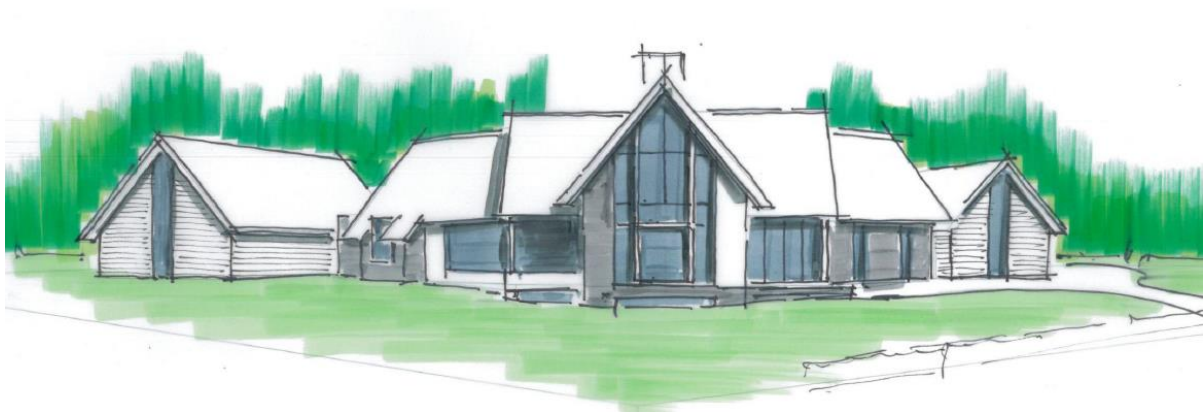


Bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte”

Gemeente Losser

Vastgesteld



Projectnummer 2016.0416

Project Bentheimerstraat ong., De Lutte

Opdrachtgever De heer M. Hanste

IMRO-idx NL.IMRO.0168.BP008vp02Ph02-0401

Datum 11 juli 2017

Projectteam Lycens Susan van Wijk, Niels van Benthem, Ronald Koers



© Lycens B.V., (tel. 0541-570730). Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Opbouw toelichting	7
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Woonerven	9
3.2 Landschappelijke inpassing	10
4. BELEID	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	28
4.4 Gemeentelijk beleid	29
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1 Milieuzonering	34
5.2 Geluid	35
5.3 Bodem	36
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.5 Geurhinder	38
5.6 Externe veiligheid	39
5.7 Water	41
5.8 Ecologie	43
5.9 Erfgoed en archeologie	46
5.10 Verkeer en parkeren	47
5.11 Besluit milieueffectrapportage	49
6. JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1 Opzet van het plan	51
6.2 Wijze van bestemmen	53
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56

7.1	Kostenverhaal	56
7.2	Financiële haalbaarheid	56
8.	PROCEDURE	57
8.1	Vooroverleg	57
8.2	Vaststellingsprocedure	57
8.4	Beroep	58
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	59
Bijlage 1	Landschapsplan	60
Bijlage 2	Inrichtingstekening parkeerterrein	61
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	62
Bijlage 4	Bodemonderzoek	63
Bijlage 5	Watertoets	64
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna	65

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Bentheimerstraat ongenummerd in De Lutte (naast de woning aan de Tankenbergweg 3) was een restaurant gevestigd. In 2012 is het restaurant verwoest door een brand. Nadien is het gebouw verder afgebroken en is alleen nog de fundering overgebleven. Het bij het restaurant behorende parkeerterrein is wel behouden gebleven en is momenteel in gebruik voor wandelaars/bezoekers van de Tankenberg en omgeving.

Bij de gemeente is een initiatief ingediend voor verwijderen van de fundering en het parkeerterrein, welke in particulier eigendom is, en het realiseren van twee vrijstaande woningen op dit perceel. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief onder de voorwaarde dat de huidige bestemming 'Horeca', op basis waarvan nog steeds een restaurant geëxploiteerd kan worden, wordt verwijderd. Daarnaast is het een wens om, met het oog op het verdwijnen van het bestaande parkeerterrein, circa 15 nieuwe parkeerplaatsen voor wandelaars/bezoekers elders in het plangebied aan te leggen. Onderdeel van de ontwikkeling betreft tevens het op natuurlijke wijze inrichten van de percelen die niet gaan behoren tot de woonpercelen.

De beoogde ontwikkeling is planologisch niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de twee woningen juridisch planologisch mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het planvoornemen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

I.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bentheimerstraat in het buitengebied van De Lutte. Het plangebied ligt in een kampenland- schap en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door bomenrijen en aan westzijde door bosschage. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het fietspad dat parallel aan de Bentheimerstraat is gelegen. In afbeelding I.1. wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de ver- beelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding I.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Publieke dienstverlening op de kaart)

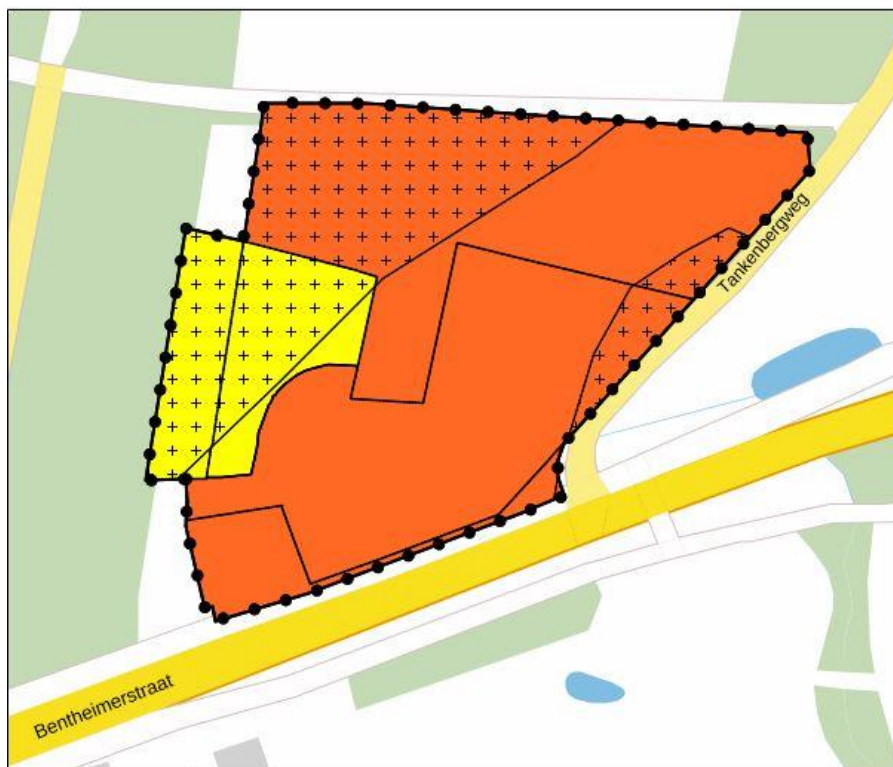
I.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen in het plangebied betreffen het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte" (vastgesteld door de raad op 14 oktober 2014) en het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2015" (vastgesteld door de raad op 10 november 2015). Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Tankenbergweg 3 te De Lutte" geeft middels de verbeelding weer welke bestemmingen van toepassing zijn. Het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2015" bevat de van toepassing zijnde regels voor de bestemmingen.

Op basis van de voornoemde bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming 'Horeca' waarbij binnen deze bestemming een bouwvlak is opgenomen. De bestemming 'Horeca' (oranje vlak) vormt tevens de plangrens van dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven zoals restaurant en hotels toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Naast de bestemming 'Horeca' heeft een deel van het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze bestemming geeft aan dat de gronden mede bestemd zijn voor aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

In afbeelding I.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding I.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De realisatie van twee vrijstaande woningen is binnen de bestemming 'Horeca' niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat ong. te De Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, plan idn. NLIMRO.0168.BP008vp02Ph02-0401;
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 vormt de 'Planbeschrijving', dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van De Lutte in een landgoederen-/kampenlandschap. Het plangebied ligt op het landgoed Egheria waar de Tankenberg (het hoogste punt van Overijssel) deel van uit maakt. Het landgoed Egheria is een glooiend landschap met weidse uitzichten over beekjes en weilanden en met bosschages en bomenrijen en her en der bebouwing. Er zijn veel wandelaars die het plangebied gebruiken als vertrekpunt voor een wandeling in de omgeving.

Het plangebied zelf is tot 2012 in gebruik geweest ten behoeve van een restaurant. Het grote parkeerterrein werd gebruikt door bezoekers van het restaurant, maar ook door wandelaars. Een brand heeft het restaurant verwoest en sindsdien refereert alleen de fundering en het parkeerterrein nog aan het restaurant. Er is sindsdien geen nieuwe bebouwing opgericht en het perceel heeft geen nieuwe functie gekregen. In 2014 is de bedrijfswoning planologisch van het horecabedrijf afgesplitst en heeft deze woning een gewone woonbestemming gekregen. Afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Ter plaatse van het voormalige restaurant is het plangebied grotendeels verhard en is er weinig opgaand groen aanwezig. Meer naar het noorden van het plangebied is alleen het parkeerterrein verhard. Ter plaatse van het parkeerterrein staat een aantal bomen in drie rijen. Dit parkeerterrein wordt momenteel gebruikt door wandelaars en bezoekers van de Tankenberg en omgeving.

Verder naar het noorden is het plangebied geheel onverhard en ingericht als weiland met daarin en aan de randen bomen en boomgroepen.

