkt. Het aanwezige akkerland krijgt de kans te verwilderen met een kruidenrijk grasland in combinatie met vrijstaande struiken en hagen. Het bestaande natte veld blijft gehandhaafd. In figuur 3.3 zijn de landschapsmaatregelen concreet weergegeven.



Figuur 3.3 Landschapsmaatregelen (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Om de privacy van het nieuwe landhuis te waarborgen wordt het bestaande pad (wegenlegger nr. 3930390) verlegd naar de rand van het perceel. Door de wandel- en fietsroute midden door het veld te verleggen kunnen bezoekers van dichtbij het unieke natuurgebied ervaren. Voor het verleggen van de fietsroute is nader overleg met Natuurmonumenten gepleegd. Het nieuwe tracé van het wandel – fietsroute is onverhard. Het pad wordt circa 2 meter breed en zal bestaan uit leemhoudend zand. Ter plaatse van het natte veld wordt het pad uitgevoerd als verhoogde route van leemhoudend zand met enkele duikers om het water door te voeren. Daarnaast is er ruimte voor beplanting gecreëerd in de linker onderhoek zodat het pad niet vlak langs het bestaande schikdraad meer komt te lopen. In figuur 3.4 is de routestructuur concreet weergegeven.



Figuur 3.4 Routestructuur (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Het landhuis zelf is gesitueerd in het verlengde van een denkbeeldige as. De niveaus van de woning en verschillende terrassen sluiten aan op het hoogteverschil in het landschap. De waterelementen in de as van het gebouw geven hierbij de verbinding tussen het gebouw en het landschap een extra accent. Haaks op de as van de woning zijn een aantal tuinstroken in het verlengde van de woning gelegd om de verbinding met het landschap af te maken.

3.2.2 Nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van een landhuis met ondergronds bijgebouw, waarbij de inhoud van de woning maximaal 3.240 m³ mag bedragen, inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen. De kelders/onderbouwen onder peilniveau tellen niet mee aan de inhoud van het hoofdgebouw. Kelders/onderbouwen zijn toegestaan tot een maximum van 1.300 m².

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet toegestaan. Wel zijn overkappingen en aan-/uitbouwen toegestaan, welke deel uitmaken van het architectonisch geheel. In figuur 3.5 is een impressie opgenomen van het voorlopig bouwplan.



Figuur 3.5 Impressie nieuwe bebouwing (Bron: Van der Linde architecten)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval is sprake van een vervangende woning. De planologische ontwikkeling die voorzien is in dit plan, is echter niet van invloed op de bestaande verkeer en parkeersituatie.

De wijziging van het tracé van het openbaar (wandel- en) fietspad (wegenlegger nr. 3930390) is in paragraaf 3.2.1 reeds beschreven. In figuur 3.4 is de routestructuur weergegeven, waaronder de ontsluitingsstructuur op het perceel.

Ten behoeve van de woning zal één in- en uitrit op de Daminksweg aanwezig blijven. Met dit plan is door middel van het ondergrondse bijgebouw ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

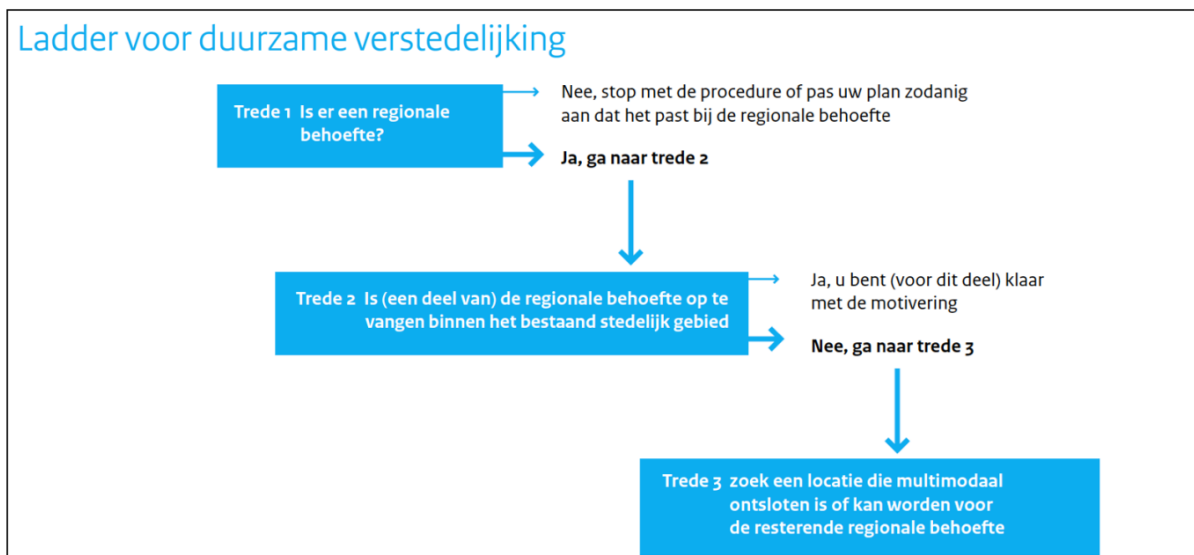
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

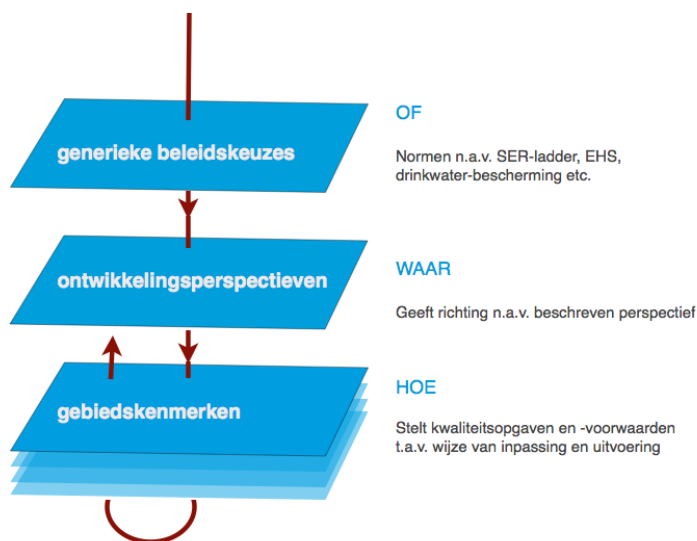
4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



