

B i j l a g e n

- Bijlage 1. Reacties uit inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Bijlage 2. Schets
- Bijlage 3. Aanzicht stoeterij
- Bijlage 4. Advies provinciaal archeoloog

Bijlage 1.

Reacties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
www.overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Losser
Postbus 90
7580 AB LOSSER

Inlichtingen bij
Dhr. M. Schilder
Telefoon 038 499 8172
Fax 038 425 4830
M.Schilder@overijssel.nl

**Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro: voorontwerp-bestemmingsplan "Het Oosterbrook"
De Lutte.**

Geacht college,

Datum
08.12.2008
Kenmerk
2008/775936
Pagina
1/2

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde plan. U verzoekt ons om een advies als bedoeld in artikel 10 van het BRO. We merken op dat het wettelijk vooroverleg over bestemmingsplannen in het geldende Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd in artikel 3.1.1. Wij gaan er dan ook vanuit dat u hierop doelt.

Wij merken, mede namens de andere provinciale eenheden, over dit bestemmingsplan het volgende op:

Uw brief
12.09.2008
Uw kenmerk
08.0013042

1. Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan is op 12 september 2008 in het kader van het vooroverleg als voorontwerp-plan ter advies aan de wettelijke overleg-instanties gezonden. Enkele dagen hierna is het plan als ontwerp-bestemmingsplan formeel ter inzage gelegd.

De wetgever heeft beoogd dat deze twee fasen van de bestemmingsplanprocedure (de voorontwerpfase en de ontwerpfase) elkaar opvolgen en niet tegelijkertijd plaatsvinden. Bij dit bestemmingsplan heeft het wettelijk verplichte vooroverleg daarom niet goed kunnen plaatsvinden.

Wij betreuen dit omdat wij juist aan de voorkant van ruimtelijke planvormingsprocessen met uw college willen 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.

2. Inhoudelijke planbeoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de vergroting van een bestaand agrarisch bouwblok van circa 1,0 hectare tot 1,5 hectare ten behoeve van de nieuwvestiging van een productiegerichte paardenhouderij (fok- en opfokbedrijf). Momenteel is er in het plangebied geen agrarisch bedrijf meer actief. Er is alleen een vervallen, leegstaande boerderij op het perceel aanwezig.

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van de kern De Lutte in de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) en in een landschappelijk waardevol gebied (streekplanzone Landelijk Gebied III).

Het plangebied is ook gesitueerd in de herbegrensde PEHS op grond van het Natuurgebiedsplan Overijssel 2008.

Bijlagen

Datum verzending

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven (zoals een productiegerichte paardenhouderij) in de PEHS is op grond van het geldende provinciaal ruimtelijk beleid niet mogelijk (Zie de geldende Handreiking beoordeling ruimtelijke plannen Overijssel, §4.2.4.4. onder 1).

Huidige planologische situatie

GS hebben in 1985 bij de goedkeuring van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied goedkeuring onthouden aan dit agrarisch bouwblok. Dit perceel is volgens onze informatie vervolgens niet meegenomen in de correctieve herziening van het vigerende plan buitengebied. Dit betekent dat het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied 1972, goedgekeurd door GS van Overijssel op 15 mei 1973, het geldende bestemmingsplan is voor dit perceel. In dit (inmiddels 36 jaar oude) bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot een agrarisch bouwblok van ongeveer 1 hectare.

Dagtekening
08.12.2008
Kenmerk
2008/775936
Pagina
2/2

Vergroting van bestaande agrarische bouwblokken in de PEHS is in beginsel mogelijk tot maximaal 1,5 hectare. Dit bestemmingsplan voorziet ook in een agrarisch bouwblok van 1,5 hectare. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen onaanvaardbare inbreuk op het ecologische functioneren van de ecologische hoofdstructuur.

Wij merken wel op dat wij het zeer wenselijk vinden dat uw college zo snel mogelijk een actueel bestemmingsplan Buitengebied in procedure brengt.

Uw brief

Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

Wij hechten er wel sterk aan dat de forse stoeterij erg zorgvuldig in het kleinschalige Twentse landschap wordt ingepast.