3. PLANBESCHRIJVING

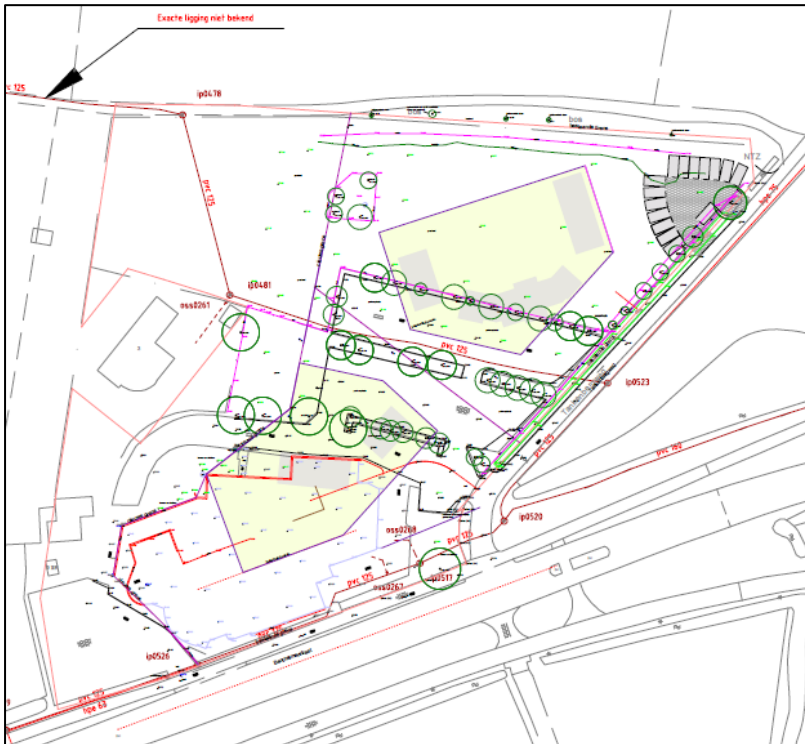
3.1 Woonerven

In de toekomstige situatie wordt in het plangebied twee woonpercelen aangelegd. De gronden rond de woonpercelen krijgen een natuurlijke inrichting. De bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) blijft behouden. Dit woonperceel behoort niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan. De ontsluiting van deze woning maakt wel onderdeel uit van het plangebied.

Om de twee nieuwe woningen te kunnen realiseren, worden de restanten van het voormalige restaurant en het huidige parkeerterrein verwijderd. Eén nieuwe woning komt ter plaatse van het voormalige restaurant. Deze woning wordt ontsloten ter plaatse van de huidige ontsluiting op de Tankenbergweg. De andere woning is deels ter plaatse van het huidige parkeerterrein gesitueerd. Voor deze woning wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd op de Tankenbergweg. Een deel van de parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein worden elders in het plangebied nieuw aangelegd.

Om aan te sluiten bij het landgoederen landschap, worden grote woningen gerealiseerd met een inhoud van ongeveer 1250 m³. Direct rond de woningen liggen de erven en de privétuinen. Op de woonpercelen kunnen ook bijgebouwen worden gerealiseerd. Bij recht zijn bij beide woningen bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 100 m² toegestaan. Daarnaast is het voor beide woningen mogelijk om deze oppervlakte middels afwijking te vergroten tot 250 m² (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1') of 200 m² (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2') ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden. Deze afwijking is gebaseerd op de in het geldend plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid op basis waarvan kan worden voorzien in het toestaan van 150 m² extra oppervlakte aan bijgebouwen. Deze in het geldend plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid gaat echter uit van een eigendom ter grootte van minimaal 5.000 m². Eén perceel, het perceel waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is gelegd, voldoet aan deze eis. Op dit perceel wordt dan ook een oppervlakte van in totaal 250 m² worden toegestaan. Het andere perceel kan echter niet voldoen aan deze eis. Dit perceel is 4.375 m² groot. Omdat er forse kwaliteitsinvesteringen worden verricht, wordt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen echter ook voor dit perceel aanvaardbaar geacht, dit ook gelet op de omvang van de woningen. Daarom is naar rato de oppervlakte aan bijgebouwen die middels afwijking mogelijk kan worden gemaakt als volgt berekend $(4.375 \text{ m}^2 : 5.000 \text{ m}^2) \times 150 \text{ m}^2 = 131,25 \text{ m}^2$. Samen met de oppervlakte aan bijgebouwen die bij recht al wordt toegestaan, kan middels afwijking een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m² (op 50 m² neerwaarts afgerond) worden toegestaan.

De gronden die niet in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen worden op een landschappelijke en natuurlijke wijze heringericht. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan. Afbeelding 3.1 geeft de toekomstige situering van de beide woningen, het vrijstaande bijgebouw en de parkeerplaatsen weer.



Afbeelding 3.1: Nieuwe inrichting plangebied (bron: Leferink Architecten)

3.2 Landschappelijke inpassing

De ervenconsulente van het Oversticht heeft een advies uitgebracht over de inrichting van het plangebied. Na overleg met de Ervenconsulente is dit advies op onderdelen aangepast en betrokken bij de inrichting van het plangebied. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een uitgewerkt landschapsplan waarmee de Ervenconsulente heeft ingestemd. Hierna wordt dit plan beschreven.

Bij het ontwikkelen van het landschapsplan¹ voor het plangebied, zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- terugbrengen van het oorspronkelijk reliëf (over het gehele plangebied ligt een hoogteverschil van ongeveer drie meter);
- parkeren voor bezoekers aan de Tankenberg wordt in het plan meegenomen;
- invulling zoals de plek het vraagt met nieuwe houtopstanden;
- realisatie van twee woningen met een inhoud van 1250 m³;
- realisatie van enkele bijgebouwen.

Het totale plangebied krijgt een landschappelijke inrichting, bestaande uit voornamelijk extensief beheerd bloemrijk grasland, houtwallen, erfbosjes en bomen. Deze inrichting sluit aan bij het omliggende kampen- landschap/landgoederen landschap.

¹ hzoontjes bureau voor tuin&landschap, Landschapsplan hoek Bentheimerstraat/ Tankenbergweg De Lutte, d.d. 24 maart 2017

3.2.1 Herstel oorspronkelijk reliëf

Door het amoveren van de restanten van het voormalig restaurant en de parkeerplaatsen ontstaat er een groot gapend gat in de Tankenberg. Bij de ontwikkeling van het voormalig restaurant met de parkeerplaatsen is het oorspronkelijke reliëf en de bodem van de Tankenberg ter plekke aanzienlijk verstoord met grote gevolgen voor de directe omgeving.

Het ontstane gat wordt niet, zoals gebruikelijk, door de sloper aangevuld met willekeurige grond. De grondaanvulling uit het landschapsplan is erop gericht om de oorspronkelijke bodemopbouw van de Tankenberg zo veel mogelijk te herstellen met gebiedseigen materiaal. Op basis van de bodemkaart en de geomorfologie (Hoge stuwwal) wordt de oorspronkelijk gelaagdheid weer hersteld. Uit vooronderzoek is geleden dat het gaat om gaat het om (lage) enkeerdgrond op keileem/tertiaire klei. Er wordt extra geïnvesteerd in het aanbrengen van de grond. Deze wordt laagsgewijs verdicht en geprofileerd; en dat alles natuurtechnisch onder regie. Eén en ander met als doel om het oorspronkelijke reliëf en de oorspronkelijke gelaagdheid te herstellen, inclusief het zo veel mogelijk benaderen van de dichtheid van de omringende ongeroerde grond.

Deze aanpak heeft als voordeel dat oorspronkelijk waterstromen zo veel mogelijk worden hersteld en dat komt met name de kwelafhankelijke vegetaties op de flanken van de Tankenberg ten goede, in het bijzonder het deel zuidelijk van de Bentheimerstraat. Het te ontwikkelen perceel maakt ook deel uit van het toeleverend gebied in de bovenloop van de Stakenbeek (Oppervlaktewater kleine wateren). In dit stroomgebied (Oude Bomsche Beek) heeft waterschap Vechtstromen "anti verdroging en vermessing" als één van de doelen geformuleerd. Met de ontwikkeling van de percelen wordt bijgedragen aan het omringende landschap en de doelstellingen van o.a. waterschap, provincie en Natuurmonumenten.

3.2.2 Noordelijk deel plangebied

Een groot deel van de bestaande bomen rond het noordelijk woonperceel blijft behouden. Ten westen van de woning worden enkele nieuwe bomen aangeplant, waaronder hoogstam fruitbomen. Op de grens van de beide woonpercelen zal een erfbosje worden gerealiseerd met gebiedseigen inheemse bomen en struweel, waarbij de basis wordt gevormd door de bestaande eiken.

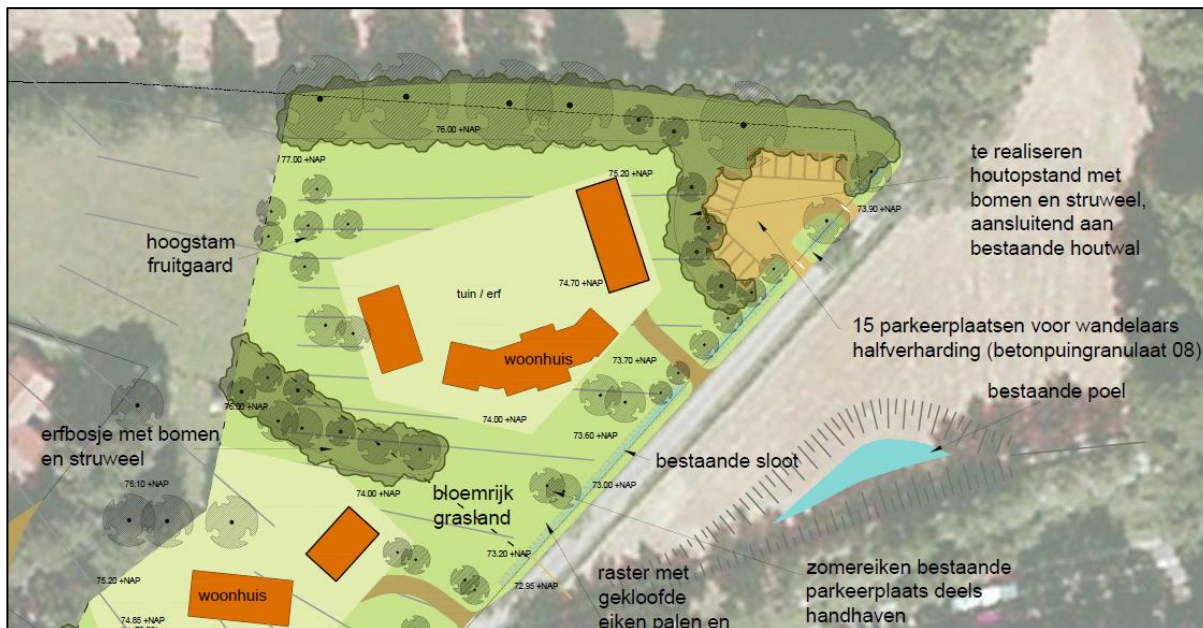
In de noordoosthoek is voorzien in een parkeerplaats voor 15 auto's. Deze zal worden ingekleed met eveneens een inheemse beplanting van bomen en struweel, op een bescheiden wallichaam van een halve meter hoog en vijf meter breed. De parkeerplaats zal worden voorzien van verlichting in de vorm van een straatlantaarn.

