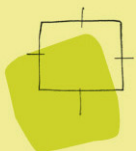
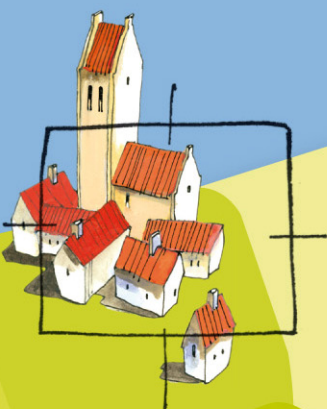


**Bestemmingsplan 'Het Oosterbrook' te  
De Lutte**

Gemeente Losser



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan 'Het Oosterbrook' te De Lutte

## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

7 april 2009

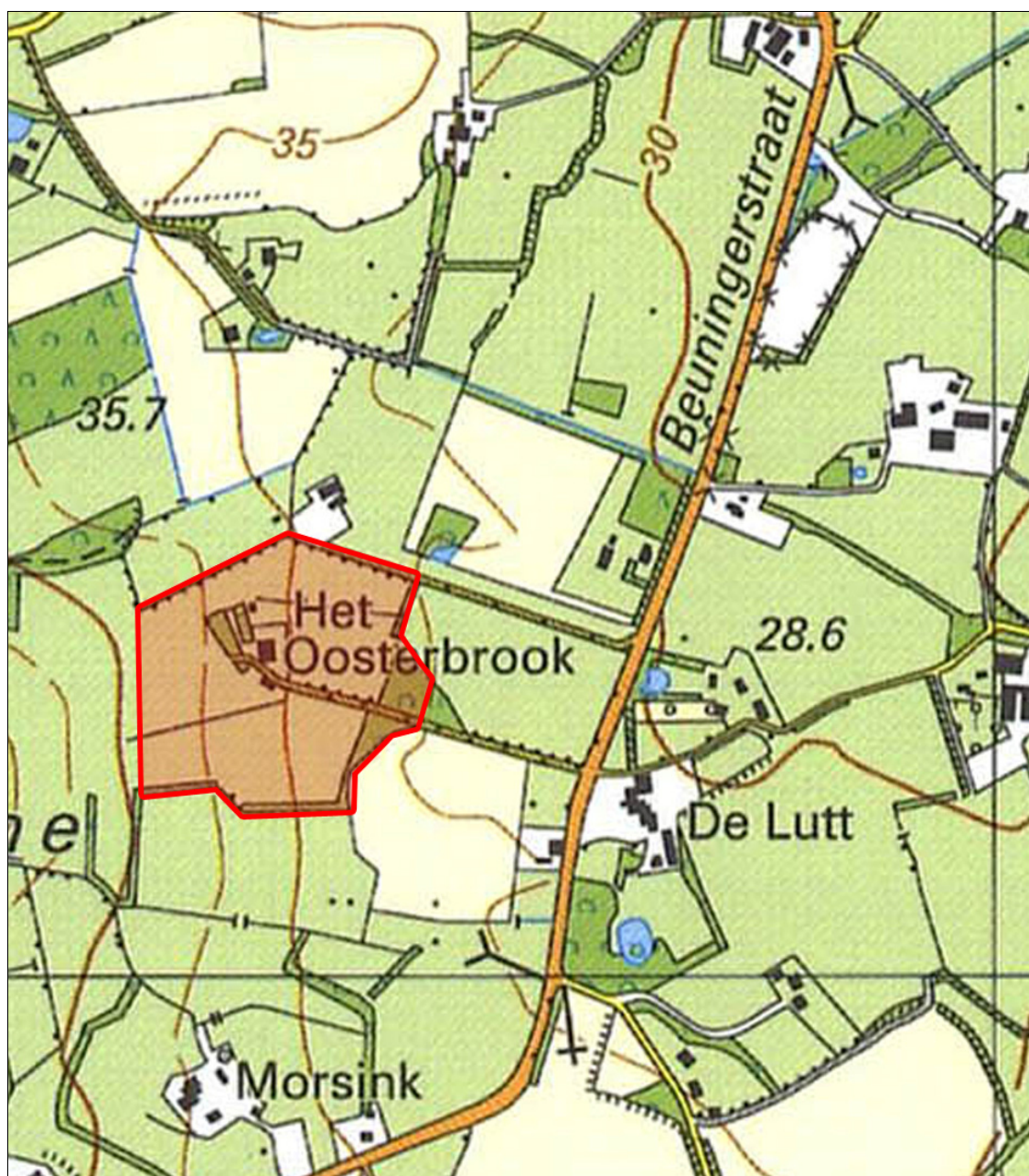
Projectnummer 136.11.50.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Plangebied	11
2.2	Landschap	13
2.3	Bebouwing	14
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Ecologische Hoofdstructuur	15
3.1.2	Nationaal Landschap	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Streekplan Overijssel 2000+	16
3.2.2	Reconstructieplan Salland Twente	17
3.2.3	Gebiedsprogramma 2007-2013, Nationaal Landschap Noordoost-Twente	18
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1991	19
3.4.2	Ontwerp Uitwerkingsplan reconstructie	20
3.4.3	Welstandsnota	20
<b>4</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>21</b>
4.1	Planbeschrijving	21
4.2	Uitgangspunten inrichting	21
4.3	Bouwwerken	22
4.4	Landschappelijke inpassing	23
<b>5</b>	<b>Juridische uitwerking</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>31</b>
6.1	Inleiding	31
6.2	Wet geluidhinder	31
6.3	Milieuzonering	33
6.4	Water	34
6.5	Ecologie	36
6.6	Archeologie	39
6.7	Bodem	40
6.8	Luchtkwaliteit	40
6.9	Externe veiligheid	42

<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>

## **Bijlagen**

# Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van plannen van de heer G.J. Bruggink (hierna te noemen 'initiatiefnemer') voor de realisatie van een paardenstoeterij. De gekozen locatie ligt aan de Beuningerstraat 19 te De Lutte (hierna te noemen 'plangebied') in de gemeente Losser. De huidige bebouwing in het plangebied zal onder meer vanwege de bouwtechnische staat worden geamoveerd.

AANLEIDING

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1991 (vastgesteld op 15 augustus 1992 en goedgekeurd op 20 april 1993). Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen Agrarisch bouwblok, Agrarisch gebied en Natuurgebied. Het plan van de initiatiefnemer past niet in het bouwblok van dit bestemmingsplan en voldoet niet aan de voorschriften behorende bij de bestemming Agrarisch bouwblok. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In het volgende hoofdstuk zal allereerst de huidige situatie van het plangebied worden omschreven. Vervolgens zal worden ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie van het plangebied omschreven. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de juridische regelingen van het onderhavige plan. De milieuhygiënische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte zullen hoofdstuk 7 en 8 ingaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER



# Huidige situatie

# 2

## 2.1

### Plangebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied aan de Beuningerstraat 19 ten noorden van het dorp De Lutte. De Lutte ligt aan de A1, ten oosten van Oldenzaal, nabij de grens met Duitsland.

Navolgende luchtfoto geeft de ligging van het plangebied weer. In het overzichtskaartje voorin dit plan is tevens de situering van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Google Earth)

Het plangebied is te bereiken via de Beuningerstraat, welke bij De Lutte aansluiting heeft op de N735.

Het plangebied is circa 10 ha groot. In de huidige situatie staan twee gebouwen in het plangebied: een boerderij met woonhuis en een grotendeels vervalLEN schuur (zie navolgende foto's). De boerderij heeft geen esthetische, dan

wel historische waarde. Waarschijnlijk is het gebouw na de oorlog gebouwd en midden jaren vijftig verbouwd.

Het bebouwde oppervlak in de huidige situatie is ongeveer 400 m<sup>2</sup>.



Schuur met woonhuis



Vervallen schuur

De bebouwing is bereikbaar via een halfverharde oprijlaan vanaf de Beuningerstraat van circa 300 m lang. Langs weerszijden van deze laan staat opgaand houtgewas.



Toegangsweg

Rondom het terrein, behoudens de achterkant, staan bomen en bosplantsoenen. Het terrein loopt naar achteren licht op (es).