Daarom achten wij 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.

Wij hechten er ook aan dat de openheid en de landschappelijke kwaliteit van de aangrenzende es behouden blijft (zie ook de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel die deel uitmaakt van de Ontwerp-Omgevingsvisie Overijssel die GS als ontwerp-ruimtelijke structuurvisie als bedoeld in de Wro hebben vastgesteld). Daarnaast hechten wij eraan dat de landschapsontsierende, niet bestemde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de noordrand van het plangebied door de initiatiefnemer worden gesaneerd.

Borging van de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan

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

Uw kenmerk

Wij constateren dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang, zoals dat is vastgelegd in ons ruimtelijk beleid, mits er zorgvuldig aandacht wordt geschonken aan de aspecten ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Indien adequaat tegemoet wordt gekomen aan het bepaalde in dit advies, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit het provinciaal belang in te grijpen in de verdere bestemmingsplanprocedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ir. J.J. Vogelaar rm

Hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

GEMEENTE LOSSER			
Zaak nr.			
Doc. nr.	08.0015544		
31 OKT 2008			
1	Rea		Bijlage

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Losser
Postbus 90
7580 AB Losser

VROM-Inspectie
Regio Oost
Overheden Gelderland en Overijssel

Pels Rijkstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem

Telefoon 026-3528400
Fax 026-3528455
vio.postbus@minvrom.nl
www.vrom.nl

Advies artikel 3.1.1 Bro "Het Oosterbrook te De Lutte "

Datum 29 oktober 2008 Kenmerk 20080018249/Aha/Mgo

Uw brief 12 september 2008 Uw kenmerk 08.0013039

Geacht college,

U verzoekt om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Het Oosterbrook te De Lutte". Ik heb geen opmerkingen over het plan.

De rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving hebben afgesproken om zoveel als mogelijk hun adviezen over een voorontwerpbestemmingsplan in één adviesbrief van de VROM-Inspectie aan u kenbaar te maken. In dit kader meld ik u dat de volgende rijksdienst mij heeft gevraagd opmerkingen over het plan op te nemen.

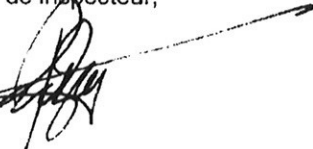
Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

"In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante rijksbeleid gemist. Wat LNV betreft gaat het met name over de Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Daardoor ontbreekt ook de afweging ten aanzien van dit beleid.

Voor het Nationaal Landschap Noordoost Twente zijn kernkwaliteiten gedefinieerd, die ontwikkeld en/of beschermd moeten worden. Het gebiedsprogramma 2007-2013 wordt aangehaald, maar hier wordt niet ingezoomd op die kernkwaliteiten. Ook het effect van de stoeterij op deze kwaliteiten wordt niet beschreven, waardoor kansen om het beleid te realiseren ook niet worden signaleerd. Wij zien graag dat die analyse alsnog plaatsvindt en dat het plan indien nodig daarop wordt aangepast."

(contactpersoon is de heer R. Roelofs, te bereiken onder telefoonnummer 0570-668888)

Hoogachtend,
de inspecteur,



nr. R.J.M. van den Bogert

Kopie:

- Provincie Overijssel, Eenheid RWB, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle
- Ministerie van LNV, Postbus 554, 7400 AN Deventer.

Ministerie van VROM →

Beleidsgebied: natuur en landschap, rijksgebouwen, beleid maken, uitvoeren en monitoren. Nederland is klein. Denk groot.