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’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ en ‘Ecologische hoofdstructuur’ van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 en 2.7.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij de bouw mogelijkheden worden verruimd. Voor de verruiming van de inhoudsmaat van de woning wordt elders gesloopt, en de ontstane bouw mogelijkheden op deze locatie ingezet. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar er is sprake van een aanzienlijke afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel. 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

- 2 *In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In subparagraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6) aan de hand van het processchema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Ecologische hoofdstructuur

2.7.3 onder 2 luidt:

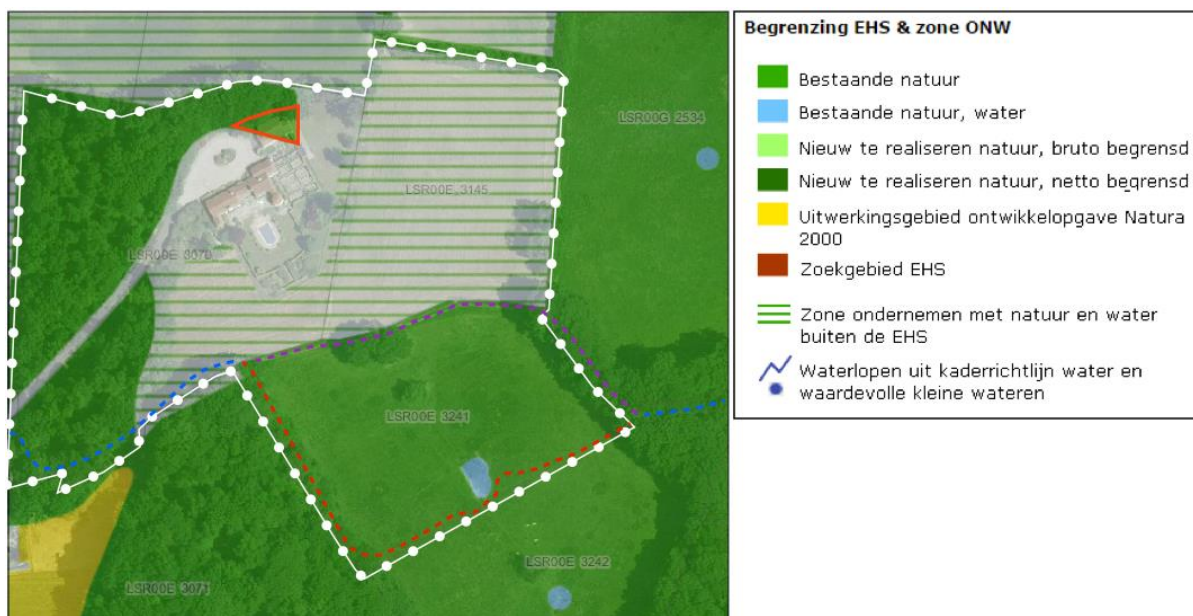
Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als “Bestaand” moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

2.7.3 onder 9 luidt:

De verplichting op grond van lid 2 en 3 van dit artikel om een passende bestemming toe te kennen geldt niet voor bestaande functies waarvoor het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding van dit artikel, ontwikkelingsmogelijkheden toekent voor wat betreft bouwen en het aanbrengen van terreinverhardingen.

In figuur 4.3 is aangegeven dat een deel van de ontwikkelingen binnen de EHS is gelegen.

Het rood omlijnde deel wordt ingezet voor het nieuwe in te richten erf. Deze gronden zijn in de huidige situatie al grotendeels ingericht (erfverharding) en bebouwd (bijgebouw) ten behoeve van het bestaande en bestemde woonperceel. De stippellijn betreft het tracé van het te verleggen fietspad. Het deel dat ongewijzigd behouden blijft is met de blauwe stippellijn weergegeven. Het nieuwe tracé, het ongewijzigde tracé en het te vervallen tracé is respectievelijk met de rode, blauwe en paarse stippellijn weergegeven.



Figuur 4.3 Ligging t.o.v. de Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals aangegeven in artikel 2.7.3 onder 2 moeten de gronden ter plaatse van bestaande EHS een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. In artikel 2.7.3 onder 9 is gesteld dat deze verplichting niet geldt voor ontwikkelingsmogelijkheden (bouwen en verharden) voor bestaande en bestemde functies.

In dit geval heeft het – met de rode contour aangeduide – gebied, al een woonbestemming. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Overijssel. Daarbij wordt opgemerkt dat in de feitelijke huidige situatie ter plaatse een bijgebouw en erfverharding aanwezig is.