De open ruimte rondom het de woning met tuin/erf zal worden ingericht als extensief beheerd bloemrijk grasland, welke doorkruist wordt door de in- en uitrit van het woonperceel.

De bestaande sloot langs de Tankenbergweg blijft behouden. Het overtollige hemelwater dat in het plangebied valt, kan bovengronds afstromen richting deze sloot en vervolgens via een aanwezige duiker richting de bestaande poel aan de andere zijde van de Tankenbergweg. Vanwege het hoogteverschil van ongeveer drie meter vanaf de noordwesthoek naar de zuidoosthoek van het noordelijke perceel, is het goed mogelijk om het hemelwater bovengronds af te laten stromen.

Rasters zullen worden uitgevoerd in palen van gekloofd inlands eiken met draad.

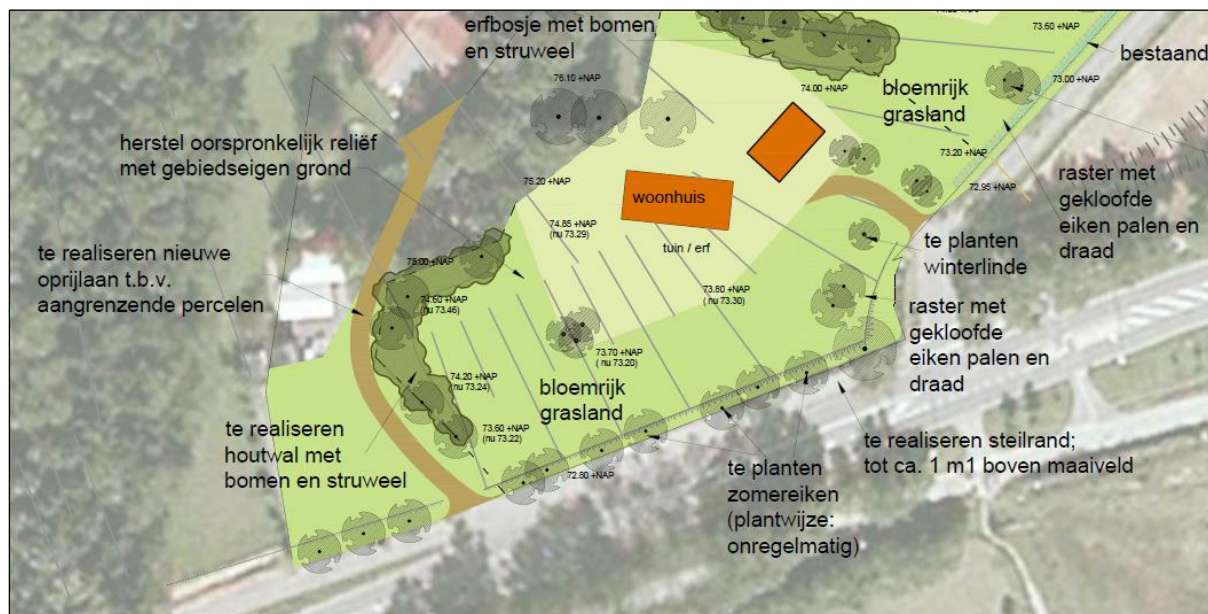
Afbeelding 3.2 geeft een uitsnede weer van het landschapsplan van het noordelijke deel van het plangebied. Het gehele landschapsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Uitsnede landschapsplan ter plaatse van de noordelijke woning (bron: hzoontjes bureau voor tuin&landschap)

3.2.2 Zuidelijk deel plangebied

In tegenstelling tot het noordelijke perceel, zijn het oorspronkelijke reliëf en de oorspronkelijke bodemopbouw op het zuidelijke perceel grotendeels verdwenen door bouwactiviteiten in het verleden. Zoals in paragraaf 3.2.1 vermeld, vormt een zo authentiek mogelijk herstel van zowel dit reliëf als de oorspronkelijke bodemopbouw dan ook een belangrijk onderdeel van dit landschapsplan.



Afbeelding 3.3: Uitsnede landschapsplan ter plaatse van de zuidelijke woning (bron: hzoontjes bureau voor tuin&landschap)

Langs het fietspad wordt een steilrand gerealiseerd met een hoogte tot ongeveer 1 meter boven het niveau van het fietspad. Hierdoor wordt het perceel als het ware iets "opgetild" ten opzichte van de Bentheimerstraat. Het terrein zal in de noordwesthoek, waar zich nu nog een keermuur bevindt, oplopen tot circa 3 meter boven het huidige niveau.

Ter begeleiding van de nieuwe in- en uitrit voor de bestaande woning aan de Tankenbergweg 3 wordt een houtwal met gebiedseigen inheemse bomen en struweel aangelegd. Op deze wijze wordt een natuurlijke afscheiding gecreëerd tussen de percelen.

Net als bij het noordelijke perceel, kan de grond direct rond de woning worden ingericht als tuin/erf. richting. Overige grond zal worden ingericht als extensief beheerd bloemrijk grasland met her en der een solitaire boom of boomgroep. Langs de Bentheimerstraat wordt een nieuwe bomenrij aangelegd bestaande uit zomereiken die op onregelmatig afstand van elkaar worden geplant.

In de noordoosthoek blijft een aantal zomereiken behouden. Deze staan nu nog in rijen in de groenstroken op de huidige parkeerplaats.

Daar waar rasters moeten worden geplaatst zal worden uitgegaan van palen van gekloofd inlands eiken met draad.

3.2.4 Beplanting

Het aan te brengen sortiment is gebaseerd op de beplanting die van nature in het gebied voorkomt.

Boomvormers:

<u>Latijnse naam:</u>	<u>Nederlandse naam:</u>	<u>Percentage:</u>
Carpinus betulus	haagbeuk	5%
Malus sylvestris	wilde appel	5%
Prunus avium	zoete kers	5%
Prunus padus	vogelkers	5%
Pyrus communis	wilde peer	5%
Quercus petraea	wintereik	10%
Quercus robur	zomereik	10%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	5%
Tilia cordata	winterlinde	10%

Struikvormers:

<u>Latijnse naam:</u>	<u>Nederlandse naam:</u>	<u>Percentage:</u>
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn	5%
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	5%

Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	5%
Ilex aquifolium	hulst	5%
Mespilus germanica	mispel	2%
Prunus spinosa	sleedoom	3%
Rhamnus frangula	vuilboom	10%
Rosa canina	hondsroos	5%

Voor het beheer wordt uitgegaan van gefaseerd hakhoutbeheer in een cyclus van 7 à 8 jaar. Dit houdt in dat er jaarlijks een klein percentage van de beplanting wordt afgezet zodat er voortdurend ergens verjonging plaatsvindt en de struweellaag van onderen dicht blijft.

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling van twee woningen derhalve niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond

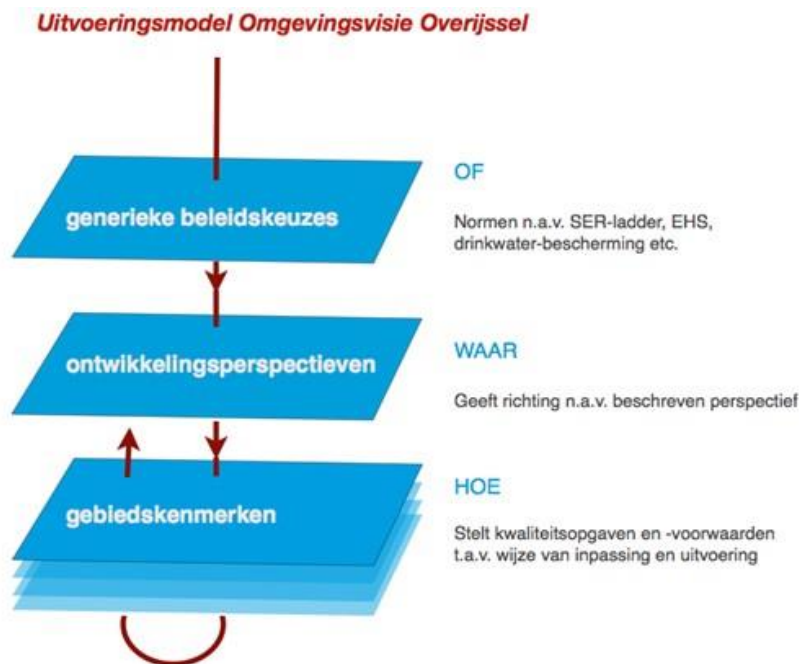
milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden bevestigd of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 4.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven. De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden in de paragrafen 4.2.4 t/m 4.2.6 toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen van de Omgevingsverordening Overijssel van belang:

- 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie);
- 2.1.5 (SER-ladder voor de stedelijke omgeving);
- 2.1.5, lid 1, 2 en 3 (Ruimtelijke kwaliteit);
- 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- 2.2.2, lid 1 (Nieuwe woningbouwlocaties);
- 2.6.4, (Nationaal landschap)

Op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls groene omgeving) wordt in 4.2.7 nader ingegaan. De overige artikelen worden hierna behandeld.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie als aanvulling op trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. In de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.4.1) en het daarbij behorende woningbouwprogramma is dit ook het uitgangspunt. Gelet op het feit dat wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie, en dus gebouwd wordt voor de lokale behoefte, is de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 - SER-ladder voor stedelijke omgeving

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp- bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan maakt geen ontwikkeling mogelijk in de 'groene omgeving'. In het plangebied is het op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk om een horecabedrijf op te richten. Het plangebied kan daarmee worden benut voor een stedelijke functie waardoor het onder het 'bestaand bebouwd gebied' valt.