Het overige deel van het plangebied bestaat uit weiland en een aantal kleine bospercelen. Het bosperceel, gesitueerd ter hoogte van het midden van de laan, is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als Natuurgebied.

## 2.2

### Landschap

Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap. Dit landschap is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen en kampen) werden als bouwland gebruikt, de lageregelegen gronden als hooiland en om vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen.

Door deze ontstaansgeschiedenis is een landschappelijke structuur ontstaan met veel gebogen lijnen en hoogteverschillen.

Het landschapsbeeld rond het plangebied wordt gekenmerkt door kleinschaligheid van de afwisseling van open ruimten en houtwallen en bossen. De omliggende percelen van het plangebied worden voor agrarische doeleinden gebruikt.

### **2.3**

#### **Bebouwing**

In de omgeving van het plangebied komt voornamelijk agrarische bebouwing voor. Langs de Beuningerstraat zijn enkele huizen gesitueerd. De agrarische bebouwing is op verschillende afstanden van de weg gesitueerd. Aan de overzijde van de Beuningerstraat, tegenover het plangebied, is een hotel/restaurant gevestigd.

Typerend is de ligging van een groot aantal boerderijen in opgaand geboomte. Bij het onderhavige plangebied is ook sprake van ligging in opgaand houtgewas.



## 3.1

### Rijksbeleid

#### 3.1.1

##### Ecologische Hoofdstructuur

Het rijksbeleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte is de uitwerking van een aantal ruimtelijke afwegingskaders voor de EHS aangekondigd. Het betreft EHS-compensatie, EHS-saldobenadering en kleinschalige herbegrenzing van de EHS. Zowel bij het Rijk als bij de provincies bestaat grote behoefte aan een geïntegreerde uitwerking van deze begrippen in één document met spelregels voor ruimtelijke ingrepen in de EHS. Deze behoefte werd ondersteund door de bevindingen in het rapport van de Algemene Rekenkamer, 'Ecologische Hoofdstructuur' (5 oktober 2006). Aan deze behoefte is met het beleidskader 'Spelregels EHS' tegemoetgekomen. Het doel van de 'Spelregels EHS' is om enerzijds een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS mogelijk te maken en anderzijds te komen tot een betere ruimtelijke bescherming van de EHS. Onder de bescherming zijn dus bepaalde ontwikkelingen mogelijk, maar niet alles en ook niet overal.

In de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. Dit beleid is in 1995 geïntroduceerd. De VROM-inspectie heeft in 2006 geconcludeerd dat dit compensatiebeleid versterkt en verduidelijkt diende te worden.

Met de EHS-saldobenadering wordt een meer ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk. Voorwaarde is dat een combinatie van projecten of handelingen wordt uitgevoerd waarmee tevens de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau wordt verbeterd.

Vanwege de verschuiving van taken en bevoegdheden naar de provincie, beperkt de rijkstaak rond de EHS zich tot het sturen op hoofdlijnen. Het feitelijk begrenzen en herbegrenzen van de EHS en het toepassen van de EHS-saldobenadering zijn bevoegdheden van de provincie.

### 3.1.2

#### **Nationaal Landschap**

Nationale Landschappen zijn gebieden met nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en bijzondere natuurlijke recreatieve kwaliteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Noordoost-Twente is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege het glooiende beeklandschap dat zeer gevarieerd is door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter, in relatie tot de open ruimte van Noord- en Oost-Nederland.

Het Nationaal Landschap is een cultuurlandschap met verschillende functies, waar ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit ervan. De status van Nationaal Landschap biedt Noordoost-Twente kansen en mogelijkheden om de identiteit van dit unieke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, zonder afbreuk te doen aan de economie in Noordoost-Twente.

Het Nationaal Landschap is nader uitgewerkt in een 'Ontwikkelingsperspectief' en een 'Gebiedsprogramma'. Onderdeel van het beleid voor het Nationaal Landschap is een ontwikkelingsgerichte benadering:

- Behoud, beheer en versterking van de kernkwaliteiten van Noordoost-Twente.
- Verbetering van de toeristisch-recreatieve betekenis.
- De mogelijkheid voor sociaal-economische ontwikkeling van het gebied.
- De woningbouw voor de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul), grondgebonden landbouw, natuur, recreatie en toerisme en de aanwezige agrarische bedrijven.

### 3.2

#### **Provinciaal beleid**

##### 3.2.1

#### **Streekplan Overijssel 2000+**

Het provinciaal beleid voor de gemeente Losser is weergegeven in het Streekplan Overijssel 2000+, Plannen voor Ruimte, Water en Milieu (mei 2005). De Lutte ligt in de regio Noordoost Twente. Richtinggevend voor de ontwikkeling van dit gebied zijn: het bereiken en behouden van hoge kwaliteiten van natuur, landschap en cultureel erfgoed, die blijvend zijn verweven met landbouw en die een basis vormen voor recreatie.

VRIJKOMENDE AGRARISCHE  
BEDRIJFSBEOUWING

Hoewel de huidige bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt, zal toch in het navolgende het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing worden beschreven.

De doelstelling ten aanzien van vervolgfuncties van vrijkomende agrarische complexen is dat moet worden gezocht naar oplossingen op maat. Nieuwe

functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzicht van een woonkern. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt.

Het plangebied is gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en in een landschappelijke waardevol gebied (zone III). De hoofdkoers voor deze zone is behoud en ontwikkeling van natuur, bos en landschap en behoud van cultureel erfgoed en recreatief medegebruik. Uitbreiding van agrarische bedrijven is mogelijk, voorzover niet strijdig met de hoofdkoers. Vergroting van bestaande bouwblokken in de PEHS is in beginsel mogelijk tot maximaal 1,5 ha.

GROENE RUIMTE

Wat betreft bedrijfswoningen wordt in de 'handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel gemeld, dat bij een volwaardig agrarisch bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor de huisvesting van een persoon die daadwerkelijk en duurzaam met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

BEDRIJFSWONING

### 3.2.2

#### **Reconstructieplan Salland Twente**

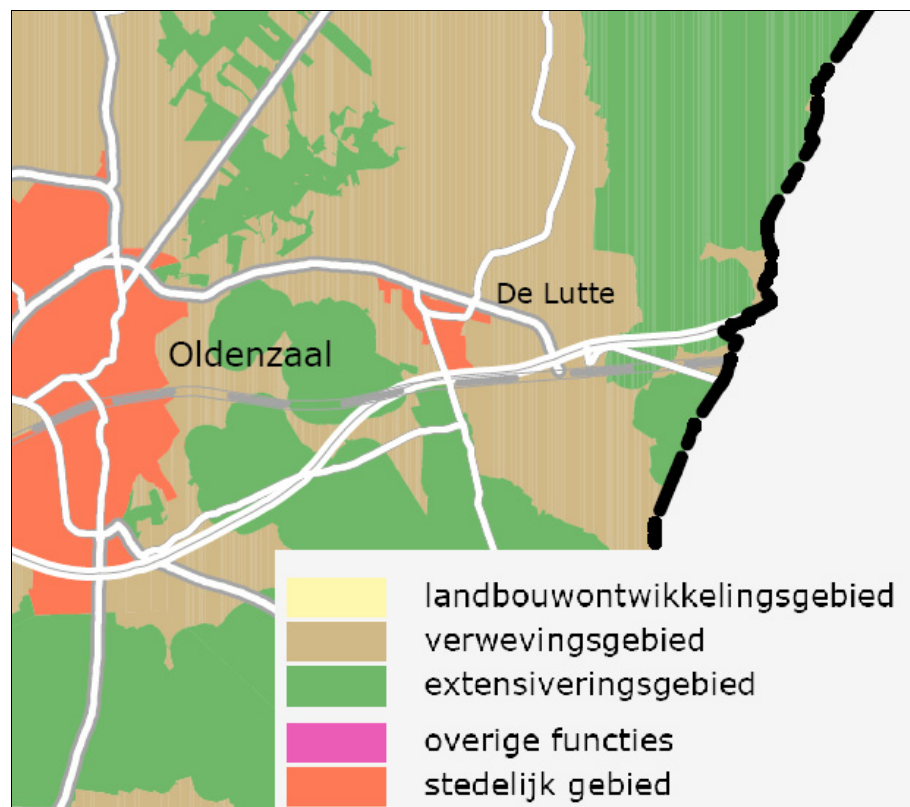
Het Reconstructieplan Salland Twente is in werking getreden op 4 november 2004. Het reconstructieplan gaat over de herinrichting van het buitengebied. In het reconstructieplan staan de doelen voor de plattelandsontwikkeling in de komende 12 jaar (2004-2015).