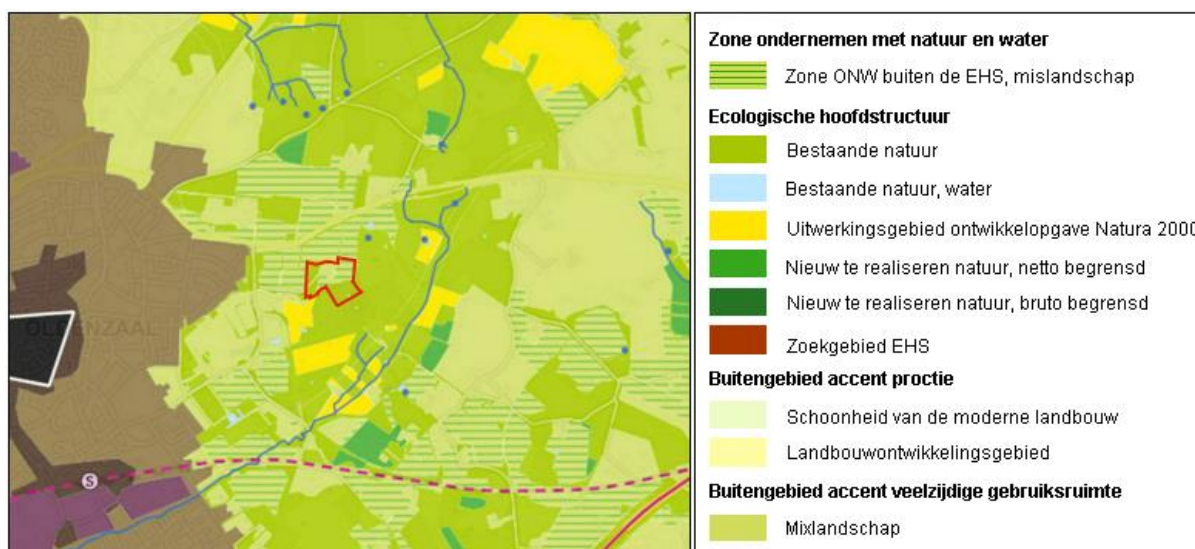
De gronden ter plaatse van het nieuwe deel van het fietspad zijn bestemd voor ‘Agrarisch-2’ en ‘speciale beschermingszone 2’. Op basis van de agrarische bestemming is de aanleg van voet- en fietspaden toegestaan. Echter mag op basis van de ‘speciale beschermingszone 2’ een verhard pad (omgevingsvergunningsplicht) worden aangelegd, mits dit geen afbreuk doet aan de habitattypen van de Natura 2000. In paragraaf 5.7.1.1 wordt ingegaan op de Natura 2000. Korthedshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Hiermee wordt aangetoond dat het aanleggen van het pad onder de in artikel 2.7.3 onder 9 gestelde ontwikkelingsmogelijkheden valt. Een afwijking van het EHS is niet benodigd.

Tevens voorziet het Ruimtelijk kwaliteitsplan, waarvan de uitvoering en instandhouding juridisch is verankerd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting, in landschappelijke maatregelen in de directe omgeving. Hierin zijn kansen voor flora- en fauna verwerkt, waardoor de aaneengeslotenheid van de natuurgebieden in de omgeving wordt versterkt. In bijlage 1 is daar nader op ingegaan. Gelet op vorenstaande heeft de uitvoering van het project een positieve bijdrage voor de natuurwaarden.

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 ‘Ecologische hoofdstructuur – Bestaande natuur’, ‘Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS’ en ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap’. In figuur 4.4 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.4 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Ecologische hoofdstructuur – Bestaande natuur”

Ruimte voor ontwikkeling van natuur in de vorm van EHS, Natura 2000 en gerealiseerde ecologische verbindingzones. Het betreffen gebieden met hoge natuurwaarden die (opnieuw) in een onderling verband gebracht zijn. Ontwikkelingen in de EHS zijn primair gericht op behoud, bescherming en versterking van de biodiversiteit, op versterking van de gebiedseigen landschapskenmerken en op kwaliteitsverbetering van het watersysteem van bron tot monding, waaronder beken, waterlopen, bronnen en vennen. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een vitaal en samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en landschapskwaliteit en aan de realisatie van de internationale verplichtingen voor Natura 2000-gebieden.

“Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

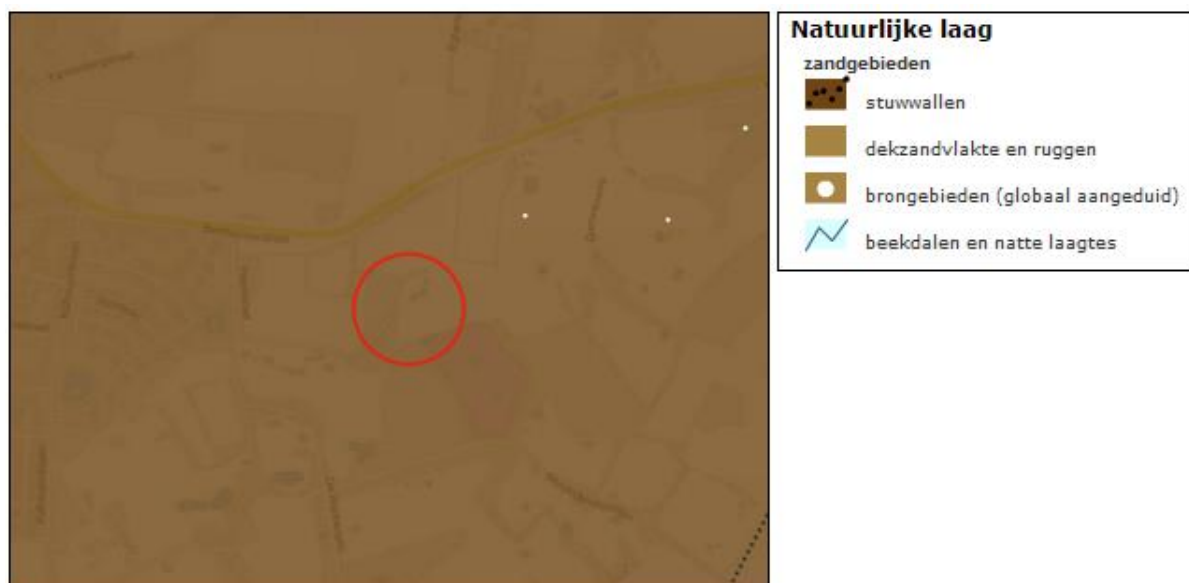
De vervangende nieuwbouw vindt plaats in het ‘mixlandschap’. De woonfunctie past daar goed binnen. Een klein deel van de ontwikkeling vindt plaats binnen de ‘bestaande EHS’. In paragraaf 4.2.4.3 is reeds ingegaan op de regels binnen de EHS. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap en de natuurwaarden wordt versterkt door diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Deze maatregelen zijn tevens gericht op versterking van het landschap en natuur waardoor deze ontwikkeling goed aansluit op de naastgelegen ontwikkelingsperspectieven. Het initiatief is in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Stuwwallen”. In figuur 4.5 is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