GEMEENTE LOSSER			
Zaak nr.			
Doc.nr.	08.001431g		
- 9 OKT 2008			
Afdeling	Reg		Bijlage
E-mail			

BEZOEKADRES Kooikersweg 1
7609 PZ Almelo

POSTADRES Postbus 5006
7600 GA Almelo

TELEFOON 0546 83 25 25
FAX 0546 82 11 76

info@ wrd.nl
www.wrd.nl

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Losser
Postbus 90
7580 AB Losser

VERZENDDATUM 8 oktober 2008 BEHANDELD DOOR G. Eeftink UW KENMERK 08.0013041 BIJLAGE(N)
DOORKIESNUMMER 0546 832 956 ONS KENMERK 08.19041

ONDERWERP vooroverleg ex artikel 10 BRO voorontwerpbestemmingsplan "Het Oosterbroek" te De Lutte

Geacht College,

Naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "Het Oosterbroek" te De Lutte merken wij het volgende op:

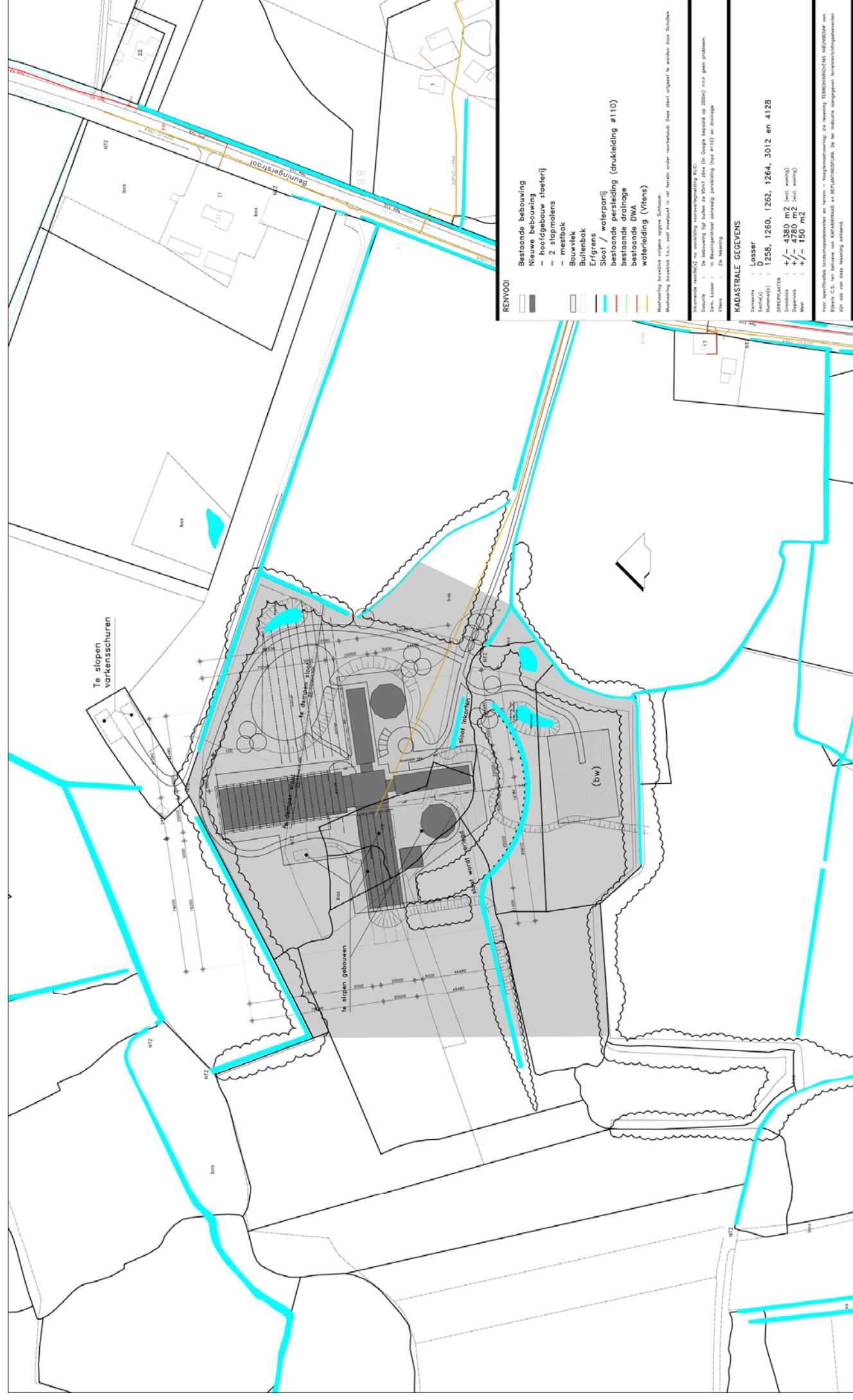
- wij kunnen instemmen met de door u voorgestelde bestemmingsplanwijziging;
- de afvalwater- en hemelwaterafvoer geschiedt conform het vigerend beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Hierbij is het uitgangspunt dat de afvoer van het afvalwater plaatsvindt naar de riolering. De afvoer van het hemelwater vindt plaats naar een waterberging op het eigen terrein, zodat er geen afwenteling van het waterbezwaar optreedt.