Daarnaast is er geen sprake van extra ruimtebeslag. De bebouwing die dit bestemmingsplan toestaat wordt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen aanzienlijk ingeperkt. Daarnaast krijgt een groot deel van het plangebied de bestemming 'Natuur – Natuur en bos' waar het in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming 'Horeca' heeft. De locatie waar bebouwing kan worden opgericht wordt daarmee ook aanzienlijk ingeperkt. Voorliggend plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

De nieuwe ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft de bouw van twee nieuwe woningen die landschappelijk worden ingepast. Door de uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk versterkt. De natuurlijke kenmerken van de omgeving, bestaande uit het reliëf en het kampen-/landgoederen landschap worden versterkt. Het oorspronkelijke hoogteverschil wordt terug gebracht en om de woningen komt grasland met solitaire bomen of een bomenrij. Voor een nadere toelichting op deze inrichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en het in bijlage 1 opgenomen Landschapsplan. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en is in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP) (zie ook 4.3.1). In het RWP zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot onder meer de woningbouwprogramma's van de Twentse gemeenten, hieronder ook Losser. Het RWP en het daarin opgenomen woningbouwprogramma heeft de gemeente Losser doorvertaald naar haar eigen woonvisie. De bouw van maximaal twee vrijstaande woningen binnen het plangebied is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie (zie ook paragraaf 4.4.1). Gelet op het feit dat alle Twentse gemeenteraden hebben ingestemd met het RWP en de gemeentelijke woonvisie hier een uitvloeisel van is, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.6.4 (Nieuwe ontwikkelingen)

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente' zijn:

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

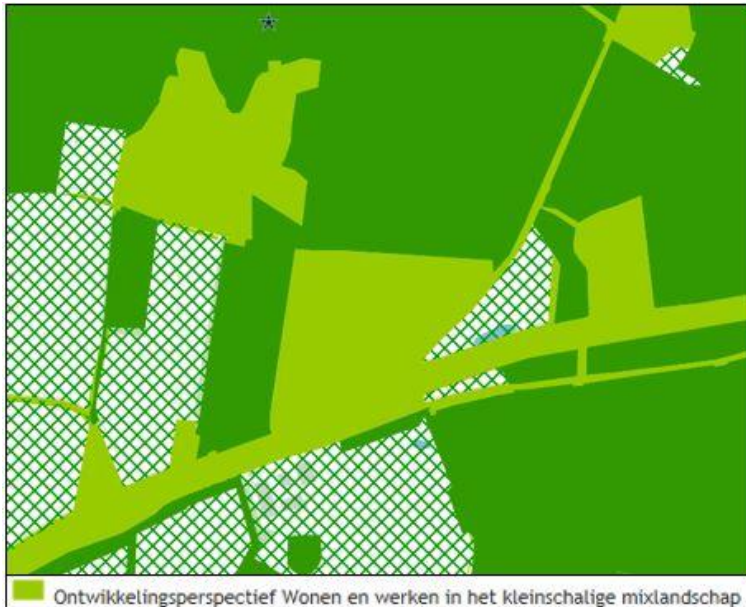
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Noordoost – Twente'. Zoals eerder omschreven zorgt voorliggend plan voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied en omgeving. Voorliggend plan draagt bij aan een versterking en verbetering van de kwaliteiten van het kampenlandschap en het groene karakter van de omgeving. Het verharde oppervlak neemt af en maakt plaats voor een groenere inrichting. Voorliggend plan draagt bij aan een verbetering en versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap – 'Noordoost – Twente'.

4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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. 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.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap'.



Afbeelding 4.3: Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: Mixlandschap

Binnen dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant staat het gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Aan de voornoemde functies worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden mits die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar op basis van het geldend bestemmingsplan nog een nieuw horecabedrijf gerealiseerd kan worden. Door de bouw van de twee woningen komt de horecabestemming te vervallen. Binnen het mixlandschap worden o.a. ontwikkelingsmogelijkheden voor de functie 'wonen' geboden, mits dit past binnen de ruimtelijke kwaliteitsambities. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 wordt met de landschappelijke inpassing van de woningen het landschap met het reliëf en het watersysteem meer beleefbaar gemaakt. Daarnaast wordt met voorliggend plan veel verharding vervangen door bloemrijk grasland afgewisseld met opgaand groen in de vorm van met bomen houtwallen. Het plan draagt daarmee bij aan de provinciale ruimtelijke kwaliteitsambities en in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

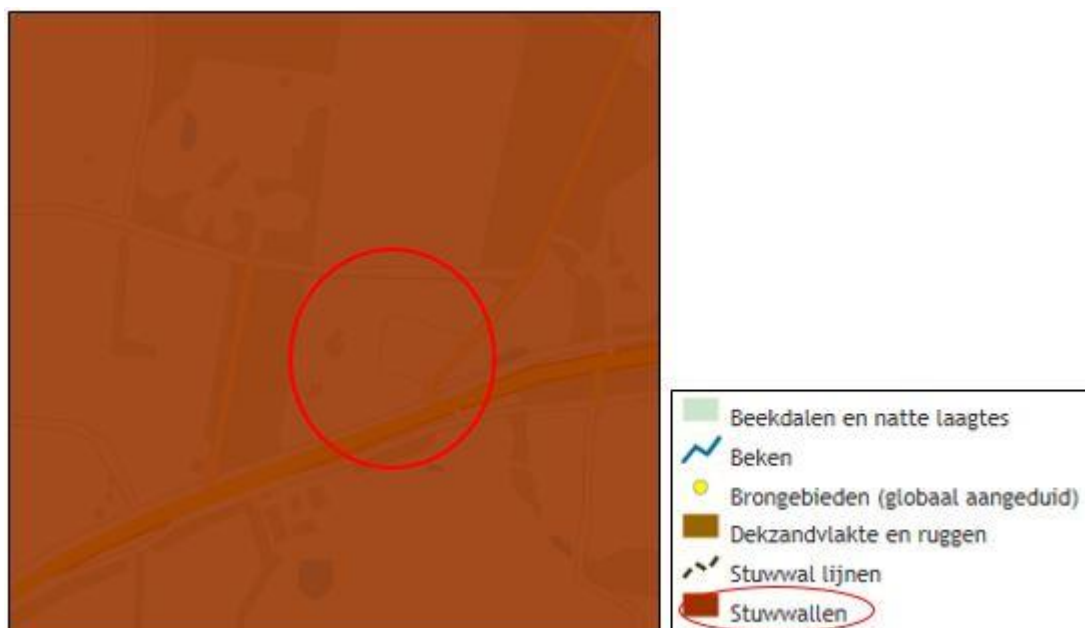
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

1. **Natuurlijke laag**

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en er voor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangemerkt als 'Stuwwallen'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding: 4.4: 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. 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;
- de versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Doorwerking plangebied

In en om het plangebied zijn van oorsprong hoogteverschillen aanwezig. Deze hoogteverschillen zijn terug te zien in de omgeving. Met voorliggend plan worden deze hoogteverschillen in het plangebied weer terug gebracht en beter zichtbaar gemaakt. Deze aanpak heeft als voordeel dat oorspronkelijk waterstromen zo veel mogelijk worden hersteld en dat komt met name de kwelafhankelijke vegetaties op de flanken van de Tankenberg ten goede. Gelet op de landschappelijke ingrepen die worden verricht wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Natuurlijke laag'.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is dan ook bij uitstek een gebruikslandschap. Het is de inzet alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt moét investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot. Behoud en ontwikkeling van duurzame landbouw voor een gezond bodem- en watermilieu in een vitaal en aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.5 is het plangebied op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als het 'Oude hoevenlandschap'.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven dat werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Ontwikkelingen dragen 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.

Doorwerking plangebied

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Met deze landschappelijke inpassing worden oude accenten en kenmerken van het landschap weer teruggebracht in het plangebied. Een groot deel van de aanwezige bomen blijft behouden en op sommige plaatsen worden nieuwe houtsingels aangelegd of solitaire bomen geplant. Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling passend is binnen het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Oldenzaal en De Lutte. Het plangebied zelf kent daarom op basis van de 'Stedelijke laag' geen gebiedskenmerken of andere bijzondere eigenschappen. Deze laag wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

4. Lust- en leisurelaag

Het plangebied kent op basis van de 'Lust- en leisurelaag' geen gebiedskenmerken of andere bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve in principe buiten beschouwing gelaten. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijk ingepaste parkeervoorziening voor 15 auto's openbaar toegankelijk is voor bezoekers die de Tankenberg en de Paaschberg bezoeken. Hiermee draagt het plan wel bij aan het spectrum lust- en leisure.

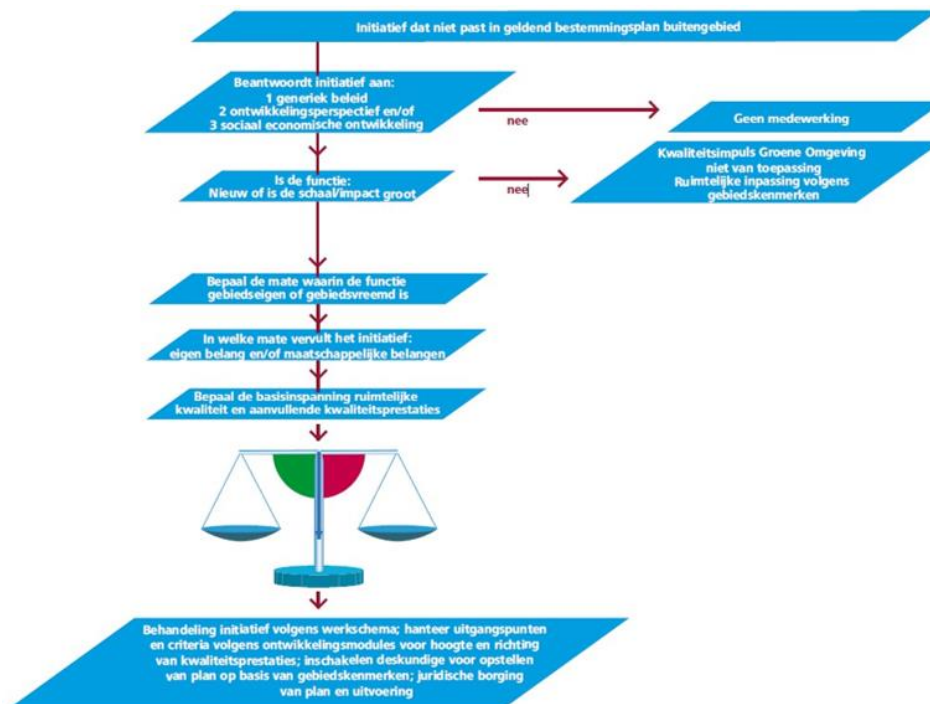
4.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor 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.