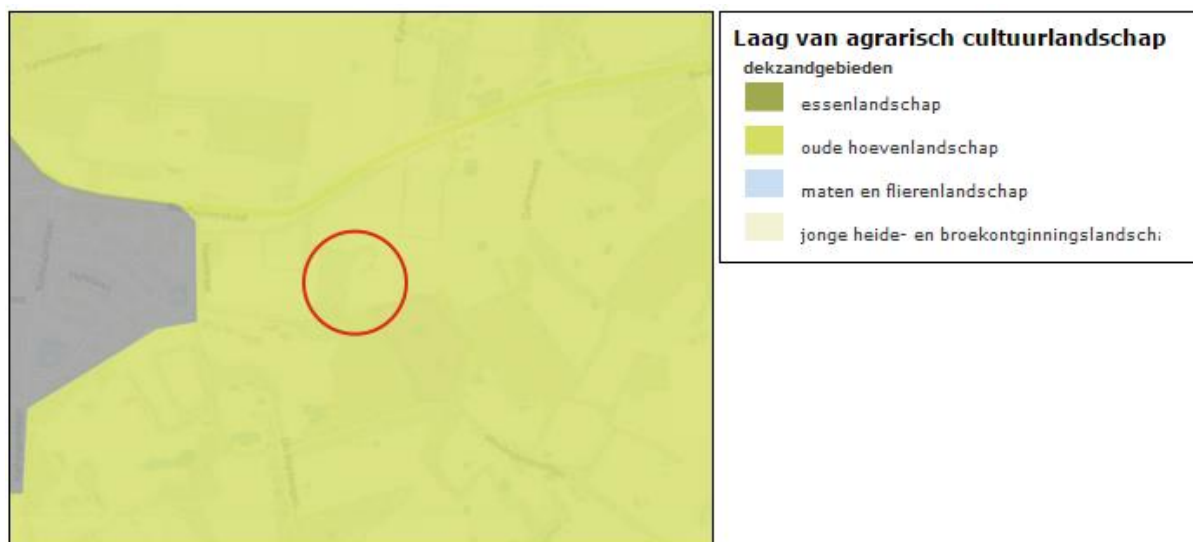
De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De hoogteverschillen zijn ter plaatse duidelijk waarneembaar. Dit plan zorgt voor behoud en beleefbaar maken van de hoogteverschillen door zichtlijnen te accentueren. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.6 is dit weergegeven.



Figuur 4.6 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

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

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

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

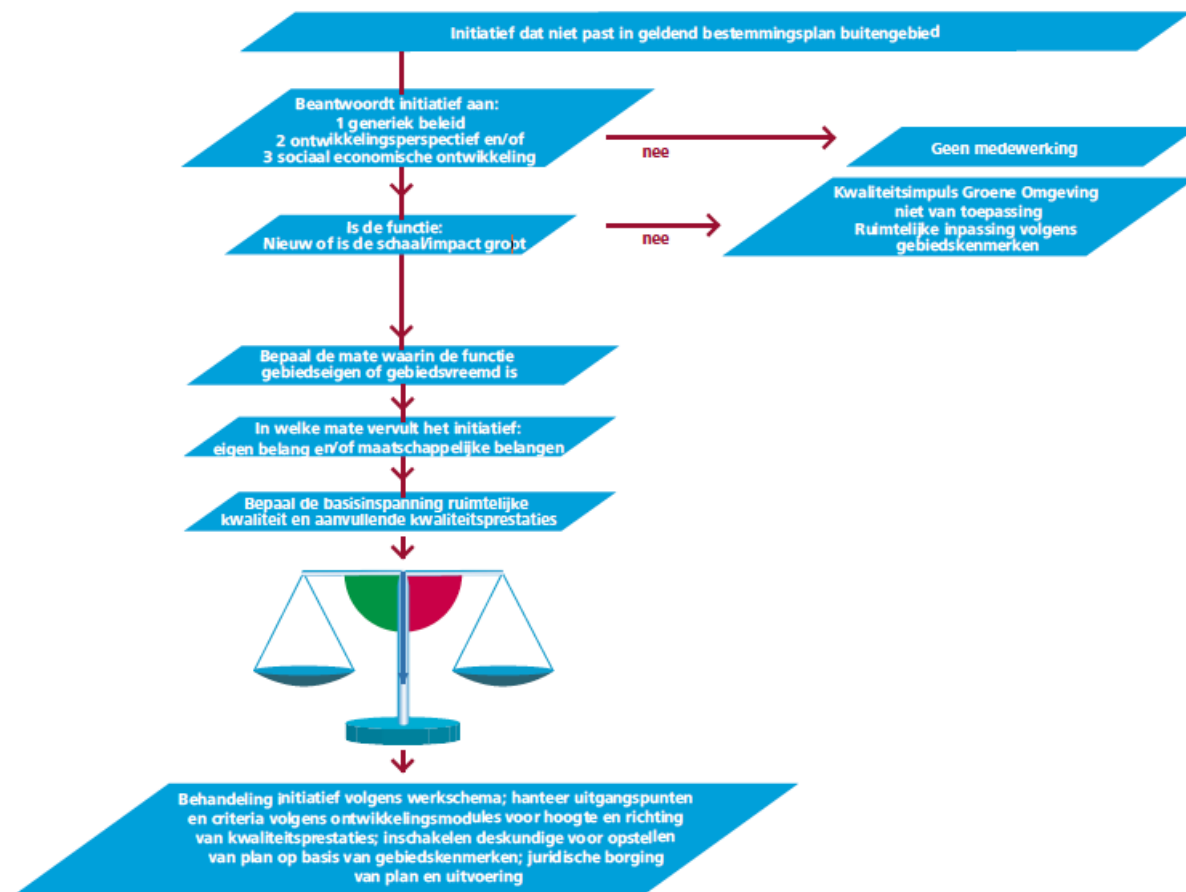
Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de

ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Figuur 4.7 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.4.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.4.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het plan passend is in de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven, waarbij voor wat betreft het ontwikkelingsperspectief 'EHS – bestaande natuur' wordt afgeweken.