Het plangebied ligt in een verwevingsgebied (zie navolgende kaart). De hoofdlijn in dit gebied is:

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

Alleen voor de (her)vestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij gelden beperkende maatregelen. Vestiging van overige agrarische bedrijven op vrijgekomen locaties is derhalve mogelijk.

In het 'Uitwerkingsplan Reconstructie' van de gemeente Losser zijn de doelstellingen nader uitgewerkt. Dit plan komt in paragraaf 3.4.2 aan bod.



### 3.2.3

#### **Gebiedsprogramma 2007-2013, Nationaal Landschap Noordoost-Twente**

Noordoost-Twente is aangewezen als Nationaal Landschap vanwege het glooiende beeklandschap dat zeer gevarieerd is door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en ontginningen (zie ook 3.1). Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter, in relatie tot de open ruimte van Noord- en Oost-Nederland. Ten aanzien van landbouw zijn de ambities tot 2030:

- Het versterken van de blijvende en grondgebonden landbouw, die ecologisch, economisch en sociaal duurzaam is.
- Verplaatsen of omschakelen van de intensieve landbouw in extensiveringsgebieden.
- Het ontwikkelen van een duurzame intensieve veehouderij die landschappelijk is ingepast, in de overige gebieden.

### 3.3

#### **Regionaal beleid**

Landschapsonwikkelingsvisie LOP NOTT

Vier gemeenten in Noordoost-Twente en de gemeente Twenterand hebben een landschapsonwikkelingsvisie opgesteld, waarin het gewenste streefbeeld over

het gehele LOP-gebied wordt weergegeven. Deze visie is doorvertaald naar vijf afzonderlijke en meer concrete gemeentelijke visies.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in deze visie is aangegeven als de 'Oldenzaalse stuwwal'. Door de hoge reliëfgraad, de grote hoogteverschillen en de ondoorlatendheid van de bodem wordt de 'Oldenzaalse stuwwal' gekenmerkt door vele waardevolle bronnen en snelstromende beken. De aandacht gaat onder meer uit naar het duurzaam behoud en het versterken van de vele landgoederen. Er wordt hier ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap. Het onderhavige plan betreft geen landgoed, maar er wordt wel grote zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

### **3.4**

## **Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1**

#### **Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1991**

Het actuele beleid voor het landelijke gebied is neergelegd in het 'Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1991'. Met deze partiële herziening is de begripsbepaling van 'agrarisch bedrijf' gewijzigd, zodat de omzetting en/of realisatie van paardenfokkerijen in de bestemming 'Agrarisch' mogelijk geworden. De begripsomschrijving van 'agrarisch bedrijf' luidt daarmee als volgt:

BEGRIPSBEPALING

- een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, met uitzondering van een gebruikgerichte paardenhouderij (manege).

Volgens de 'Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening' (VNG/Sector-raad Paarden, 2008) wordt met gebruikgerichte paardenhouderij verstaan, dat het rijden van paarden primair is gericht op de amazone/ruiter. Betreffende bedrijven zijn aan te merken als een manege. Een productiegerichte paardenhouderij is primair gericht op het voortbrengen, trainen, africhten en verhandelen van paarden. Daarbij wordt opgemerkt dat de zuivere fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen als puur agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt.

Het voornemen van de initiatiefnemer is het realiseren van een paardenstoeterij<sup>1</sup>; dat wil zeggen een productiegerichte paardenhouderij welke kan worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf.

---

<sup>1</sup> Een paardenhouderij waarbij een combinatie van merriehouderij, opfokbedrijf en/of africhtingsstal en/of hengstenhouderij wordt geëxploiteerd.

### 3.4.2

#### **Ontwerp Uitwerkingsplan reconstructie**

Het Reconstructieplan Salland Twente van de provincie Overijssel is nader uitgewerkt in een gemeentelijk reconstructieplan.

Drie samenhangende visie-onderdelen in dit ontwerpplan zijn:

- ondernemerschap en ontwikkelruimte;
- aantrekkelijk landschap;
- toegankelijkheid en beleving.

Voor de landbouw wil de gemeente Losser ruimte bieden voor bedrijfsontwikkeling binnen de kernkwaliteiten van het gebied.

Ten aanzien van het landschap wordt een ontwikkelingsgerichte benadering gehanteerd. In paragraaf 3.3.2 van het reconstructieplan staat het volgende:

"Bij de planontwikkeling voor functieveranderingen en functie-intensivering wordt heel nadrukkelijk ook aandacht geschonken aan herinrichting van het landschap; de cultuurhistorie dient als vertrekpunt en inspiratiebron. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de draagkracht van het landschap. Om sturing te kunnen geven aan de toekomstige ontwikkelingsrichting van het landschap zal een landschapsontwikkelingsplan (LOP) worden opgesteld."

Het LOP van de gemeente Losser is nog in ontwikkeling.

Op de kaart, behorende bij het uitwerkingsplan, is voor grote delen van het buitengebied aangegeven dat de doelstelling het herstel en aanleg van nieuwe landschapselementen is.

Voor het onderhavige plan is een inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.3).

### 3.4.3

#### **Welstandsnota**

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

Het plangebied wordt in de welstandsnota van de gemeente Losser (2004) gerekend tot het 'essen- en kampenlandschap'. Het onderhavige bouwplan is goedgekeurd door de Welstandscommissie.

# Toekomstige situatie

# 4

## 4.1

### Planbeschrijving

Het plan omvat de realisatie van een paardenstoeterij.

FUNCTIE

De bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het fokken, opfokken en trainen van eigen gefokte, kwalitatief hoogwaardige springpaarden. In zijn algemeenheid worden deze activiteiten benoemd als 'stoeterij'.

In de beoogde bedrijfsopzet worden 15 fokmerries gehuisvest. In totaal zullen 50 paarden op het bedrijf aanwezig zijn.

De locatie aan de Beuningerstraat is gekozen vanwege de aanwezigheid van hoofdfaciliteiten in de omgeving en de ligging nabij de A1 en Duitsland. De weidegrond in het plangebied is lichtglooiend en geschikt voor weidegang van fokmerries en opfokpaarden.

LOCATIE

De bebouwing zal op nagenoeg dezelfde locatie als de huidige bebouwing worden gerealiseerd. Het complex bestaat uit een voorzieningencentrum met daarin onder andere enkele verblijven voor personeel en twee gebouwen met in totaal 40 paardenboxen, een overdekte springbak, stallingruimte/garage, twee overdekte stapmolens, een buitenrijbak en een mestopslagplaats.

FUNCTIONELE INRICHTING

De bedrijfswoning zal op circa 50 m van de paardenboxen worden gerealiseerd.

De verkeersintensiteit van en naar het plangebied is beperkt, aangezien het een agrarisch bedrijf betreft. Parkeren van (vracht)auto's zal op het eigen terrein plaatsvinden.

VERKEER

## 4.2

### Uitgangspunten inrichting

De inrichting van het plangebied heeft extra aandacht gekregen, omdat het plan als pilot dient voor het project Paardenstallen van Het Oversticht en de provincie Overijssel. In overleg met de initiatiefnemer, de architect, een ervenconsulent van Het Oversticht en een landschapsarchitect is de stedenbouwkundige/landschappelijke opzet van het plangebied bepaald.

Het complex heeft zijn uiteindelijke stedenbouwkundige vorm verkregen door tal van factoren. Enerzijds bestaat de noodzaak tot een functionele bedrijfsvoering van de paardenstoeterij. Anderzijds zijn er eisen vanuit de omgeving geformuleerd, zoals op het vlak van landschappelijke inpassing.