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.

Middels het processchema in afbeelding 4.6 kan inzicht worden verkregen in de hoogte van de te leveren kwaliteitsprestaties (gebiedseigen/gebiedsvreemd; schaal/impact; eigen belang/maatschappelijk belang).



Afbeelding 4.6: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Doorwerking plangebied

Generiek beleid, ontwikkelingsperspectief en/of sociaal economische ontwikkeling

Zoals gebleken uit 4.2.4 is het initiatief in overeenstemming met het generiek beleid. Eén van de basisprincipes van de provincie is dat er ruimte is 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 Gebiedskennmerken.

Zoals blijkt uit het vorenstaande, de toelichting op artikel 2.1.5 en het in bijlage I opgenomen landschapsplan is sprake van een ontwikkeling die passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en passend is binnen de ter plaatse geldende gebiedskennmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Ook draagt de realisatie van de openbare parkeervoorziening bij aan een versterking van de 'Lust- en Leisurelaag'.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Horeca' verwijderd, dit betekent dat er nadat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld geen hotel of restaurant meer gerealiseerd kan worden. In plaats hiervan worden de gronden bestemd als 'Wonen' en 'Natuur – Natuur en bos'. Er is geen sprake van enig ruimtebeslag op de groene omgeving omdat:

- Een deel van de gronden die nu bestemd zijn als 'Horeca' wordt 'teruggegeven' aan de groene omgeving door deze gronden te bestemmen als 'Natuur – Natuur en bos';
- De maximale te verhardende oppervlakte op basis van dit bestemmingsplan kleiner is dan de maximaal te verhardende, en feitelijk (voorheen) ook aanwezige, oppervlakte op basis van het geldende bestemmingsplan;
- Het toegestaan bouwvolume en bebouwd oppervlak op basis van dit bestemmingsplan is aanzienlijk beperkter dan het bouwvolume en het bebouwd oppervlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gebouwd.

Dit bestemmingsplan voldoet derhalve ook aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Schaal en impact

De omvang van de ontwikkeling op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing of situatie kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans.

Om een goede vergelijking te kunnen maken van de schaal en impact op de omgeving is een vergelijking van het vigerend bestemmingsplan met dit bestemmingsplan van belang. Het bestemmingsplan bepaalt immers wat er maximaal mogelijk is in het plangebied. Indien zowel het vigerende als dit bestemmingsplan in acht wordt genomen dan kan niet anders geconcludeerd worden dan dat zowel de schaal als impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling kleiner zijn dan de schaal en impact op basis van het vigerend bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan heeft het hele plangebied namelijk de bestemming 'Horeca' waarmee het plangebied geheel kan worden verhard voor bijvoorbeeld een parkeerterrein. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Natuur – Natuur en bos'. Het overige deel krijgt de bestemming 'Wonen'. Doordat slechts een deel van het perceel de bestemming 'Wonen' heeft, is de maximale te verhard oppervlakte op basis van voorliggend bestemmingsplan kleiner dan de maximaal te verhard oppervlakte op basis van het geldend bestemmingsplan. Bij voorliggend plan is wel sprake van een andere functie met een lagere gebruiksintensiteit.

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 ook is gebleken uit 4.2.5 is het plangebied gelegen in het mixlandschap. Wonen wordt binnen dit ontwikkelingsperspectief gezien als één van de gebruikers binnen het gebied. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorbeelden hiervan zijn het in stand houden van een landgoed en een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf.

De ontwikkeling heeft zowel een eigen als een maatschappelijk belang. De realisatie van de woningen betreft hoofdzakelijk een eigen belang, hier is in principe geen maatschappelijk belang mee gediend. Een onderdeel hiervan betreft echter de landschappelijke inpassing van de percelen (met het terugbrengen van het oorspronkelijke reliëf), het amoveren van de restanten van het voormalige restaurant en het realiseren van circa 15 parkeerplaatsen. Deze onderdelen van de ontwikkeling kunnen tevens aangemerkt worden als een (deels) maatschappelijk belang. Dit omdat de parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van wandelaars/bezoekers van de Tankenberg en omgeving (de bestaande parkeerplaatsen zijn particulier eigendom) en de landschappelijke inpassing en het amoveren van de restanten van het voormalig restaurant bijdragen aan de beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

Ten aanzien van het amoveren van de resten van het voormalig restaurant wordt opgemerkt dat hiermee een 'lelijke plek' langs de Bentheimerstraat wordt weggewerkt. Met het verwijderen van de, met name betonnen, restanten en de nieuwe ontwikkeling zoals vervat in dit bestemmingsplan is op deze locatie sprake van een kwaliteitsinvesteringen die bijdragen aan de leefbaarheid en kwaliteit. Hier profiteert niet enkel de initiatiefnemer van maar bijvoorbeeld ook de bezoekers van de Tankenberg en de omwonenden. In die zin is ook in een bepaalde mate sprake van een maatschappelijk belang.

Bij de ontwikkeling van het voormalig restaurant met de parkeerplaatsen is het oorspronkelijke reliëf en de bodem van de Tankenberg ter plekke verstoord met grote gevolgen voor de directe omgeving; er is als het ware een gat ontstaan in de Tankenberg. Dit gat wordt zoveel mogelijk hersteld met gebiedseigen materiaal, waarbij wordt uitgegaan van de oorspronkelijke bodemopbouw van de Tankenberg. Er wordt extra geïnvesteerd in het aanbrengen van de grond. Deze wordt laagsgewijs verdicht en geprofileerd; en dat alles natuurtechnisch onder regie. Eén en ander met als doel om het oorspronkelijke reliëf en de oorspronkelijke gelaagdheid te herstellen (incl. het zo veel mogelijk benaderen van de dichtheid van de omringende ongeroerde grond).

Deze aanpak heeft als voordeel dat oorspronkelijk waterstromen zo veel mogelijk worden hersteld en dat komt met name de kwelafhankelijke vegetaties op de flanken van de Tankenberg ten goede (in het bijzonder het deel zuidelijk van de Bentheimerstraat). Het te ontwikkelen perceel maakt ook deel uit van het toeleverend gebied in de bovenloop van de Stakenbeek (Oppervlakwater kleine wateren). In dit stroomgebied (Oude Bomsche Beek) heeft waterschap Vechtstromen "anti verdroging en vermessing" als één van de doelen geformuleerd. Met de ontwikkeling van de percelen wordt, hoewel het plangebied geen onderdeel uitmaakt van dit gebied, ook een bijdrage geleverd aan het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal', het omringende landschap en de doelstellingen van o.a. waterschap, provincie en Natuurmonumenten.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

In paragraaf 3.2 is beschreven hoe de woningen landschappelijk worden ingepast. Zoals in het voorgaande al aangegeven is de schaal en impact van dit bestemmingsplan en de daarin besloten ontwikkeling kleiner dan de schaal en impact op basis van het geldend bestemmingsplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om naast de landschappelijke inpassing, de herstelmaatregelen met betrekking tot het natuurlijk reliëf en watersysteem en de realisatie van 15 parkeerplaatsen nog aanvullende landschapsmaatregelen elders te treffen. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.2.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woon Programmering

5.3.1 Regionale Woon Programmering

Algemeen

In december 2015 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woon Programmering (RWP). In het RWP zijn afspraken vastgelegd waaraan de deelnemende gemeenten zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio en is bepaald dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. De Primosprognose 2013 is daarbij als uitgangspunt gekozen.

Woningvraag en aanbod in de periode 2015 - 2025

Alle gemeenten in Twente hebben hun harde plannen geïnventariseerd. Hierbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht. Voor de gemeente Losser leidt dit tot het volgende beeld.

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%

Tabel 4.1: Woningvraag- en aanbod gemeente Losser 2015-2025

Zoals blijkt uit het vorenstaande woningbouwprogramma kent de gemeente Losser een netto woningvraag van 665 woningen tot 2025. Hiervan is circa de helft al belegd in onherroepelijke bestemmingsplannen waardoor in de gemeente nog een woningbehoefte tot 2025 resteert van circa 140 woningen.

Maximaal 100% programmering lokale behoefte

De gemeenten in Twente hebben in het RWP de afspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. De gemeenten streven echter naar een onderprogrammering. Deze onderprogrammering is echter enkel een streven. Door onderprogrammering behouden Twentse gemeente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure gebracht moeten worden. Uit het RWP volgt dat de gemeente Losser met plannen met een directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet in circa 92% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeenteraad heeft aangegeven dat het bouwen in inbreidingsgebieden voorkeur heeft, een en ander conform de Ladder. De gemeente wil blijven bouwen voor lokale behoefte.

Doorwerking plangebied

De gemeente Losser hanteert in haar eigen woningbouwprogrammering de in het RWP vastgestelde uitgangspunten en woonafspraken. Doordat de gemeentelijke woonvisie echter later is vastgesteld dan het RWP is in de woonvisie sprake van een lagere resterende woningbehoefte van 86 woningen. De twee woningen van het plangebied vallen binnen deze 86 woningen.