Sociaal economische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Schaal & impact

In het voorliggende geval is er sprake van een beperkte impact op de omgeving, vanwege vervangende nieuwbouw van een woning op nagenoeg dezelfde locatie. De inhoudsmaat (ruimtelijk uitstraling) van de nieuwe woning is wel aanzienlijk ruimer dan de bestaande woning. Daarbij opgemerkt dat grootte van de nieuwe bebouwing zich verhoudt met de omgeving. Het landgoed leent zich voor realisatie van een volumineuze woning. Tevens voorziet de ontwikkeling in een oppervlakte van 650 m² aan ondergrondse bijgebouwen. Hierdoor is impact van dit deel van de ontwikkeling nihil.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat de gezien de schaal van de uitbreiding, de impact van de ontwikkeling op de omgeving beperkt is.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling aan de Daminksweg is deels aan te merken als eigen belang en deels als maatschappelijk belang. Het landgoed blijft opengesteld en met de landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verder versterkt. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Hakenbergweg 22 en de Invalsweg 15 wordt op deze locaties bijgedragen aan maatschappelijk belang.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). Zoals hiervoor beschreven gaat het om vervangende nieuwbouw van een bestaande en bestemde woning. De ontwikkeling op het bestaande landgoed, waar met dit plan geïnvesteerd wordt in (gebiedseigen) Landschapsmaatregelen.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. De locatie maakt onderdeel uit van een NSW landgoed, waarvan een deel opengesteld is. Landschappelijk gezien is de locatie en de omgeving al redelijk ingepast.

De verruiming van de inhoudsmaat (3.240 m³) van de woning wordt verantwoord door het overhevelen van (fictieve) bouwrechten die in het kader van de Rood voor Rood regeling kunnen ontstaan door het slopen aan de Hakenbergweg 22 te Beuningen en Invalsweg 15 te Overdinkel.

Daarnaast wordt extra ontwikkelruimte aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Hiertoe is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, om de landschaps- en natuurwaarden verder op te waarderen. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat het ondergronds bijgebouw op maaiveld geen enkele ruimtelijke uitstraling heeft, hetgeen ten goede komt aan ruimtelijke kwaliteit.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan op deze wijze in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.1.1 Algemeen

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

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

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

4.3.1.2 Visie op de landbouw

De gemeente Losser zet zich blijvend in voor een duurzaam en vitaal landelijk gebied. Dit betekent concreet dat de gemeente voorwaarden zal scheppen voor een duurzame, concurrerende landbouw. Maatregelen die leiden tot een optimalisatie van de productieomstandigheden, zoals het verbeteren van de verkaveling, de waterhuishouding en de ontsluiting, kunnen op een positieve benadering van de gemeente rekenen. In de extensiveringsgebieden, die in sommige gevallen zijn aangemerkt als Natura 2000-gebied, zijn belemmeringen voor grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig. Ten aanzien van intensieve veehouderijen streeft de gemeente in extensiveringsgebieden naar beëindiging van de intensieve tak.

4.3.1.3 Visie op natuur

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

4.3.1.4 Visie op landschap

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

4.3.1.5 Visie op wonen

Wonen (behalve bedrijfswoningen behorend bij het agrarische bedrijf) en niet-agrarische bedrijvigheid zijn nieuwe functies in het landelijk gebied die in opkomst zijn. Deze beide functies worden beschouwd als ondergeschikte functies. Nieuwvestiging van deze functies op nieuwe locaties is in principe dan ook niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden tot vestiging op vrijkomende locaties (Rood voor Rood) of ter opvulling van open plekken in linten waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

verbetert. Hierbij kan met name worden gedacht aan zogenaamde ‘werklandschappen’, gebieden en/of plekken waar economische impulsen kunnen bijdragen aan het (opnieuw) bereiken van een eigen identiteit.

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

De ontwikkeling voorziet in een vervangende woning, waarbij door middel van KGO-beleid maatwerk wordt geleverd. Het maatwerk bestaat uit het slopen van landschapsontsierende bebouwing (totaal 1.415 m²) op twee andere locaties in het buitengebied van de gemeente Losser. Bij toepassing van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid op deze twee locaties, worden ter compensatie van de sloop (gedeeltelijke) bouwrechten verkregen. Deze worden overgeheveld naar het plan aan de Daminksweg. Hierdoor wordt niet voorzien in extra woningen in het buitengebied van de gemeente Losser en worden de landschapsontsierende gebouwen opgeruimd. Door de sloop wordt de ruimtelijke kwaliteit op de twee locaties verbeterd. Tevens wordt op de locatie in dit plan geïnvesteerd in landschapsmaatregelen. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert hiermee aanzienlijk. Daarmee is het initiatief in lijn met de visie/ uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapsontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Losser 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 Losser, 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 ‘Elfterheurne - Lage Hoek’.

4.3.2.2 Deelgebied Oldenzaalse stuwwal: Elfterheurne - Lage Hoek

Het deelgebied Elfterheurne-Lage Hoek bekleedt in Losser een bijzondere rol, vanwege zijn waterhuishoudkundige opbouw: Op de rand van de stuwwal ontspringen veel bronnen die de bovenlopen van de Dinkel voeden. Het gebied bevat veel bos en landbouw, waarin een deels herkenbaar oorspronkelijk essen- en Kampenlandschap te vinden is. Met name in de noordoost hoek en zuidpunt.

Als ontwikkelingsaccenten worden behoud en versterking van landschapswaarden voorgestaan. De brongebieden dienen zo te worden ingericht dat het watersysteem wordt versterkt. Acties als het langer vasthouden en het laten infiltreren van kwalitatief hoog bronwater door het dempen van sloten zijn erg belangrijk om te stimuleren. Dit sluit aan op de Provinciaal natuurbeleid, waarin bestaande natuur& bosgebied en begrenste nieuwe natuur aangewezen is en waarvan habitatrichtlijn gebied ‘Landgoederen Oldenzaal’ in dit deelgebied ligt. Ook sluit het aan op de visie van het waterschap.

Kansen en aandachtspunten in dit gebied zijn:

- Actief herstel van kleine landschapselementen in de vorm van bos of houtwallen
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de kampen.
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en boscomplexen.
- Kwalitatief schoon bronwater rond bronnen langer vasthouden door het dempen van sloten.
- Bron-/Beekherstel.
- Verkennen mogelijkheden van ontwikkeling oude trambaan Oldenzaal-Denekamp als extensieve toeristisch-recreatieve route.

- Vergroten herkenbaarheid van het historische element in het landschap (doorsnijdt het deelgebied aan de westkant).