Het dagelijks bestuur van het
waterschap Regge en Dinkel,
voor deze,
de senior medewerker plannen derden en keur/legger
van de afdeling beleid en beheer watersysteem



ir. A. Tempelman-Bobbink

Bijlage 2. Schets



Te slopen
verkenningsschuren

Te slopen gebouwen

Te slopen sloot

sluik wordt verboden

(bw)

De aangegeven drainage en
bijbehorende afvoer is slechts ter
voorstel ingetekend (op advies van
Bijkerk CS en BAG). Het is aan de
opdrachtgever om te besluiten dit op
te nemen.

RENOUWI

- Bestaande bebouwing
 - Nieuwe bebouwing
 - hoofgebouw steelerij
 - 2 stapmolens
 - mestbak
 - Bouwvlek
 - Buitenbak
 - Erfgrens
 - Sloot / waterpartij
 - bestaande persleiding (drukleiding s110)
 - bestaande drainage
 - bestaande DWA
 - waterleiding (Viers)
- Meerjarige Meetboek volgens NEN 5080
 Meetwijze Meetboek L.S., val meetpunt is uit terrein onder voorschud. Deze dient afgezet te worden door Sluiter.

Informele meting(en) na aanvulling metenvermelding K.L.C.
 Getuude : De bebouwing ligt buiten de S110 zone (in Gooisepost op 200m) en is geen probleem.
 Gm, Losser : In Beuningestraat aanwezig persleiding (buis s110) en drainage
 verspreid : De bebouwing

KADASTRALE GEGEVENS

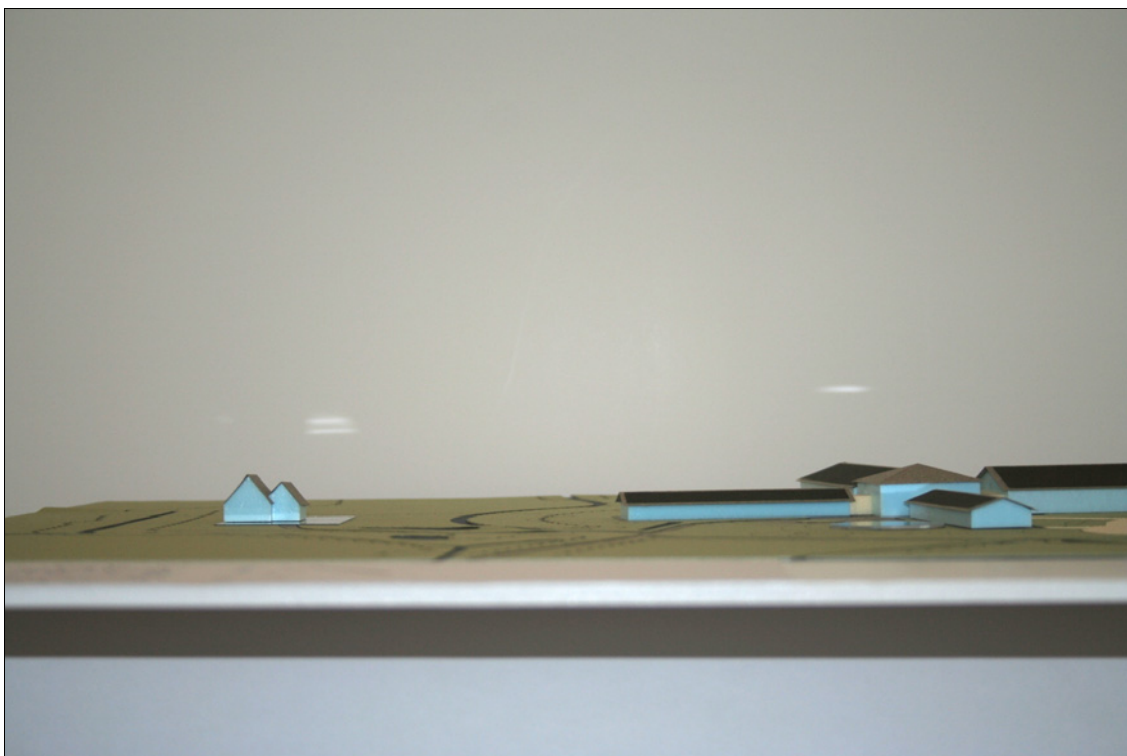
Locatie : Losser
 Sectie(s) : 1258, 1260, 1262, 1264, 3012 en 4128
 Nummer(s) :
 OPPERVLAKTEN : +/- 4380 m² (incl. water)
 Oppervlakte : +/- 4780 m² (incl. water)
 Waard : +/- 150 m²