Voor een nadere toelichting en toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt ook verwezen naar 4.4.1 Hier wordt geconcludeerd dat de bouw van twee grondgebonden woningen passend is binnen het RWP.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie Losser 2016 en verder

Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de "Woonvisie Losser 2016 en verder" vastgesteld. De gemaakte regionale afspraken over de woningbouwprogrammering en andere woonafspraken zoals vastgelegd in een regionale bestuursovereenkomst begin 2016 vormen een belangrijk kader voor de woonvisie.

Woningbouwprogramma: de aantallen

Een zorgvuldige weging van het huidige woningbouwprogramma is op basis van de huishoudensprognoses en de vraagontwikkeling nuttig en noodzakelijk. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het bouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

In de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016 – 2020 van 29 januari 2016 hebben gemeenten en provincie afgesproken dat zij streven naar een balans op de woningmarkt door in bestemmingsplannen niet meer dan 100% van de behoefte op te nemen. In de gemeente Losser betekent dit maximaal 665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen.

In het bestuurlijk overleg Wonen Twente is afgesproken dat de gemeente Losser voor de periode 2017 tot en met 2026 nog maximaal 710 woningen mag bouwen. Hieraan worden door de provincie wel bepaalde voorwaarden gekoppeld. Op dit moment zijn er 466 woningen met een onherroepelijke realisatietitel. Er is nog enige ruimte om 2 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Woningbouwprogramma: de kwalitatieve behoefte

Er is tot 2025 vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen. In de gedragsvariant (ouderen verhuizen weinig en blijven voor een groot deel in hun eengezinskoopwoning wonen) is de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen het grootst. Er is vooral vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Op korte termijn (tot 2020) zijn de tweekappers het meest populair, evenals de prijsklasse € 150.000,- tot € 250.000,-. Op middellange termijn (tot 2025) verschuift het accent in de vraag naar vrijstaande woningen en de prijsklassen vanaf € 250.000,-.

Woningbouwprogramma

In combinatie met de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad voegt de gemeente beperkt extra woningen toe. De mate van deze toename dient in lijn te zijn met de autonome groei van de huishoudens in Losser en de daadwerkelijke marktvraag. Provinciaal en regionaal heeft de gemeente afgesproken om voorlopig de huishoudensgroei op basis van Primos 2016 te hanteren als uitgangspunt.

Op basis van de behoefte/marktvraag is een kwalitatieve verdeling 2015-2025 gemaakt. Bij de verdeling van de totale hoeveelheid nog te bouwen nieuwbouw woningen wordt uitgegaan van de volgende streefwaarden:

Appartementen	Koop/huur	10%
Rij- of hoekwoning	Sociale huur	5%
Rij- of hoekwoning	Koop < € 150.000 t.b.v. starters	5%
Tweekappers	< € 200.000	15%
Tweekappers	€ 200.000 - € 300.000	20%
Vrijstaand	>€ 300.000	45%

Tabel 4.2: Streefwaarden kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag gemeente Losser (Bron: Gemeente Losser)

De gemeente wil bij het toevoegen van nieuwe woningen zo veel mogelijk rekening houden met deze streefwaarden. De gemeente beoordeelt het huidige woningbouwprogramma op de passendheid bij de behoefte. Ook worden deze streefwaarden gebruikt om nieuwe initiatieven te toetsen.

Doorwerking plangebied

Uit de woonvisie blijkt dat er tot 2025 vooral behoefte is aan eengezinswoningen. Uit de kwalitatieve verdeling op basis van behoefte/ marktvrage, blijkt dat 45% van de behoefte zich richt op een vrijstaande woning/ vrije kavel boven de € 300.000. Met dit bestemmingsplan wordt in dit woningtype voorzien. De bouw van de twee woningen in het plangebied past binnen het resterende woningbouwprogramma. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijke woningbouwbeleid zoals vervat in de "Woonvisie Losser 2016 en verder".

4.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Gemeente Losser

Algemeen

In mei 2007 is de landschapsonwikkelingsvisie 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 het inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijk 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 wordt nog onderscheid gemaakt in de gebieden 'Roderveld', 'Beuningen-Vothe', 'Elfterheume-Lage Hoek' en 'Lutterveld'. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Elfterheume-Lage Hoek'.

Deelgebied Oldenzaalse Stuwwal, Elfterheume-Lage Hoek

Het deelgebied Elfterheume-Lage Hoek bekleedt 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.

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.

Aandachtspunten en kansen 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 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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt met deze ontwikkeling landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing gebeurt onder andere door het aanbrengen van landschapselementen als solitaire bomen en/of bomenrijen/singels. Daarnaast wordt extra geïnvesteerd in het aanbrengen van de grond (zie ook paragraaf 3.2). Deze wordt laagsgewijs verdicht en geprofileerd. Eén en ander met als doel om het oorspronkelijke reliëf en de oorspronkelijke gelaagdheid te herstellen (incl. het zo veel mogelijk benaderen van de dichtheid van de omringende ongeroerde grond). Deze aanpak heeft als voordeel dat oorspronkelijk waterstromen zo veel mogelijk worden hersteld. De te treffen landschappelijke maatregelen, waaronder dus het zoveel mogelijk herstellen van het oorspronkelijk reliëf en de gelaagdheid, sluit aan bij de aandachtspunten en kansen zoals die in het LOP zijn geformuleerd voor het gebied Elfterheume-Lage Hoek.

4.4.3 Welstandsnota Losser

Algemeen

De 'Welstandsnota Losser' (vastgesteld op 15 oktober 2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. Deze welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. In de welstandsnota worden diverse niveaus van welstand gehanteerd. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten niveau 1 en niveau 2.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten.

Het plangebied wordt op basis van de welstandsnota gerekend tot het buitengebied in het gebied dat is aangewezen als Stuwval. In dit gebied geldt een welstandsniveau 2.

Stuwwal

De gemeente heeft de volgende ambitie voor het gebied dat is aangewezen als Stuwwal:

- behoud en respect voor de afwisseling tussen open- en besloten landschappen en hoogteverschillen;
- behoud van de losse strooiing van compacte erven rondom de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg);
- sturen op behoud en stimulering van de agrarische architectuur (voorachterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering;
- sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik;
- sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.

Welstandsniveau 2

Het voert te ver om alle in de welstandsnota geformuleerde criteria weer te geven. Daarom worden hierna enkel de voorname en in dit kader relevante criteria weergegeven.

Algemeen

De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.

Hoofdvorm

De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in het straatbeeld.
- Er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel.
- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (ramen, balkons etc.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Materiaal en kleurgebruik

Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.

Doorwerking plangebied

Op dit moment is er nog geen concreet ontwerp van de woningen voorhanden. Wel is een eerste aanzet gemaakt voor een denkrichting voor het ontwerp van de noordelijke woning. Dit schetsontwerp is beoordeeld door de Stadsbouwmeester van de gemeente Losser en door de Stadsbouwmeester werd aangegeven dat de denkrichting voor het woningontwerp akkoord is. Hierna is een impressie van het schetsontwerp opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier een impressie betreft, het daadwerkelijke ontwerp kan hier van afwijken.



Afbeelding 4.7: Schetsontwerp noordelijke woning (bron: Leferink Architecten)

Het concrete ontwerp van de woningen zal te zijner tijd getoetst worden aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.1.2 Beoordeling

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

Interne werking

Aan de overzijde van de Bentheimerstraat bevindt zich een bestemming waarbinnen een agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend. Hoewel hier geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden, kan hier op basis van het geldend bestemmingsplan nog wel een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Daarom wordt uitgegaan van de (maximale) planologische mogelijkheden en wordt in de beoordeling uitgegaan van een grondgebonden veehouderij. Bij veehouderijen geldt de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven. Hier wordt in paragraaf 5.5 nader op ingegaan. Het aspect geur wordt in dit kader buiten beschouwing gelaten. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt bij veehouderijen een maximale grootste richtafstand (ongeacht

welk type veehouderij) van 50 meter. De afstand tussen het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak 'Wonen' en het agrarisch bouw- perceel bedraagt ruim 70 meter. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Verder liggen er geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied waar de nieuwe woningen overlast van kunnen ondervinden.

Externe werking

De nieuwe functies waarin dit plan voorziet worden niet gezien als milieubelastende functies voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Bentheimerstraat. In verband hiermee is door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht². Hierna wordt een samenvatting gegeven van dit onderzoek en de uitkomsten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB wordt bij beide woningen niet overschreden.

Afwijken van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat de maatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om

² Buijvoets bouw- en geluidsadvisering, Akoestisch onderzoek plan 2 woningen Benheimerstraat te De Lutte, 11 november 2016

aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de woningen kan een hogere waarde worden aangevraagd.

Omdat de geluidbelasting op de gevel van de zuidelijke woning 53 dB bedraagt, is het niet mogelijk deze woning verder richting de Bentheimerstraat te bouwen. Daarom wordt voor deze woning een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. In de regels is bepaald dat indien een bouwvlak is opgenomen, het hoofdgebouw (in dit geval de woning) binnen dit bouwvlak gebouwd dient te worden. Op deze wijze is derhalve verzekerd dat de woning niet dichterbij de Bentheimerstraat wordt gebouwd.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

5.2.3 Conclusie

Voor voorliggend plan wordt de procedure hogere grenswaarde doorlopen. Het besluit tot verlening van een hogere grenswaarde dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan genomen te zijn.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.3.2 Beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of het plangebied geschikt is voor woningbouw, is een bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten en conclusie van het onderzoek worden hierna samengevat weergegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

³ Terra Agribusiness BV, Verkennend bodemonderzoek & asbest in de grond onderzoek Bentheimerstraat te de Lutte (vmlg Restaurant), 11 november 2016

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de analyseresultaten uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met Cadmium [Cd] en Zink [Zn];
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium [Ba] en Zink [Zn];
- het eerste grondwater matig verontreinigd is met Koper [Cu] en;
- het opnieuw genomen grondwater geen verontreiniging met Koper [Cu] te zien geeft.

Het visueel asbest onderzoek van alle boorpunten geeft geen asbestverdacht materiaal te zien. De kans dat de locatie in de bodem is verontreinigd met asbest is daarom erg klein te noemen.

De gevonden lichte verontreinigingen leveren geen direct gevaar op voor de volksgezondheid en/of het milieu. Er zijn geen redenen die een belemmering of beperking hoeven te vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen.

Aanvullend op de uitkomsten van het verkennd bodemonderzoek wordt opgemerkt dat de gronden ter plaatse worden opgehoogd om het oorspronkelijk reliëf zoveel mogelijk terug te brengen. De grond die wordt gebruikt voor het ophogen is geschikt voor het gebruik van de percelen als 'wonen' en 'natuur'.

5.3.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten 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. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het '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.

5.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen. In vergelijking met de lijst categorieën van gevallen, is de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, qua aard en schaal beduidend kleinschaliger. Er kan derhalve op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat sprake is van een plan dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit luchtkwaliteit

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Geurhinder

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- 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.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

4.6.2 Beoordeling

De woningen in het plangebied betreft geurgevoelige object als bedoeld in de Wgv. Er dient derhalve beoordeeld te worden of in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven niet belemmerd worden als gevolg van de nieuwe woningen. Andersom dient ook beoordeeld te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Bentheimerstraat mag, zoals in paragraaf 5.1.2 al aangegeven, een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Dit betreft een bedrijf waarvoor een vaste afstand geldt. Aangezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het agrarische bouwblok bedraagt ruim 70 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de vaste afstandeis van 50 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bedrijfsvoering ter plaatse van dit agrarische bedrijf. Gelet op de ruime afstand tussen het agrarisch bedrijf en het bestemmingsvlakken 'Wonen' zal ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsg gebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.6.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd komen niet voor in het plangebied of in de omgeving van het plangebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale 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.

Waterschap Vechtstromen

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.7.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

5.7.3 Beoordeling

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggend plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De verkregen waterparagraaf⁴ is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op 24 november 2016 heeft het waterschap per mail geadviseerd om het bouwblok op te hogen zodat de GHG boven de 80 centimeter komt of om anders kruipruimteloos te bouwen. Tevens werd aangegeven dat de invloed van het plan op de waterhuishouding gering is. Het waterschap gaf aan dat met het meenemen van de vorenstaande opmerkingen er geen bezwaren zijn tegen het plan. Hierna wordt, mede aan de hand van de vorenstaande opmerkingen, nader ingegaan op enkel wateraspecten in het plangebied.

Hemelwater

Bij de uitvoering van voorliggend plan, neemt het verhard oppervlak af en wordt een groot deel van het plangebied ingericht als bloemrijk grasland. Bij de ontwikkeling wordt extra geïnvesteerd in het aanbrengen van de grond (zie ook paragraaf 3.2). Deze wordt laagsgewijs verdicht en geprofileerd. Eén en ander met als doel om het oorspronkelijke reliëf en de oorspronkelijke ge-laagdheid te herstellen (incl. het zo veel mogelijk benaderen van de dichtheid van de omringende ongeroerde grond). Deze aanpak heeft als voordeel dat oorspronkelijk waterstromen zo veel mogelijk worden hersteld. Daarnaast is het de verwachting dat met het opbrengen van grond de GHG ruim boven de 80 centimeter komt.

Het vallende hemelwater in het plangebied kan in eerst instantie infiltreren op de onbebouwde gronden. Het plangebied wordt zodanig ingericht, dat het overtollige hemelwater dat niet direct kan infiltreren, bovengronds kan afstromen. Het op het verhard oppervlak vallende hemelwater is, mede doordat geen uitlogende materialen worden toegepast, schoon en wordt zoveel mogelijk geïnfiltrerd (of opgevangen voor eigen gebruik) op de gronden rondom de woning.

Grondwater

Bij de nieuwe bebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen waardoor het hemelwater dat de bodem intrekt en in aanraking komt met het grondwater niet vervuild is. De grondwaterkwaliteit zal naar verwachting niet verslechteren naar aanleiding van voorliggend plan.

De grondwaterstand ter plaatse van het plangebied wisselt van laag naar hoog. In de huidige situatie is geen sprake van grondwateroverlast. In de toekomstige situatie wordt ook geen (grond)wateroverlast verwacht.

⁴ Waterschap Vechtstromen, Waterparagraaf, d.d. 14 november 2016

Het waterschap adviseert om ervoor te zorgen dat de afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de bovenzijde van de begane-grondvloer meer dan 80 centimeter bedraagt. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd om kruip ruimte loos te bouwen. Als hier aan wordt voldaan, dan is het waterschap akkoord met voorliggend plan.

Afvalwater

Voor het afvalwater worden de woningen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie door middel van deze riolering. Gelet op het feit dat de voorheen aanwezige afvalwaterhoeveelheden aanzienlijk groter waren, door het gebruik als restaurant, is het rioleringsstelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie hierop voldoende berekend.

5.7.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft per 1 januari 2017 onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vervangen. Daarnaast vindt beleidsmatig op provinciaal niveau gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Wet natuurbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven. Wel zijn de Beschermden Natuurmonumenten komen te vervallen. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Flora en fauna

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes. Het gaat om beschermingsregimes voor 1) vogels, 2) dieren en planten en 3) overige soorten. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De eerste twee regimes komen overeen met de Europese richtlijnen. Het laatste regime bevat soorten die niet onder de Europese regelgeving beschermd zijn. Tevens zijn hier een aantal soorten van de Rode lijst aan toegevoegd die onder de Flora- en faunawet niet beschermd waren.

Met voorliggend plan wordt de bestemming 'Horeca' in het plangebied vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur – Natuur en bos'. Binnen de bestemming 'Horeca' was het mogelijk een horeca bedrijf op te richten. Een horeca bedrijf heeft een aanzienlijke hogere verkeersaantrekkende werking, en daarmee ook een hogere emissie uitstoot, dan twee woningen. Daarnaast kent een horecabedrijf over het algemeen ook meer overlast door geluid en licht in met name de avond- en nachtperiode. In vergelijking hiermee hebben twee woningen een minder negatieve invloed op de omgeving. Daarbij wordt als onderdeel van de ontwikkeling nieuwe natuur aangelegd, dit heeft een positieve invloed op de natuurwaarden in de omgeving. Ten opzichte van het momenteel geldend bestemmingsplan heeft dit bestemmingsplan dan ook minder invloed op het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. Van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal is dan ook geen sprake.

Flora en fauna

Om de woningen te kunnen realiseren, moet een aantal bomen gekapt worden en puin opgeruimd worden. Om de functie van de te kappen bomen(rijen) en de hopen puin voor de beschermde soorten te kunnen beoordelen, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵. Hierna wordt een samenvatting van de conclusie gegeven, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogels- en vleermuisensoorten. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom ook geen wettelijke consequenties.

Er nestelen vermoedelijk ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd. Voor het vernielen van bezette nesten kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd. De meest geschikte periode om beplanting te rooien is september-februari.

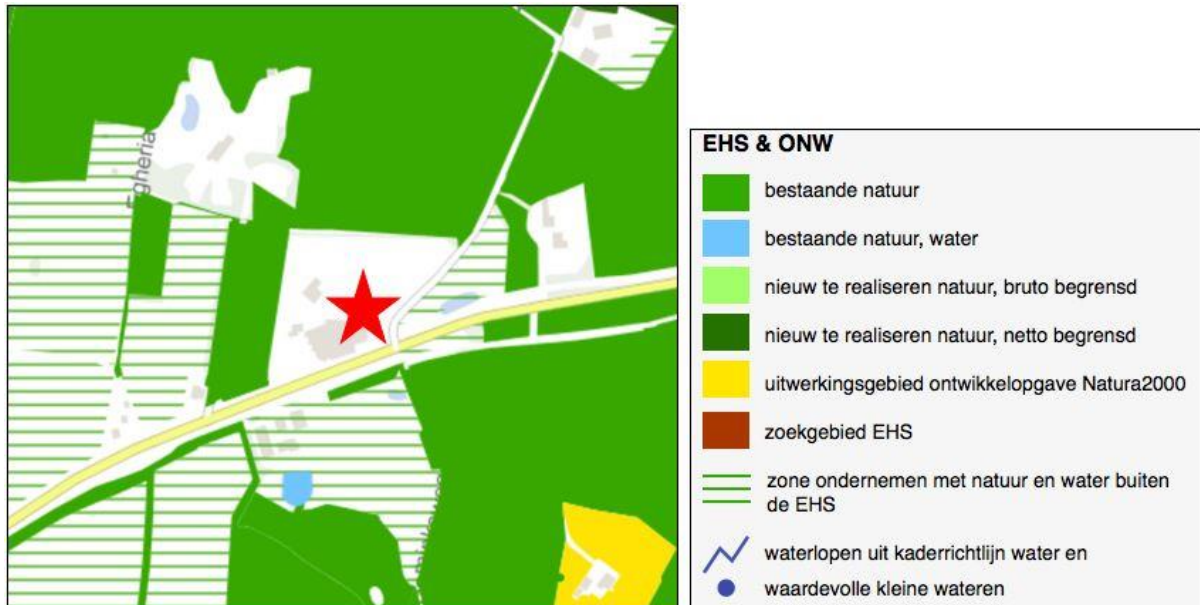
Met uitzondering van de kamsalamander, welke mogelijk in het plangebied voor komt, staan de andere in het gebied voorkomende soorten allen vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Dat geldt ook voor de grondgebonden zoogdiersoorten met een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'verstoren, doden en verwonden' als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

Het is niet uit te sluiten dat kamsalamanders de strooisellaag en puinhopen in het plangebied benutten als winterverblijfplaats. De kamsalamander staat vermeld in tabel 3 van de Ff-wet en is strikt beschermd. Door de puinhopen en strooisellagen te verwijderen tijdens de voortplantingsperiode (april-juni) wordt voorkomen dat de kamsalamanders verstoord, verwond of gedood worden, aangezien zij dan in voortplantingswateren verblijven en niet in het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt tegen het NNN aan, maar maakt geen onderdeel uit van het NNN. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang) tot gevolg heeft. Door de te treffen landschapsmaatregelen wordt juist bijgedragen een verbetering van de ecologische kwaliteiten. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.