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

Voor de ontwikkeling van het erf is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan 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 de kenmerkende kleinschaligheid in het oude hoevenlandschap versterken. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 1. Gesteld wordt dat het plan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

Aangezien de planologische wijziging ter plaatse van de slooplocaties aan de Hakenbergweg 22 en Invalsweg 15 geen negatieve milieukundige relevantie heeft, wordt dit deel buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend daar waar noodzakelijk wordt ingegaan op de slooplocaties.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van een vervangende woning.

5.1.2.1 Industrielawaai

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

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

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

Door Buivoets Bouw- en Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de geplande gevels ten behoeve van een vervangende woning. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2. Uit de poldercontour blijkt dat de 48 dB-contour op een hoogte van 4.5 meter ten gevolge van de geluidbelasting vanaf de Bentheimerstraat (N-735) op minimaal 104 meter is gelegen uit de as van de Bentheimerstraat. De

vervangende woning ligt op 180 meter uit de weg, ruim buiten de 48 dB-geluidscontour waardoor voor het aspect wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Rouwmaat Groep heeft door middel van een verkennend bodemonderzoek de locatie ter plaatse van de vervangende woning onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op basis van de analyseresultaten is geen van de onderzochte componenten in grond aangetoond in concentraties boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt het grondwater zich dieper dan 5 meter onder maaiveld en is derhalve conform de NEN 5740 niet onderzocht.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Beoordeling

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

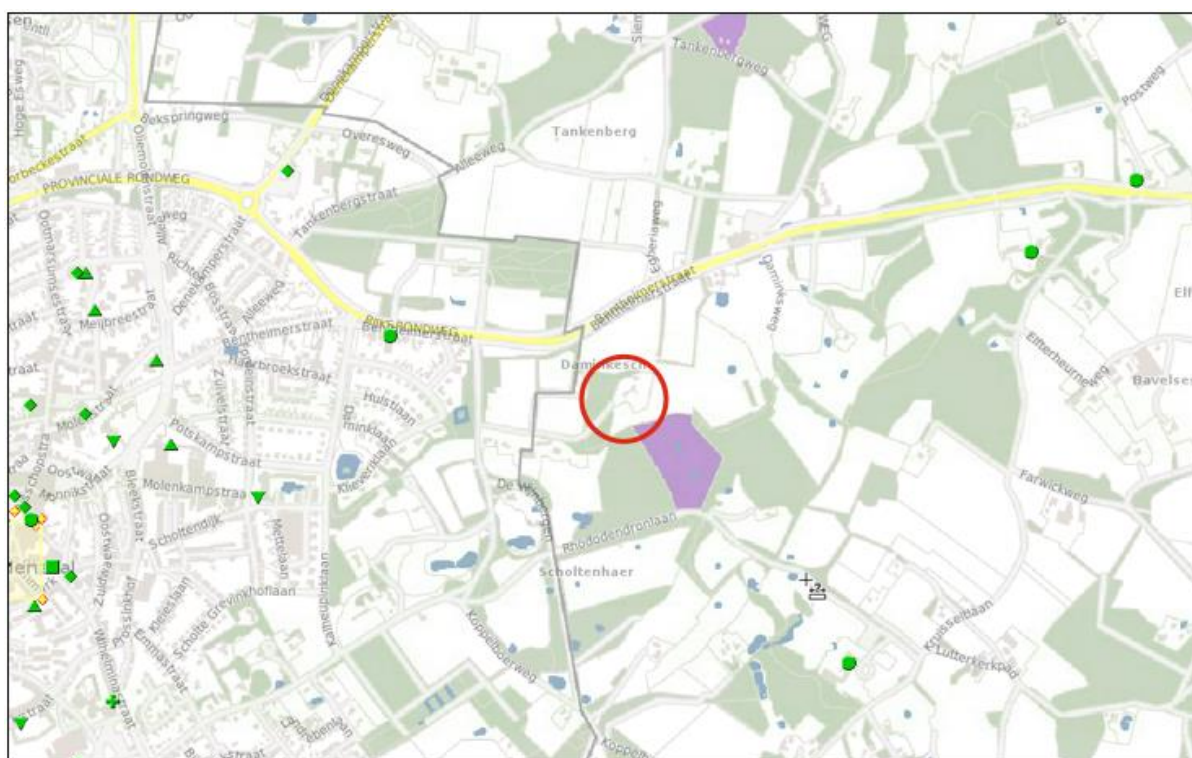
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Nabij het plangebied zijn agrarisch bedrijven aanwezig, namelijk grondgebonden veehouderijen aan de Daminksweg 2 en aan de Bentheimerstraat 6.

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

Voor een rundveehouderij geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter. Het bestemmingsvlak ‘Wonen - Landhuis’ in het plangebied is op ruim meer dan 100 meter afstand gelegen ten opzichte van de bestemmingsvlakken ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ van voorgenoemde agrarische bedrijven. gehouden met deze vaste afstand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

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

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden een vervangend geurgevoelige object toegestaan, namelijk de woning. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee grondgebonden veehouderijen aan de Daminksweg 2 en Benteimerstraat 6. Voor deze bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het bestemmingsvlak 'Wonen - Landhuis' in het plangebied is op ruim meer dan 100 meter afstand gelegen ten opzichte van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van voorgenoemde agrarische bedrijven. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