De volgende uitgangspunten voor de inrichting/bebouwing zijn vooraf door de ervenconsulent, dan wel de (landschaps)architect en initiatiefnemer geformuleerd:

- behoud van bestaande bosstructuren;
- vanuit bedrijfsmatige overweging heeft een kruisvorm van de bebouwing de voorkeur;
- het gehele plan moet bijdragen aan een eigentijdse ruimtelijke kwaliteit, met een eigen vorm vanwege het programma, maar passend in het Twentse landschap (inbedding kruisvorm in het Twentse landschap en inpassing in het bestaande reliëf);
- de directe relatie bij aankomst op het terrein met de paarden wordt als erg belangrijk ervaren.

In paragraaf 4.4 wordt de inrichting van het plangebied nader toegelicht.

### 4.3

#### **Bouwwerken**

De navolgende bouwwerken, met bijbehorende oppervlaktes zullen worden opgericht:

Bouwwerken	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Stallen	960
Overdekte springbak	2.040
Garage/stalling	1.000
Voorzieningengedeelte	500
Stapmolens <sup>2</sup>	760
Bedrijfswoning	200
<b>Totale oppervlakte (exclusief stapmolens)</b>	<b>4.700</b>

Daarnaast zal op het terrein een buitenspringbak worden gerealiseerd. Om de buitenspringbak zal geen verlichting worden aangebracht en de omheining van de springbak zal worden uitgevoerd in hout met een hoogte van circa 90 cm.

PAARDENSTOETERIJ

De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedragen respectievelijk circa 7,5 m en 12 m.

Aan de voorzijde van de stoeterij zijn in totaal 20 boxen gesitueerd en aan de andere zijde nog eens 20 boxen. Het voorzieningencentrum (inclusief entree) ligt in het hart en is het verbindingstuk van alle gebouwen. Op de verdieping wordt een aantal kamers gerealiseerd voor personeelsleden.

BEELDKWALITEIT

De entree van het complex krijgt extra dimensie door de (lange) oprijlaan, die uitmondt bij het complex en wordt omgeven door de twee gebouwen waar de paardenboxen staan.

<sup>2</sup> De stapmolens tellen niet mee in de oppervlakteberekening voor bouwwerken.



Ondanks het feit dat het één groot complex is, neemt het door zijn vorm geen grove massa aan door de onderliggende situering van de gebouwen.

Het advies van de ervenconsulent over de vormgeving en detaillering van de bebouwing luidt als volgt:

- Het 'kruis' is een architectonisch sterke vorm, het is niet wenselijk de vorm teniet te doen door toevoegingen en details in de gevels en het dak. Grote kappen en overstekken zijn passend en tevens functioneel voor de opslag van goederen. Grote overstekken geven tevens de mogelijkheid voor de vestiging van zwaluwen, een wens die de opdrachtgever tevens heeft geuit.
- Er dient sprake te zijn van een informele uitstraling van het geheel. De krachtige vorm van het kruis neigt naar een streng en formeel beeld. De architectuur dient dit te compenseren.
- De vormgeving dient ingetogen en sober te zijn, zoals mag worden verwacht van bebouwing in dit gebied. Aspecten die hierbij in elk geval van belang zijn, zijn hoofdvorm, gevelindeling, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.
- Het totaalplan dient te passen in Twente. Dit kan door het ontwerp (wellicht op een eigentijdse wijze) te baseren op de Twentse karakteristiek.
- Het geheel dient niet te massief te ogen. De compositie van bouwmassa's moet helder en afleesbaar zijn.

#### **4.4**

### **Landschappelijke inpassing**

In het navolgende wordt de opzet en inrichting van het plangebied nader beschreven. Daarbij wordt nadrukkelijk een link gelegd met de adviezen van de ervenconsulent. Ook komt impliciet de relatie tussen de paardenstoeterij en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente aan de orde.

#### **Erf en bebouwing**

De erven lopen vaak onzichtbaar over in het landschap. Erfbeplanting en landschappelijke beplantingselementen vloeien in elkaar over. Net als het landschap hebben de percelen onregelmatige vormen. Op de meeste erven staan naast de woning meerdere schuren. Soms komt ook een tweede bedrijfswoning voor.

De meest voorkomende bebouwing is van het zogenaamde hallehuistype. Deze boerderijen van rode baksteen worden getypeerd door grote dakvlakken en kappen, lage goten en rode dakpannen. De streekeigen kleurstelling is wit voor windveren en kozijnen en groen voor de deuren. Moderne schuren en nieuwe woningen hebben vaak een modernere of niet streekeigen materiaalgebruik.

## Welstandscriteria

In de welstandsnota van de gemeente Losser worden voor dit deelgebied de volgende criteria genoemd:

### Situering

1. De situering van hoofd- en bijgebouwen, waaronder ook nieuwe agrarische schuren, dient te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken. Een al te rechthoekige ordening op de erven past hier in elk geval niet.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn.

### Vormgeving

1. De karakteristieken van de oorspronkelijke bebouwing dienen te worden behouden en versterkt. Daarbij zijn in ieder geval relevant: de hoofdvorm, de dakvorm, schaal en maat.
2. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan andere bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd.
3. De schaal van de (nieuwe) woonbebouwing dient aan te sluiten op de schaal van de oorspronkelijke boerderijen. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen kunnen een grotere schaal hebben.
4. Het dak dient te bestaan uit een (groot) zadeldak met een duidelijke nokrichting en een lage goot.
5. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm aansluiten op de bestaande bouw. De nokrichting van een aanbouw dient parallel te lopen aan de nokrichting van het hoofdgebouw.
6. Uitbreidingen moeten worden afgestemd op het bestaande gebouw en dienen daarmee te harmoniëren.
7. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen dient herkenbaar te blijven.
8. De plaats- en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar en het gebouw te worden afgestemd.
9. Voor horecabedrijven en andere bebouwing die afwijkt van agrarische bebouwing geldt dat bij nieuwbouw moet worden voldaan aan de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2.
10. Bij verbouwingen en uitbreidingen van bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

### Detailering

1. Detailering, kleuren en materialen dienen te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken.
2. Golfplaten op nieuwe agrarische schuren mogen donkergrijs of rood zijn.
3. Alleen bij villa's kan riet als dakbedekking en een wit gestuukte gevel worden toegepast als dit past bij de architectuur.

## Inpassingseisen

Aanvankelijk heeft het plan als pilot gediend voor het project Paardenstallen van Het Oversticht en de provincie Overijssel. Vanuit dit pilotproject zijn door de verschillende betrokkenen de volgende uitgangspunten voor de inrichting en bebouwing geformuleerd:

- behoud van bestaande bosstructuren;
- vanuit bedrijfsmatige overweging heeft een kruisvorm van de bebouwing de voorkeur;
- het gehele plan moet bijdragen aan een eigentijdse ruimtelijke kwaliteit, met een eigen vorm vanwege het programma, maar passend in het Twentse landschap (inbedding kruisvorm in het Twentse landschap en inpassing in het bestaande reliëf);
- de directe relatie met de paarden bij aankomst op het terrein wordt als erg belangrijk ervaren.

Op basis van deze uitgangspunten is het voorliggende bouwplan opgesteld. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft een eerste advies en reactie op het bouwplan gegeven.

- Het 'kruis' is een architectonisch sterke vorm; het is niet wenselijk de vorm teniet te doen door toevoegingen en details in de gevels en het dak. Grote kappen en overstekken zijn passend en tevens functioneel voor de opslag van goederen. Grote overstekken geven tevens de mogelijkheid voor de vestiging van zwaluwen, een wens die de opdrachtgever tevens heeft geuit.
- Er dient sprake te zijn van een informele uitstraling van het geheel. De krachtige vorm van het kruis neigt naar een streng en formeel beeld. De architectuur dient dit te compenseren.
- De vormgeving dient ingetogen en sober te zijn, zoals mag worden verwacht van bebouwing in dit gebied. Aspecten die hierbij in elk geval van belang zijn, zijn hoofdvorm, gevelindeling, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.
- Het totaalplan dient te passen in Twente. Dit kan door het ontwerp (wellicht op een eigentijdse wijze) te baseren op de Twentse karakteristiek.
- Het geheel dient niet te massief te ogen. De compositie van bouwmassa's moet helder en afleesbaar zijn.