⁵ Natuurbank Overijssel, Quickscan Natuurwaardenonderzoek Bentheimerstraat x Tankenbergweg, De Lutte, 8 december 2016



Afbeelding 5.3: Ligging projectgebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.8.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet in het Nationaal Natuurnetwerk of Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedssfeer, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op beschermd gebied buiten het plangebied.

Met in achtneming van de bescherming van bezette vogelnesten en het afstemmen van bepaalde werkzaamheden op de ecologie van de kamsalamander, heeft de uitvoering van de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook het provinciaal beleid ten aanzien van het NNN vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Erfgoed en archeologie

5.9.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

5.9.2 Beoordeling

Erfgoed

In het plangebied staat geen bebouwing die is aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument. In de omgeving van het plangebied liggen wel beeldbepalende panden die zijn aangemerkt als rijksmonument. Dit betreffen de volgende panden:

- woning aan de Eggeriaweg 1 op een afstand van ongeveer 75 meter van het plangebied, en;
- een hooischuur aan de Bentheimerstraat 15 op een afstand van ruim 450 meter van het plangebied.

Met voorliggend plan vindt een kwaliteitsverbetering plaats van het plangebied. Het oorspronkelijke landschap wordt zoveel mogelijk weer teruggebracht. Hierbij zorgt het plan mede voor de aantrekkelijkheid van het plangebied en de omgeving. Dit komt ten goede van omliggende monumenten.

Archeologie

Delen van plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is afgestemd op de provinciale archeologische verwachtingskaart. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' regelt -samengevat- dat bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 2000 m² en dieper dan 30 centimeter moet worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Voorliggend plan maakt de realisatie van twee grote woningen met bijgebouwen van maximaal 200 m² mogelijk. Deze gebouwen samen hebben geen grotere oppervlakte dan 2000 m². Een archeologisch onderzoek is voor voorliggend plan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.3 Conclusie

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkecijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling wordt qua uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone uitgegaan van: 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied'⁶.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.10.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten geldt voor een vrijstaande woning een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per dag. De twee woningen samen zorgen derhalve voor gemiddeld 16,4 verkeersbewegingen per dag. In het vigerende bestemmingsplan is een horecabedrijf toegestaan in het plangebied. Een horecabedrijf met een oppervlakte zoals dit binnen het plangebied mogelijk is, zal zorgen voor aanzienlijk meer verkeersbewegingen per dag. Planologisch gezien is er met dit bestemmingsplan dan ook sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen en daarmee vindt een verbetering plaats voor de omgeving van het plangebied.

Ontsluiting

Dit bestemmingsplan omvat diverse ontsluitingen. Zo wordt ten behoeve van de bestaande woning aan de Tankenbergweg 3 de in- en uitrit aangepast, de ontsluiting op de Bentheimerstraat wijzigt echter niet. De nieuwe woningen ontsluiten beide op de Tankenbergweg waarbij de meest zuidelijke woning waarschijnlijk via de bestaande in- en uitrit van de huidige parkeerplaats wordt ontsloten. Voor de ontsluiting van de noordelijke woning wordt één nieuwe ontsluiting op de Tankenbergweg aangelegd. De ontsluitingen van de nieuwe woningen vormen van verkeerskundig oogpunt geen belemmering, dit temeer omdat sprake is van een aanzienlijke planologische afname van de hoeveelheid verkeersbewegingen.

Het plan omvat tevens de aanleg van circa 15 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in het noordoosten van het plangebied aangelegd, het parkeerterrein ontsluit op de Tankenbergweg. Gezien de huidige inrichting en gebruik van deze straat, zorgen de parkeerplaatsen en de extra ontsluiting naar verwachting niet voor verkeersonveilige situaties.

Door de aanwezigheid van de voorsorteer- of afslagstrook richting de Tankenbergweg, en daarmee het parkeerterrein, is eveneens sprake van een veilige bereikbaarheid van de Tankenbergweg/ het parkeerterrein. De Tankenbergweg is nu nog afgesloten voor gemotoriseerd verkeer (m.u.v. aanwonenden en exploitanten aanliggende percelen), middels een verkeersbesluit zal de Tankenbergweg worden opengesteld tot aan de toegang tot de nieuwe parkeerplaats.

5.10.3 Parkeren

Volgens de CROW geldt voor woningen een parkeernorm van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per woning. Beide woningen en percelen zijn zodanig ruim opgezet, dat hier voldoende ruimte is om te voldoen aan deze parkeernorm.

In de huidige situatie ligt in het plangebied een groot parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt gebruikt door wandelaars voor de Tankenberg en omgeving maar is momenteel nog steeds in particulier eigendom. Met de realisatie van de woningen, zal dit parkeerterrein verdwijnen. Met de gemeente is echter overeengekomen om in de nabijheid van het huidige parkeerterrein circa

⁶ Bron: CBS Statline

15 nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Verwacht wordt dat hiermee kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van wandelaars/ bezoekers van de Tankenberg en omgeving. De aanleg van deze parkeerplaatsen vindt plaats op particulier terrein. In de regels wordt voor de aanleg en de instandhouding van dit parkeerterrein een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat realisatie en instandhouding van het parkeerterrein juridisch geborgd is.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.11.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.7.2 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Tevens zijn als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen nadelige milieugevolgen te verwachten die aanleiding geven tot het voeren van een m.e.r. procedure.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

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 nummerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2015".

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende regels

- Begrippen (Artikel 1):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):* in de specifieke gebruiksregels wordt specifiek voor die bestemming aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):* in deze regeling is bepaald dat het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verboden zonder omgevingsvergunning;
- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):* hierin worden afwijkingsmogelijkheden opgenomen welke specifiek gelden voor de betreffende bestemming;
- *Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):* Middels een wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' kan worden verwijderd.

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6):*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7):*
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8):*
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel is een regel opgenomen met betrekking tot de aanvullende werking van welstandscriteria en een regel die ertoe strekt dat bij toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden geen sprake mag zijn van strijdigheid met Wet natuurbescherming. Tevens is in dit artikel een regel omtrent parkeren opgenomen. Dit als gevolg van het per 29 november 2014 vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, hieronder ook de bepaling voor parkeren.

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 onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Wijze van bestemmen

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Natuur – Natuur en bos (Artikel 3)

Functie

De bestemming 'Natuur – Natuur en bos' ligt op de gronden om de woonpercelen. Deze gronden worden natuurlijk ingericht en in feite terug gegeven aan de natuur waardoor deze bestemming het meest voor de hand ligt. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor (de ontwikkeling van) natuur, extensieve dagrecreatie, ontsluiting en parkeren als bedoeld in de als bijlage bij de regels opgenomen inrichtingstekening parkeren.

Bouwregels

Binnen de bestemming 'Natuur – Natuur en bos' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan en gebouwen in de vorm van bijenkasten.

Wonen (Artikel 4)

Functie

Vanwege de functie 'wonen' is qua bestemming waar mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied" (en bijbehorende veegplannen). Omdat met het plan wordt voorzien in een tweetal forse woningen wijkt de bestemming 'Wonen' in dit plan op onderdelen wel af van de bestemming 'Wonen' uit het geldend bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen met daarbij behorende gebouwen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat alle gebouwen en overkappingen binnen de bestemming moeten worden gebouwd. Voor alle gebouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter. Daarnaast is voor hoofdgebouwen een maximale bouwhoogte opgenomen voor 10 meter.

Voor beide woningen is uitgegaan van een bij recht toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen. Deze oppervlakte kan middels afwijking, zoals in paragraaf 3.1 toegelicht, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' worden vergroot tot 250 m² en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' tot 200 m². Bijgebouwen en overkappingen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht. De voorgevel van de noordelijke woning is gericht op de Tankenbergweg. De voorgevelrooilijn bij deze woning is de fictieve lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkvlak van deze voorgevel tot aan de perceelsgrenzen. De voorgevel van de zuidelijke woning is gericht op de Bentheimerstraat. De voorgevelrooilijn bij deze woning is de fictieve lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkvlak van deze voorgevel tot aan de perceelsgrenzen. Indien de woning gebouwd wordt in de voorste bouwgrens (meest zuidelijke grens bouwvlak), dan kan deze lijn gezien worden als voorgevelrooilijn.

Voor de zuidelijke woning is een bouwblok opgenomen. Dit heeft te maken met de geluidbelasting op de woning die afkomstig is van de Bentheimerstraat. Met het bouwblok is verzekerd dat de woning niet te ver naar voren kan worden gebouwd, zodat de woning blijft voldoen aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting.

Gebruiksregels

In de regels is aangegeven dat het gebruik ten behoeve van aan huis verbonden beroep of kleinschalige activiteiten, bed and breakfast, detailhandel en agrarische bedrijfsactiviteiten strijdig is met de bestemming. Middels een afwijking van het bestemmingsplan kan het gebruik ten behoeve van een bed and breakfast worden toegestaan.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

Functie

Ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' onverkort overgenomen. Op deze wijze is bij eventueel toekomstige bouw- of bodemingrepen de bescherming van de te verwachten archeologische waarden voldoende verzekerd.

Bouwregels

Aanvragen die betrekking hebben op een bouwplan of werken groter dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 m kunnen alleen worden uitgevoerd als is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst af met initiatiefnemers. In deze anterieure overeenkomst worden onder andere de plankosten verhaald. Tevens wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, in deze overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op initiatiefnemer. Met het sluiten van deze overeenkomsten zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Financiële haalbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd en bekostigd door initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten voor de realisatie van dit plan. Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van 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.

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst is de bouw van woningen in het buitengebied niet meegenomen waardoor vooroverleg met de provincie Overijssel noodzakelijk is.

In het verleden is over het voorliggende plan al overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Het nu voorliggende plan is in lijn met dit overleg. Omdat dit overleg strikt genomen niet gezien kan worden als vooroverleg, wordt dit plan in het kader van vooroverleg nogmaals besproken met de provincie.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op 24 november 2016 heeft het waterschap een nader advies per mail uitgebracht. Dit advies is overgenomen in dit plan. Hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan, waardoor het plan op 11 juli 2017 ongewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage I Landschapsplan

Bijlage 2 Inrichtingstekening parkeerterrein

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6

Quicksan flora en fauna