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

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en

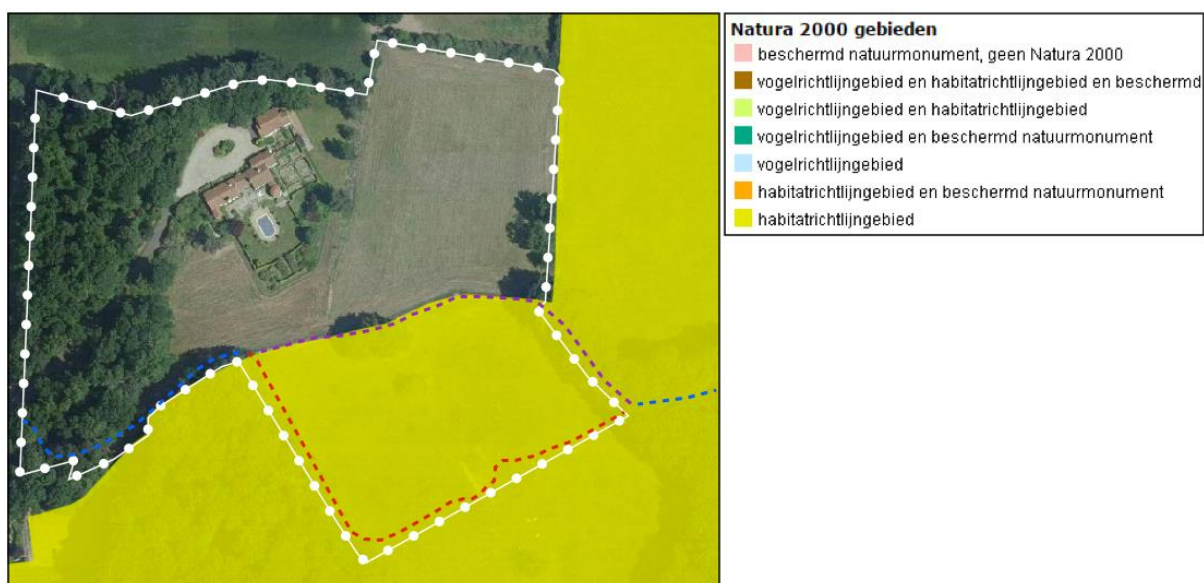
een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Natuurbank Overijssel heeft een 'Quickscan natuurwaardenonderzoek en toets Natura 2000' uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



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

De stippellijn betreft het tracé van het te verleggen fietspad. Het deel dat ongewijzigd behouden blijft is met de blauwe stippellijn weergegeven. Het nieuwe tracé, het ongewijzigde tracé en het te vervallen tracé is respectievelijk met de rode, blauwe en paarse stippellijn weergegeven.

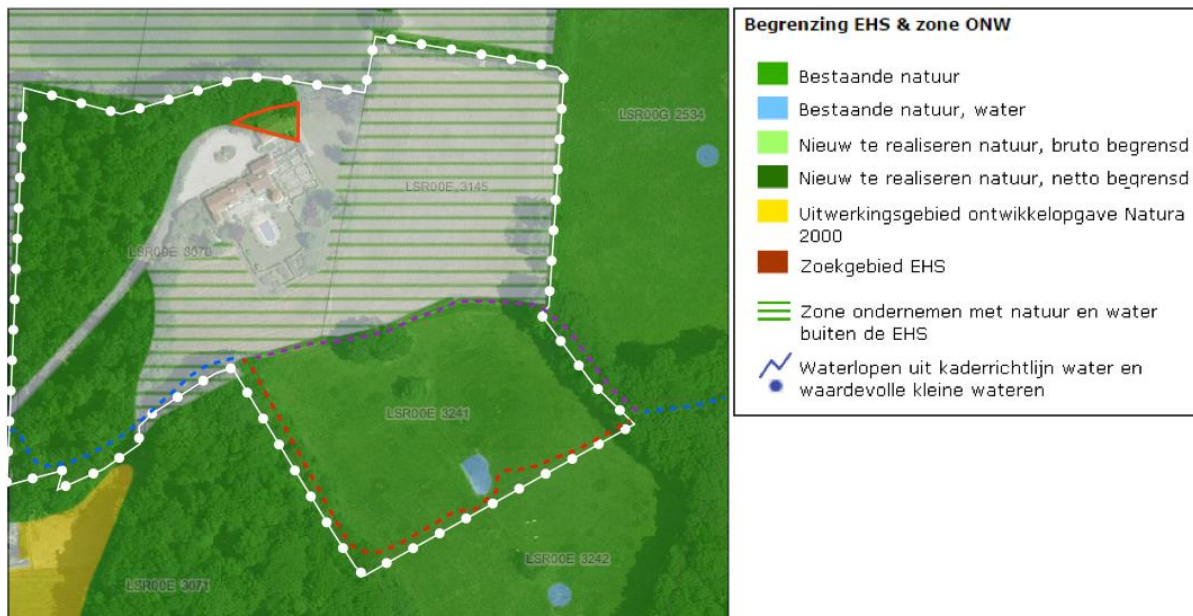
Het plangebied is deels gelegen binnen een Natura 2000-gebied, namelijk Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal". Het Natura 2000-gebied wordt aangemerkt als 'Habitatrichtlijngebied'. In de Quickscan natuurwaardenonderzoek en toets Natura 2000 wordt ingegaan op de (verwachte) effecten van de verlegging van het deel van het fietspad op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit 450 m² grasland in het Natura2000-gebied Landgoederen Oldenzaal gewijzigd in fiets- en wandelpad met een deel halfverharding. De invloedssfeer van deze voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op het Natura 2000-gebied.

In het plangebied komen geen beschermde habitattypen voor en het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van een habitatsoort (kamsalamander). De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van habitattypen en habitatsoorten in het Natura2000gebied Landgoederen Oldenzaal. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een significante aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



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

Het rood omlijnde deel wordt ingezet voor het nieuwe in te richten erf. Deze gronden zijn in de huidige situatie al grotendeels ingericht (erfverharding) en bebouwd (bijgebouw) ten behoeve van het bestaande en bestemde woonperceel.

De stippellijn betreft het tracé van het te verleggen fietspad. Het deel dat ongewijzigd behouden blijft is met de blauwe stippellijn weergegeven. Het nieuwe tracé, het ongewijzigde tracé en het te vervallen tracé is respectievelijk met de rode, blauwe en paarse stippellijn weergegeven.

Een deel van het plangebied is aangemerkt als concreet begrensde EHS, namelijk gronden die zijn aangewezen als 'Bestaande Natuur'. Het bestaande bos blijft voor het overgrote deel ongewijzigd. Voor een toetsing aan de EHS wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen en geconcludeerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het plan zorgt tevens niet voor een belemmering van de ontwikkelopgave van het Natura 2000 gebied.

Voor het overige deel ligt het plangebied niet binnen de EHS. Wel zijn de gronden, die geen deel uit van het van de EHS of het bestaande erf, aangemerkt als 'Zone ondernemen met natuur en water, buiten de EHS'. Voor een toetsing aan deze zone wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.2.