## Het bouwplan

Voor de paardenstoeterij is een inrichtingsschets opgesteld. Een efficiënte bedrijfsvoering, om economische redenen na te streven, is voor een belangrijk deel van invloed geweest op de situering en positionering van de verschillende gebouwen. Het voorzieningencentrum geldt als hart van het bedrijf, vanwaar de verschillende delen van het bedrijf vlot bereikbaar zijn en worden gestuurd. Een centrale ligging is daarom uitgangspunt. Eveneens is een ligging van de stapmolens nabij de paardenboxen vertrekpunt.

### Situering

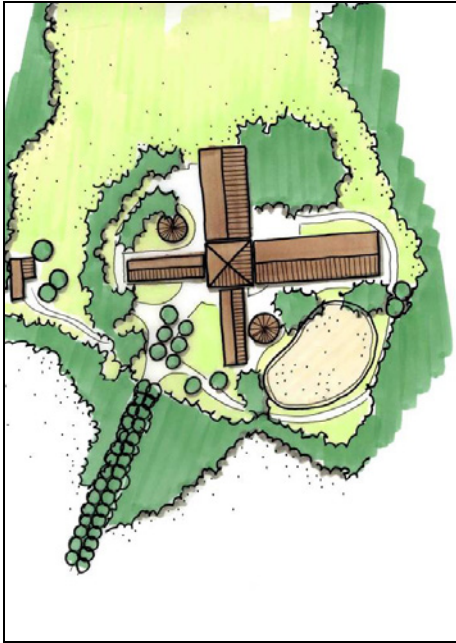
Het plangebied is circa 10 ha groot. Op het terrein staan nu nog twee gebouwen zonder bijzondere waarde. De nieuwe bebouwing wordt ongeveer op dezelfde locatie gerealiseerd. Met de inpassing en vormgeving van het erf is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplantingselementen. Door deze elementen te benutten en verder aan te zetten, voegt het erf zich in het landschap. Door de groene omlijsting is de bebouwing slechts beperkt zichtbaar. Vanaf de belangrijkste verkeersverbinding zal de bebouwing in de verte tussen de bomen te zien zijn.

De situering van de gebouwen op het erf dient aan te sluiten bij het kleinschalige karakter van het landschap en de erven. Een al te rechthoekige ordening wordt in de welstandsnota uitgesloten. Dat betekent dat een te grote massa en een te groot bouwvolume zijn uitgesloten, zoals ook door de ervenconsulent is aangegeven. Vanuit bedrijfseconomische redenen zijn echter belangrijke argumenten om de gebouwen te clusteren. Door de gebouwen in een kruisvorm te situeren kan tegemoet worden gekomen aan de gewenste bundeling van gebouwen en een centraal voorzieningencentrum, maar wordt bovendien de kleinschaligheid van het erf vastgehouden. Immers, vanuit de verschillende standpunten op het erf zijn steeds slechts twee van de vier gebouwen te zien en het voorzieningencentrum. Bovendien is een kruisvorm goed in te passen binnen de bestaande groenelementen. De kruisvorm heeft daarnaast als voordeel dat eenvoudig een groene en meer vrije erfinrichting kan worden gerealiseerd, die past bij het typische karakter van het Twentse erf.



Situering: voorbeeld 1

Situering: voorbeeld 2



Situering: het voornemen

In de vorenstaande serie plaatjes zijn verschillende bebouwingsalternatieven aangegeven. Het laatste plaatje toont de inrichting zoals die wordt voorged. In het eerste en tweede beeld is een compacte situering en een losse situering getoond. De compacte situatie beperkt de grootte van het erf, maar het erf is minder goed verankerd in het landschap. De meer vrije situering biedt meer ruimte voor een groene erfinrichting, maar sluit niet aan bij het vooral compacte karakter van het Twentse erf.

Het laatste beeld met de kruisvorm is een goede oplossing om zowel compact te bouwen (dit is mede een wens vanuit de bedrijfsvoering) als een groene inbedding van het erf in het landschap mogelijk te maken.

In de welstandsnota wordt gesproken over een ondergeschikte rol van de bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw. In de voorliggende situatie kan de stoeterij als hoofdgebouw worden beschouwd en het bijbehorende woonhuis als bijgebouw. Met de inrichting en plaatsing op het erf wordt dit versterkt. De oprijlaan loopt recht naar de stoeterij. Het woonhuis is via een zijweg aangesloten op de oprijlaan.

### **Vormgeving en kleurstelling**

Zowel in de welstandsnota als in de reactie van de ervenconsulent worden eisen gesteld aan de vormgeving van de gebouwen. Belangrijke aspecten zijn daarbij het voorkomen van een formele en strenge vormgeving, een goede afstemming in de gevelopeningen, het gebruiken van streekeigen vormgevingsaspecten als grote daken en overstekken en een ingetogen en sobere vormgeving. Het hoofdgebouw kent een sterke geleiding waardoor een formele uitstraling wordt voorkomen. Bovendien zorgen verschillende grote daken met overstekken en verschillende nokrichtingen voor een nuancering in het strenge beeld van 'het kruis', wat daardoor niet als zodanig wordt beleefd. Het merendeel van de gebouwen heeft een agrarische functie. In de gevelindeling komt

dit duidelijk naar voren. De vorm sluit dus aan bij de achterliggende functie. Voor de gebouwen is een terughoudende kleurstelling gekozen. In de vormgeving is gebruikgemaakt van streekeigen aspecten als lage gootlijnen en grote daken. In de kleurstelling wordt afgeweken van de traditionele rode pannen. Voor de wanden is een donkerrode, naar bruin neigende kleur gekozen. De daken zijn donkergrijs. Vanwege de grootte van het gebouw is een donkere dakbedekking meer passend in het landschap. Het terughoudende kleurgebruik maakt het gebouw in het beeld ondergeschikt aan de beplantingselementen.

# Juridische uitwerking

# 5

Het beleid en de planuitgangspunten zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van een bestemming. Het juridische systeem en de gelegde bestemmingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied en is juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zoals reeds in de inleiding is vermeld, voorziet het voorliggende plan in een gepaste regeling voor de te realiseren paardenstoeterij.

Uitgangspunt is door het stellen van heldere regels en een duidelijke verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren.

De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, ontheffingen en nadere eisen.

Het plangebied heeft in de regels van voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze wijze van bestemmen sluit aan bij de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008', de verplichte standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken onderscheiden: een bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen en een bouwvlak voor de bedrijfswoning. Het bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen is zodanig vormgegeven dat de beoogde orthogonale situering van de gebouwen daarbinnen past. De oppervlakte van het bouwvlak blijft binnen de voorwaarden van het provinciale beleid (maximaal 1,5 ha).

Het bouwvlak van de bedrijfswoning is nader aangeduid met 'bedrijfswoning'. In dit bouwvlak kunnen derhalve geen bedrijfsgebouwen worden opgericht, maar uitsluitend een bedrijfswoning. Het bouwvlak voor de bedrijfswoning is relatief ruim begrensd, zodat enige flexibiliteit is ingebouwd met betrekking tot de situering van de woning. De maximale inhoud en nok- en goothoogte zijn uiteraard wel vastgelegd in de regels.

In de regels is verder een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning.

De verbeelding bevat nog een derde aanduiding: 'groen'. Deze aanduiding heeft betrekking op de groenvoorzieningen die nodig zijn voor de landschappelijke inpassing van de stoeterij. Het gaat hierbij zowel om bestaande als te realiseren

ren groenvoorzieningen. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst zal de daadwerkelijke realisering van het landschapsinrichtingsplan worden geregeld.

Daarnaast is ook de sloop van de naastgelegen varkensstallen een gemeentelijke voorwaarde voor de te verlenen bouwvergunning. Voor deze varkenshouderij is momenteel nog een milieuvergunning van kracht. Deze inrichting zal echter worden opgeheven. Ook de milieuvergunning zal derhalve komen te vervallen. Het betrekken van deze inrichting bij het voorliggende plan betekent een afname van de emissie in het gebied. Er zal wat betreft de ammoniakemissie dan ook sprake zijn van een gunstig effect op het Natura 2000-gebied Dinkelland.



# O n d e r z o e k e n

# 6

## 6.1

### Inleiding

Op basis van de Wet milieubeheer geldt een vergunningplicht voor het oprichten van een paardenfokkerij. De aanvraag voor deze milieuvergunning is ingediend. In het kader van deze milieuvergunning zullen tevens diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Aangezien het onderhavige plan een aparte procedure doorloopt, komen wel alle relevante milieukundige aspecten in dit hoofdstuk aan de orde.

## 6.2

### Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenstoeterij met een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In dit verband is de Beuningerstraat van belang. Deze weg kent een maximumsnelheid van 60 km/uur. De zonebreedte van deze weg bedraagt 250 m gerekend vanuit de as van de weg. De betreffende woningbouwlocatie ligt binnen de zone van deze weg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

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

NORMEN

VERKEERSINTENSITEITEN

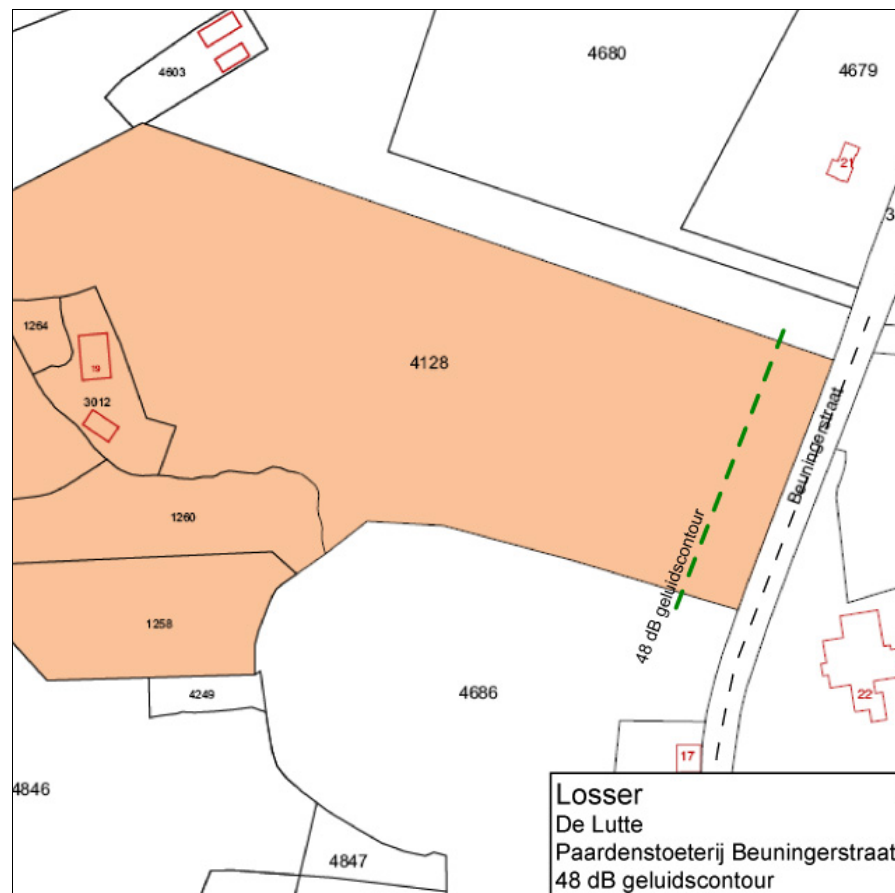
De verkeersintensiteit op de Beuningerstraat bedraagt 2.299 mvt/etmaal (2007). Uitgaande van de functie van deze weg wordt verwacht dat de verkeersintensiteit maximaal 1% per jaar toeneemt tot 2.552 mvt/etmaal in 2018.

BEREKENINGEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour van deze straat ter plaatse van de te realiseren woning berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing. Uit de berekening blijkt dat de 48 dB-geluidscontour op ongeveer 37 m uit de as van de Beuningerstraat ligt.

CONCLUSIE

De te realiseren woning zal op ten minste 37 m uit de as van de Beuningerstraat worden gerealiseerd. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder.



## 6.3

### **Milieuzonering**

Zoals aangegeven in de inleiding van dit hoofdstuk, dient voor de oprichting van de paardenstoeterij een milieuvergunning te worden aangevraagd. Daarin zal ook het aspect milieuzonering aan bod komen. Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Deze zullen in de aanvraag voor de milieuvergunning worden behandeld. Volledigheidshalve zal in het navolgende worden ingegaan op de Wet geurhinder en veehouderij en de milieuzonering in het kader van de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering (2007)*.

#### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Voor dieren zonder geur-emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Voor het onderhavige plan geldt een minimumafstand van 25 m (tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object), vanwege de ligging buiten de bebouwde kom. Het meest nabije geurgevoelige object is een woning aan de Beuningerstraat. De afstand tot deze woning vanaf de stallen is circa 300 m. Aan de afstand in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wordt daarom ruimschoots voldaan.

#### **Bedrijven en milieuzonering**

In de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering (2007)* wordt advies gegeven betreffende de afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen). Omdat het onderhavige plan voorziet in de oprichting van een paardenstoeterij en een woning, zal zowel de afstand van de paardenstoeterij tot gevoelige functies als de afstand van omringende bedrijvigheid tot de woning worden getoetst.

De grootste richtafstand<sup>3</sup> tussen een paardenfokkerij en gevoelige functies is 50 m. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de dienstwoning tot de inrichting zelf behoort en de richtafstand hierop niet van toepassing is. De afstand van de bestemmingsgrens tot de meest nabije woning (aan de Beuningerstraat 17) is circa 70 m. Aan de overzijde van de Beuningerstraat (nummer 22) is een hotel/restaurant gevestigd. Deze inrichting is op circa 50 m van de meest oostelijke grens van het plangebied (langs de Beuningerstraat) gesitueerd. Voor beide inrichtingen (woning en hotel/restaurant) wordt voldaan aan de richtafstand. Andersom dient ook de nieuwe woning op voldoende afstand van milieubelastende activiteiten te worden gesitueerd. De woning wordt, evenals de

---

<sup>3</sup> De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

overige bebouwing, op ruime afstand van de Beuningerstraat gesitueerd. De richtafstand vanaf hotels of restaurants tot woningen is 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Het onderhavige plan voldoet aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

## **6.4**

### **Water**

#### **1. Algemeen**

Ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied, is overleg gevoerd met het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn in deze paragraaf verwerkt. Er wordt uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "Het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Het kader voor de watertoets is het vigerende beleid Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Voor details wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten.

#### **2. Waterschap Regge en Dinkel**

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Regge en Dinkel. Het beleid van dit waterschap is in het document Actualisatie waterbeheerplan 2002-2005 --> 2008 vastgelegd. Dit plan is geldend voor de periode tot 1 januari 2009. Ten opzichte van het waterbeheerplan 2002-2005 is een aantal zaken gewijzigd. Op hoofdlijnen gaat het hierbij om het verankeren van nieuwe landelijke normen voor bescherming tegen wateroverlast, het vaststellen van een beleidskader voor regels inzake grond- en oppervlaktewater, speciale aandacht voor en restricties ten aanzien van de omgang met kwetsbare (natuur)gebieden, het ontwikkelen van een toetsingskader voor aanvragen voor grondwateronttrekking alsmede aanvullend beleid voor het reguleren van detailontwatering.

#### **3. Huidige situatie**

Het plangebied heeft deels een gemiddeld hoogste grondwaterstand van minder dan 40 cm beneden het maaiveld en een laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm beneden het maaiveld. In het hoger gelegen westen van het plangebied ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand lager dan 80 cm beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt hier minder dan 160 cm beneden het maaiveld.

Het lijkt daarmee om een intermediair gebied te gaan voor infiltratie en kwel. Dat wijst samen met de bodemsamenstelling op een situatie van de flank van het beekdal van de Dinkel.

#### **4. Advies Waterschap Regge en Dinkel**

Bij de watertoets op inrichtingsniveau gaat het erom het plan zodanig in te richten dat eventueel nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen. Specifiek voor het plangebied zijn de volgende wateraspecten relevant:

- De waterkwaliteit: in het plangebied mag door de ontwikkeling van het gebied niet nadelig worden beïnvloed (schoon houden wat schoon is).
- Hemelwater- en afvalwaterafvoer: geschiedt conform het vigerend beleid van het Waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Aandachtspunt bij dit aspect vormt de erfverharding. Het afstromende hemelwater van dit oppervlak mag uit waterkwaliteitsoverwegingen niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd, omdat dit water te veel verontreinigingen bevat. Er zijn wel mogelijkheden om dit water bijvoorbeeld via een bodempassage (wadi) te lozen op het oppervlaktewater.
- Geen afwenteling van het waterbezwaar: Het uitgangspunt hierbij is dat de afvoer uit het plangebied bij de maatgevende neerslaghoeveelheid (40 mm in 75 minuten) niet groter mag zijn dan de oorspronkelijke landelijke maximumafvoer 2,4 l/s/ha. Hiervoor dient dan ook een voorziening te worden getroffen om het afstromende hemelwater van de verharde oppervlakken (daken en (erf)verhardingen) te bergen.
- Voorkomen van grondwateroverlast en verdroging: Om te kunnen bouwen, is een bepaalde ontwateringsdiepte nodig, die kan worden bereikt door drainage, ophoging of een combinatie van beide. Het beleid van het waterschap is erop gericht om de huidige grondwaterstanden zo min mogelijk te beïnvloeden. Het verlagen van de grondwaterstanden door middel van drainage verdient daarom niet de voorkeur.

Vanuit waterhuishoudkundig perspectief is dit een geschikte locatie om te gaan bebouwen. Het waterschap kan dan ook instemmen met een bestemmingsplanwijziging, mits de nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen.

CONCLUSIE

#### **5. Doorwerking wateradvies in het onderhavige plan**

Ten eerste zal het afvalwater gescheiden worden afgevoerd middels een aansluiting op de riolering.

AFVALWATER

Het afstromende water van de erfverharding zal niet rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd, maar zal middels een wadi (laagte waarin afstromend water wordt opgevangen) in de bodem kunnen infiltreren. Daarnaast zullen zoveel mogelijk bergingsmogelijkheden worden benut. Dit zal onder andere geschieden in de vorm de opslag van dakwater in een

HEMELWATER

tank/waterkelder. Het dakwater zal zoveel mogelijk worden hergebruikt. Wel zal daarbij een overstort noodzakelijk zijn.

Voor de overige zaken zal de initiatiefnemer rekening houden met het advies van het waterschap.

## **6.5**

### **Ecologie**

In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport Advies Natuurwaarden paardenstoeterij Beuningerstraat De Lutte. In het navolgende worden de conclusies uit dit onderzoek beschreven.

#### **Gebiedsbescherming**

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. Deze conclusie moet bij de besluitvorming in het kader van de planologische procedure, wat betreft de Natura 2000-gebieden, worden betrokken.

Het plangebied ligt in 'zoekgebied beheersgebied' van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze gebieden vallen, zolang er geen pakket op is aangevraagd, buiten de bescherming van de PEHS. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het Streekplan Overijssel 2000+.

De bestaande stukken bos in het plangebied zijn in het bestemmingsplan aangeduid als natuurgebied. Ze worden binnen de EHS ook als zodanig beschermd. Het gaat om restanten goed ontwikkeld oeverbos. Deze bosjes worden niet direct aangetast door de huidige plannen, maar ondervinden mogelijk wel externe effecten. De timing van de planprocedure en nader overleg met bevoegd gezag zullen duidelijk moeten maken of de activiteit op het punt van de gebiedsbescherming van de EHS niet in strijd is met het Streekplan Overijssel 2000+. Hierbij is het aan de gemeente om dit, eventueel samen met haar ecologisch adviseur, voor te leggen aan de provincie.

#### **Soortenbescherming**

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;

- ontheffingen.

### **Vleermuizen**

NADERE INVENTARISATIE

Conclusie van het Flora- en faunawetonderzoek luidde dat niet kan worden uitgesloten dat enkele gebouwbewonende soorten, zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis, een verblijfplaats hebben in de af te breken schuur of in het woonhuis. Naar aanleiding van deze conclusie heeft men in het najaar van 2008 een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt: Tijdens de avondbezoeken zijn geen uitvliegende vleermuizen bij het woonhuis waargenomen. Ook zijn geen gedragingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in het woonhuis en de aansluitende schuur. De twee losstaande schuren bieden geen geschikt klimaat voor vleermuissoorten. Soorten als rosse vleermuis en franjestaart zouden mogelijk verblijfplaatsen kunnen hebben in de eiken langs de toegangsweg. Deze eikenlaan biedt ook geschikt jachtgebied en vliegroute voor overige soorten. Deze elementen worden in de plannen echter niet aangetast. Het is ten behoeve van de plannen daarom niet noodzakelijk om een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen.

### **Steenmarter**

Er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het slopen van het woonhuis en de schuur moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren;
- voordat het woonhuis en de schuur worden gesloopt, moeten deze van binnen worden opgeruimd;
- de sloop moet vanaf één kant van het woonhuis en de schuur gebeuren.

Op deze manier wordt de verstoring van de eventueel aanwezige steenmarter zo klein mogelijk. Indien bovenstaande werkwijze om een bepaalde reden niet mogelijk is, moet nader onderzoek de aan- of afwezigheid van de soort aantonen.

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

NIET BEDREIGDE WAARDEN

- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

BESCHERMING VOGELS

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden een aantal algemene soorten en

enkele rode lijstsoorten in en rond het plangebied. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Het rooien van bomen, het verwijderen van struiken en het slopen van de schuren moet in alle gevallen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

#### VRIJGESTELDE SOORTEN

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen vaatplanten, amfibieën en zoogdieren die door de werkzaamheden worden verstoord. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikel 8 of de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Tabel C. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Grasklokje	<i>Campanula rotundifolia</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

#### ONTHEFFINGEN

Uit het aanvullend onderzoek naar vleermuizen en eventueel steenmarter zal blijken of ontheffingen moeten worden aangevraagd en voor welke soorten.



## Vleermuizen

Bij de bouw van de paardenstoeterij kan worden gedacht aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en vleermuisstenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

AANBEVELINGEN

## Algemeen

Door de sloop- en bodemwerkzaamheden in de nazomer en het vroege najaar te plannen, worden de belangrijke soortengroepen ontzien.

Door niet te veel groen op te ruimen en takken en bladeren te laten liggen op het terrein kunnen veel dieren, zoals egel, en verschillende soorten amfibieën schuilplaatsen vinden en kan de biodiversiteit vrij eenvoudig worden verhoogd.

## 6.6

### Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'.

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

De provinciaal archeoloog heeft advies uitgebracht ten aanzien van de mogelijke archeologische waarden in het plangebied. Uit de archeologische advieskaart van Lossers-Noord blijkt dat de planlocatie is gelegen in een gebied met (dagzomende) oude kleien. Dit gebied heeft drie verschillende verwachtingszones:

ADVIES PROVINCIAAL ARCHEOLOOG

- Koppen, hellingen en welvingen: laag voor archeologische resten uit alle perioden.
- Esrandzone: hoog voor archeologische resten uit de late middeleeuwen. Middelmatig voor oudere perioden. Archeologische sporen direct onder bouwvoor en daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen.
- Koppen, ruggen en hellingen met een esdek: hoog voor archeologische resten uit de late middeleeuwen; middelmatig voor resten uit oudere perioden. Archeologische sporen afgedekt door een esdek; daardoor goed geconserveerd en weinig kwetsbaar voor ondiepe bodemingrepen (minder dan 50 cm). Kwetsbaar voor diepe bodemingrepen (meer dan 50 cm).

Op grond van voorgaande gegevens is archeologisch onderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) noodzakelijk op die plaatsen die daadwerkelijk worden geroerd. De delen van het plangebied die in gebruik blijven als weiland hoeven niet te worden onderzocht. Mocht de initiatiefne-

mer de overige delen ook willen ontwikkelen, dan zal daaraan voorafgaand eerst archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

De brief van de provinciaal archeoloog is aan de bijlage van dit rapport toegevoegd.

Uit het IVO<sup>4</sup> blijkt het volgende:

De bovengrond van de te bouwen percelen is recentelijk verstoord en bevat recent puin en plastic. De verwachting was dat het westelijke deel van het onderzochte terrein op de rand van de es zou liggen. De bovenlaag is hier inderdaad 1 m dik (direct tot op het leem), maar er is alleen recent materiaal waargenomen. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens het veldwerk. Op basis daarvan concludeert De Steekproef dat de bodem van het onderzoeksgebied grotendeels is verstoord. In het circa 0,5 ha grote plangebied zijn zes grondboringen uitgevoerd. Hoewel de aanwezigheid van archeologische grondsporen binnen het onderzoeksgebied niet is uit te sluiten, zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen en is het espakket in het westen van het terrein tot op het keileem verstoord met recent materiaal. De kans op onverstoorde archeologisch grondsporen is derhalve klein. Verdere beperkende of beschermende maatregelen zijn in het onderzoeksgebied Beuningerstraat in De Lutte niet wetenschappelijk te verdedigen. Indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan conform de Monumentenwet 1988 direct melding te worden gedaan bij de gemeente Losser en de provinciaal archeoloog.

## **6.7**

### **Bodem**

Om een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeten gehalten stoffen dusdanig zijn, dat aanvullend onderzoek en/of maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het onderzoeksrapport is separaat beschikbaar.

## **6.8**

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden

---

<sup>4</sup> De Lutte, Beuningerstraat Gemeente Losser, Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (De Steekproef, 2008-07-11).

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Beuningerstraat 19, De Lutte. Van der Poel Consult bv (januari 2006).

overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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

NSL/NIBM

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

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

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIM-PERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuur planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$  met circa  $0,4\text{-}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenstoeterij en een woning. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning.

De stoeterij zal maximaal enkele tientallen ritten per etmaal genereren.

Dit betekent op de Beuningerstraat een maximale toename van 100 mvt/etmaal. Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 1%-norm. Het plan kan daar-

om worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **6.9**

### **Externe veiligheid**

BESLUIT EXTERNE  
VEILIGHEID INRICHTINGEN

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden en richtwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen voorkomen.

VERVOER GEVAARLIJKE  
STOFFEN

Naast het voorkomen van risicovolle inrichtingen, dient aandacht te worden besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen. Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar risico wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen, kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op grote afstand van de N735. Van belemmeringen ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is derhalve geen sprake. Ook is geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor of over water in de omgeving van het plangebied.

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



De kosten voor de realisatie van het plan komen ten laste van de initiatiefne-  
mer.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn reacties ontvangen van de provincie Overijssel, de Inspectie VROM (Regio Oost) en het Waterschap Regge en Dinkel. De bedoelde reacties zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. In het navolgende worden de binnengekomen reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

## A. Provincie Overijssel

### 1. Opmerking: vooroverleg

Bij het voorliggende bestemmingsplan heeft het wettelijk verplichte vooroverleg niet goed kunnen plaatsvinden. De provincie geeft aan dit te betreuren, omdat zij graag aan de voorkant van ruimtelijke planvormingsprocessen met uw college wil meedenken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wij verzoeken u dan ook om dergelijke ontwikkelingen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) voortaan in een vroeg stadium van de planvorming in te brengen in het periodieke overleg ruimtelijke ordening (Ruimtelijke Agenda) dat wij geregeld met uw ambtelijk apparaat voeren.

#### Reactie gemeente

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Met het verzoek tot vroegtijdig overleg zal de gemeente in de toekomst rekening houden.

### 2. Opmerking: inhoudelijke planbeoordeling

De oppervlakte van het bouwperceel past binnen het provinciale beleid. Ook geeft de provincie aan dat het plan geen onaanvaardbare inbreuk doet op het ecologische functioneren van de EHS.

#### Reactie gemeente

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

### 3. Opmerking: inpassing

De provincie hecht er sterk aan dat de forse stoeterij erg zorgvuldig in het kleinschalige Twentse landschap wordt ingepast. Daarom acht de provincie het noodzakelijk dat gevolg wordt gegeven aan de adviezen, die door de ervenconsulent Overijssel zijn gegeven, zodat deze adviezen bij de realisering van de stoeterij ook daadwerkelijk worden geïmplementeerd.

De provincie hecht er ook aan dat de openheid en de landschappelijke kwaliteit van de aangrenzende es behouden blijven (zie ook de Catalogus Gebieds-

kenmerken Overijssel die deel uitmaakt van de Ontwerp-Omgevingsvisie Overijssel die Gedeputeerde Staten als ontwerp ruimtelijke structuurvisie als bedoeld in de Wro hebben vastgesteld).

Daarnaast hecht de provincie eraan dat de landschapsontsierende, niet bestemde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de noordrand van het plangebied door de initiatiefnemer worden gesaneerd.

#### Reactie gemeente

De ervenconsulente heeft in een schriftelijke reactie aangegeven te kunnen instemmen met de planopzet.

De landschapsontsierende bebouwing van de voormalige varkenshouderij zal door de initiatiefnemer worden gesaneerd. De huidige milieuvergunning voor deze varkenshouderij zal worden ingetrokken, hetgeen per saldo een afname van de ammoniakemissie zal betekenen.

#### 4. Opmerking: landschapselementen

De provincie acht het noodzakelijk dat de landschapselementen binnen het plangebied, die noodzakelijk zijn voor een goede landschappelijke inpassing, ook een specifieke hierop toegesneden bestemming krijgen.

#### Reactie gemeente

Deze opmerking is terecht. In de verbeelding zijn de betreffende groenvoorzieningen aangegeven met de aanduiding 'groen'. Daar waar de aanduiding 'groen' en 'bouwvlak' overlap vertoonden, is de begrenzing van het bouwvlak aangepast.

Tot slot nog de opmerking dat er een bestuursrechtelijke koppeling bestaat tussen de realisering van de landschappelijke inpassing (conform de inrichtingsschets) en de bouwvergunning. Met andere woorden: geen bouwvergunning zonder landschappelijke inpassing.

## B. VROM Inspectie Regio Oost

### 1. Opmerking: afweging EHS

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante rijksbeleid gemist. Daardoor ontbreekt ook de afweging ten aanzien van dit beleid. Ook de effecten van de stoeterij op de kwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente worden niet beschreven.

#### Reactie gemeente

Deze opmerking is terecht. In de toelichting is alsnog een beschrijving opgenomen van het beleid betreffende de EHS en het Nationaal Landschap. vervolgens is in hoofdstuk 4 uitvoerig beschreven op welke wijze de stoeterij wordt ingepast in het Twentse landschap. Uit die beschrijving blijkt het zorgvuldige en weloverwogen ontwerpproces dat ten grondslag heeft gelegen aan het huidige voornemen. Ook de relatie met de kernkwaliteiten ter plaatse komt in de bedoelde beschrijving nadrukkelijk tot uitdrukking.



Op deze plaats wil de gemeente tevens wijzen op de reactie van de provincie (zie onder A) waarin wordt gesteld dat het voornemen geen onaanvaardbare inbreuk doet op het ecologische functioneren van de EHS.

### **C. Waterschap Regge en Dinkel**

#### **1. Opmerking: instemming**

Het waterschap geeft aan te kunnen instemmen met de voorliggende bestemmingsplanwijziging.

#### **Reactie gemeente**

De gemeente neemt hiervan met instemming kennis.