Voor gedetailleerde tekeningen en tekeningen - hulpverlening - zie tekening TOEGELIJDING HEDERDOR van
 de gemeente Losser, te raadplegen op de website van de gemeente Losser, te raadplegen op de website van de gemeente Losser.

Project : Steelerij Bruggink / Afdrecht
 Gevestigd :
 Opdrachtgever : G.J. Bruggink / P. Afdrecht
 Ontwerper :
 Schaal : 1:1000
 Formaat : A1
 Getekend : H.R.
 Projectnr. : 08-B-803

BAG
 Buitendienst
 1106 HW Amsterdam
 Tel. : 020-6988801
 Fax. : 020-6988801
 www.bagprojecten.nl
 399-81

Bijlage 3. Aanzicht stoeterij



Bijlage 4. Advies provinciaal archeoloog

H E T O V E R S T I C H T



BügelHajema Adviseurs
t.a.v. mevrouw M. Plantenga
Postbus 274
9400 AG Assen

Zwolle, 21 juni 2008
Ons kenmerk: 2.683.08/mn

Betreft: archeologisch advies Beuningerstraat te De Lutte, gemeente Losser (aangepast)
Inlichtingen bij: mevrouw drs. M. Nieuwenhuis

Geachte mevrouw Plantenga,

Hierbij sturen wij u ons aangepaste archeologisch advies voor de locatie Beuningerstraat te De Lutte. Het advies is gebaseerd op de (concept) richtlijnen van de provincie Overijssel.

Bevindingen

In het kader van de planvorming is door RAAP archeologisch adviesbureau in opdracht van L.B.L. Overijssel een archeologische advieskaart (schaal 1:20.000) opgesteld. De planlocatie is volgens deze kaart gelegen in een gebied met (dagzomende) oude kleien en heeft drie verschillende verwachtingszones:

- 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 (< 50 cm). Kwetsbaar voor diepe bodemingrepen (>50 cm).

Het betreft, volgens uw gegevens, de realisatie van een paardenstoeterij met bijbehorende woning, dienstwoning, stallen en andere bedrijfsgebouwen en een paardenbak.

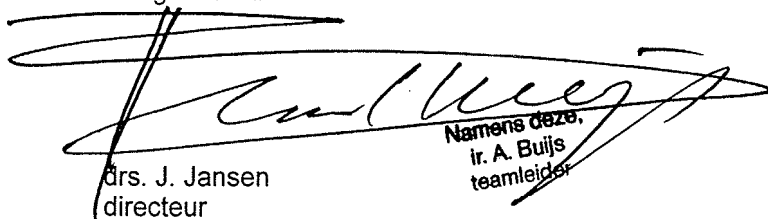
Conclusie

Op grond van bovenstaande 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 onderzocht te worden.

Mocht de initiatiefnemer de overige delen ook willen ontwikkelen, dan zal daar aan voorafgaand eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend


N namens deze,
ir. A. Bujs
teamleider

drs. J. Jansen
directeur