5.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De Quicksan heeft naast de sloop en herbouw van de woning aan Daminksweg 1 ook betrekking op de sloop van voormalige agrarische bebouwing aan de Hakenbergweg 22 te Beuningen en de Invalsweg 15 te Overdinkel.

Samenvattend wordt het volgende gesteld:

- Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in de te slopen bebouwing in de deelgebieden Hakenbergweg en Daminksweg en beplanting in deelgebied Daminksweg; er kan geen ontheffing verkregen worden om bezette vogelnesten te mogen verstoren/vernietigen.

Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

- Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen bebouwing in deelgebied Daminksweg. Nader onderzoek is nodig om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen.

Natuurbank Overijssel heeft een 'Nader onderzoek vleermuizen' uitgevoerd voor deelgebied Daminksweg. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

De garage op het erf vormt een vaste verblijfplaats van een solitair mannetje gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaats mag alleen gesloopt worden nadat een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen is. Om deze ontheffing te mogen verkrijgen dienen tijdelijke- en duurzame mitigerende maatregelen genomen te worden die er toe leiden dat de verblijfplaats op het erf duurzaam behouden blijft.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Een afwijking van de EHS of het treffen van vervolgstappen / compenserende maatregelen is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de soortenbescherming is een ontheffing noodzakelijk ten aanzien van een verblijfplaats van een vleermuis aan de Daminksweg. Tevens dient rekening te worden gehouden met (eventueel aanwezige) bezette vogelnesten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt ter plaatse van een beperkt deel van plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht. Aangezien voor de overige gronden in het plangebied geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie is opgenomen, wordt in principe geen hoge archeologische waarde verwacht. Derhalve wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Tevens is in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan, maar juist wordt versterkt.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is naast het plangebied gelegen. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998

is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

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

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

5.9.3 Conclusie Besluit m.e.r.

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

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

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Oppervlaktewater is niet aanwezig. Per saldo zal er geen toename zijn van verhard oppervlak. In het plan wordt het afvalwater van de woning afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*
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 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen 'essen', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
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 14)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels geven aan de welstandcriteria van toepassing zijn en onder welke voorwaarden een natuurtoets en/of landschapstoets plaats moet vinden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch - 1 (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden (jonge heide- en broekontginningslandschap), doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie. De daarbij behorende nutsvoorzieningen, bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Agrarisch - 2 (Artikel 4)

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden (oude hoevenlandschap), doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie. De daarbij behorende nutsvoorzieningen, bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging. Ten behoeve van het deels te verleggen voet- en fietspad is de aanduiding 'pad' opgenomen op de verbeelding, waarbinnen dit pad is toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Natuur – Natuur en Bos (Artikel 5)

De voor 'Natuur – Natuur en bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuur; bestaande bossen en bosbouw, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, cultuurgrond waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd. Ten behoeve van het deels te verleggen voet- en fietspad is de aanduiding 'pad' opgenomen op de verbeelding, waarbinnen dit pad is toegestaan.

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

Wonen (Artikel 6)

Na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Hakenbergweg 22 en de Invalsweg 15, zijn de erven aan te merken als reguliere woonerven. Derhalve is voor deze locaties te wijzigen naar 'Wonen'.

Op beide locatie is één woning toegestaan, met een maximaal inhoud van 750 m³ (exclusief kelders/onderbouwen en inclusief aan- en uitbouwen) dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt.

De goothoogte bedraagt ten minste 0,5 m en ten hoogste 4,5 m. In afwijking van het gestelde in sub e mag de goothoogte voor ten hoogste 50% van de totale gootlijn ten hoogste 8 m bedragen. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m en de dakhelling bedraagt 0° dan wel ten minste 25° en ten hoogste 60°.

De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt met een maximum van 250 m².

Wonen - Landhuis (Artikel 7)

Mede gelet op de bestaande situatie aan de Daminksweg, waarin een landhuis van circa 1.350 m³ en een aaneengesloten NSW landgoed van circa 5,3 hectare aanwezig is, is op basis van de bestemmingsplan "Buitengebied" gekozen voor de bestemming 'Wonen – Landhuis'. Echter zijn gelet op het voornemen maatwerkregels opgenomen in dit plan.

Op basis van de reguliere bestemming 'Wonen – Landhuis' is een hoofdgebouw van maximaal 2.000 m³ toegestaan. Door middel van het overhevelen van (gedeeltelijke) bouwrechten kan de inhoudsmaat in dit geval worden verruimd naar 3.240 m³. In het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De inhoud wordt berekend inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen en exclusief kelders/onderbouwen.

De goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m. In afwijking van het gestelde in sub e mag de goothoogte voor ten hoogste 50% van de totale gootlijn ten hoogste 9 m bedragen. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 meter.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn bovengrondse bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet toegestaan. De aan het hoofdgebouw aangebouwde overkapping, het entreeportaal en de aan-/uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar omdat deze bouwdelen deel uitmaken van het architectonisch geheel. Deze worden meegenomen in de berekening van de maximale inhoud van het hoofdgebouw. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 7 meter.

Kelders/onderbouwen zijn wel toegestaan tot een bouwdiepte van 5 meter. Deze zijn toegestaan in het gehele bestemmingsvlak. Gelet op de grootte van het bestemmingsvlak is het oppervlakte van alle ondergrondse bouwwerken vastgelegd in de regels, namelijk ten hoogste 1.300 m².

Voor de toetsen van de kelders/onderbouwen, de maximale inhoud en goot- en bouwhoogtes wordt, gelet op het begrip 'peil' in de regels, uitgegaan van de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang, namelijk het entreeportaal.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar gebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 meter bedraagt. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 meter.

In de bestemming zijn tevens een aantal specifieke gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden en opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in de borging van de sloop van de gebouwen aan Hakenbergeweg 22 en Invalsweg 15 (Bijlage 2 van de regels) en de borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels).

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 8)

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.

Waarde – Natuur en landschap (Artikel 9)

In dit geval is conform het geldende bestemmingsplan ter plaatse van 'Agrarisch -2' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap' opgenomen. Op deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek en toets Natura 2000

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf