

Bestemmingsplan

Buitengebied partiele herziening Tiekenveenweg 10 te Overdinkel

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Buitengebied partiele herziening Tickenveenweg 10 te Overdinkel”

Plannaam: Buitengebied partiele herziening Tickenveenweg 10 te Overdinkel
IMRO-code: NL.IMRO.0168.bp008vzp17ph02-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	RUIMTELIJKE KWALITEIT	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	REGIONAAL BELEID	22
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	51

BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Tickenveenweg 8-10 in Overdinkel. Op het perceel, van circa 5,5 hectare, bevinden zich een bedrijfswoning en enkele bouwwerken behorend bij een voormalig recreatie-/kampeerterrein. Het recreatieterrein is in het verleden meerdere keren op onwenselijke wijze geëxploiteerd (onrust, criminaliteit en een negatieve uitstraling en invloed op Overdinkel) voordat het werd overgenomen door de initiatiefnemer van dit plan. Initiatiefnemer heeft het perceel in het verleden opgeschoond en vervolgens meermaals tevergeefs geprobeerd ter plaatse een kampeerterrein en recreatiewoningen te realiseren. Deze plannen bleken niet haalbaar en er was weinig draagvlak vanuit de buurt in verband met het negatieve imago dat de locatie door de jaren heen had gekregen. Initiatiefnemer is zelf woonachtig in de (bedrijfs)woning aan de Tickenveenweg 8.

Gezocht is naar een nieuwe passende en toekomstbestendige functie voor het voormalige recreatieterrein. Gebleken is dat functiewijziging naar wonen de meest passende functie is.

De gemeente Losser heeft besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het perceel. Het voornemen bestaat om ter plaatse drie woningen te realiseren, de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar een reguliere woning. Als tegenprestatie dient het perceel, onder andere in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), op passende wijze landschappelijk te worden ingepast waarbij een extra kwaliteitsimpuls wordt geleverd. Daarnaast moet alle bestaande bebouwing, met uitzondering van de (bedrijfs)woning worden gesloopt en dient er een wandel- en fietspad van- en naar Duitsland te worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tickenveenweg 8-10 te Overdinkel, in het buitengebied van de gemeente Losser. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Losser, sectie C, nummers 1082, 1083, 1683, 1684, 1685 en 1686. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in het buitengebied en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode ster en omlijning geven indicatief de ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied partiele herziening Tiekerveenweg 10 te Overdinkel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.bp008vzp17ph02-0401) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;
- plantoelichting.

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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Losser. Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna zijn de volgende plannen vastgesteld:

- “Buitengebied Veegplan 2013”- vastgesteld op 10 juni 2014;
- “Bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2015” - vastgesteld op 10 november 2015;
- “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” - vastgesteld op 20 juni 2017.
- “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” - vastgesteld op 18 december 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en strijdigheid

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'Essen' en 'Reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Hierna wordt ingegaan op de geldende enkel- en dubbelbestemming en de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen.

Bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'

De voor 'Recreatie – Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor standplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans en recreatiewoningen, en beheer en dienstverlening, waaronder mede een kantine/restaurant wordt verstaan, sanitaire voorzieningen en onderhoud.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij het gaat om een oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m² en een diepte van dieper dan 0,3 meter.

Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verweingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Gebiedsaanduiding ‘Essen’

Ter plaatse van de aanduiding 'essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van een recreatie-/kampeerterrein naar een woonlocatie ten behoeve van maximaal 4 woningen. Het is niet toegestaan om binnen de bestemming ‘Recreatie – Kampeerterrein’ de gronden en/of bebouwing te gebruiken ten behoeve van een reguliere woonfunctie.

De gemeente Losser is bereid de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te kunnen maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Tickenveenweg 8-10, in het buitengebied van de gemeente Losser, nabij de grens met Duitsland. De ruimtelijke functionele structuur kenmerkt zich met name door de verspreid liggende woonerven in een overwegend agrarisch gebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de grens met Duitsland en aan alle overige zijden door agrarische gronden waarbij de noordzijde ook grenst aan een woonbestemming.

Binnen de begrenzing van het plangebied is een voormalig recreatie-/kampeerterein met bijhorende bebouwing aanwezig. Concreet staat er binnen het plangebied, naast de woning, nog een voormalig chalet en een voormalig kantine van circa 340 m². Beide gebouwen bestaan uit één bouwlaag (begane grond). In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in de aanleiding beschreven heeft initiatiefnemer meerdere keren tevergeefs gepoogd een kampeerterrein en recreatiewoningen te realiseren binnen het plangebied. Gebleken is dat het behouden van een recreatiebestemming op deze locatie niet toekomstbestendig is en daarmee niet langer gewenst.

Een passende en toekomstbestendige functie voor de locatie is gevonden in het omzetten van de bestaande recreatiefunctie naar een woonfunctie voor maximaal vier vrijstaande woningen (toevoeging van drie woningen met bijbehorende agrarische grond ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, en omvorming van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning).

De bestaande chalet en voormalige kantine worden in het kader van dit plan gesloopt om zodoende ruimte te creëren voor de nieuwe woonpercelen. In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van voorliggend plan is door De Erfontwikkelaar op basis van een advies van Het Oversticht een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonerf. Hieronder worden in afbeelding 3.2 de benodigde landschapsmaatregelen weergegeven en vervolgens kort toegelicht. Voor het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.



Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassing plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

Bebouwing

Voor de drie toe te voegen woningen en hun bijgebouwen gelden de criteria van de welstandsnota. Bovendien is het belangrijk dat er samenhang ontstaat tussen de gebouwen. Deze samenhang heeft te maken met vorm, kleur en materiaalgebruik. Verwijzing naar het agrarische karakter van de omgeving betekent onder andere: eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met zadelpak, gebruik van baksteen en dakpannen, hout, gedekte kleuren. In overleg met de gemeente kunnen beeldkwaliteitseisen worden vastgelegd, om toekomstige kopers bij te staan.

Beplanting:

- Voor alle singels geldt dat coniferen en andere niet-streekeigen beplanting worden verwijderd ten gunste van streekeigen, bestaande en nieuw toe te voegen, bomen en struiken. In de loop van de tijd zal een passende kruidlaag ontstaan.
- Deze singels worden als houtwal beheerd; dat betekent dat er regelmatig onderhoud gepleegd moet worden waarbij planten worden verwijderd zodat anderen verder kunnen groeien en een duurzame, vitale beplanting kan ontstaan.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voorgenomen ontwikkeling betreft een omzetting van recreatie/kampeerterrein naar woongebied. Geconstateerd wordt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorgenomen ontwikkeling (fors) af zal nemen, immers komen de bij het recreatie-/kampeerterrein behorende verkeersbewegingen te vervallen. Per saldo heeft de woning een lagere verkeersgeneratie dan een recreatieve bestemming.

Het perceel Tiekerveenweg 8-10 wordt in de bestaande situatie ontsloten middels één in- en uitrit op de Tiekerveenweg. Deze in- en uitrit blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Daarnaast wordt er ten zuiden van deze ontsluitingsweg een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd van en naar het nieuwe woonerf dat centraal op het perceel wordt gerealiseerd. Het parkeren vindt in zowel de huidige als de gewenste situatie plaats op het eigen terrein. Hier is, gelet op de forse omvang van het erf, meer dan voldoende ruimte voor.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er slechts sprake is van een planologische toevoeging van drie woningen. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn

de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

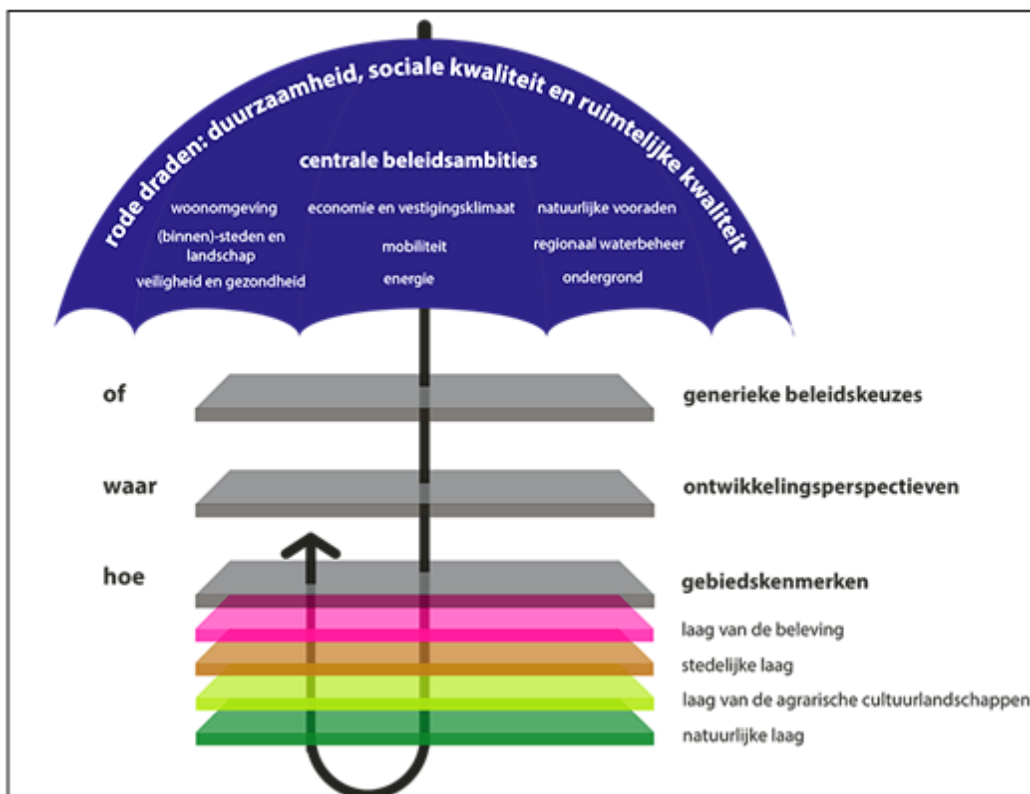
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van toevoeging van drie woningen op een voormalig recreatieterrein in het buitengebied van de gemeente Losser. Hierdoor zijn met name artikelen 2.1.2 lid 1, 2.1.3 leden 1 en 2, 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 en 2.1.6 lid 1 en 2.2.2 leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de artikelen.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

1. *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

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw op basis van de lokale woningbouwbehoefte. De toevoeging van drie woningen past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4.1. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *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 bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Losser en daarmee binnen de ‘Groene omgeving’. In voorliggend geval is sprake van de herontwikkeling van een bestaand recreatieterrein ten behoeve van de nieuwbouw van een drietal vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat de toekomstige bouwmogelijkheden op het perceel wat betreft ruimtebeslag minder ingrijpend zijn dan de bestaande bouwmogelijkheden binnen de recreatieve bestemming. Van een extra ruimtebeslag op de Groene omgeving is dan ook geen sprake. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel. 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 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.*

- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 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.*
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van de chalet en landschapsontsierende voormalige kantine aan de Tiekerveenweg 10;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.
- De aanleg van een wandel- en fietspad richting de grens met Duitsland waarmee een ontbrekende schakel in een recreatieve voet- en fietsverbinding wordt gerealiseerd.
- Een grote afname van het (planologische) ruimtebeslag door de mogelijkheid tot het plaatsen van 120 stacaravans te wijzigen in de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 3 extra woningen met bijgebouwen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor toetsing aan artikel 2.1.5 leden 2, 3 en 5 wordt verwezen naar de volgende subparagrafen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

- Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

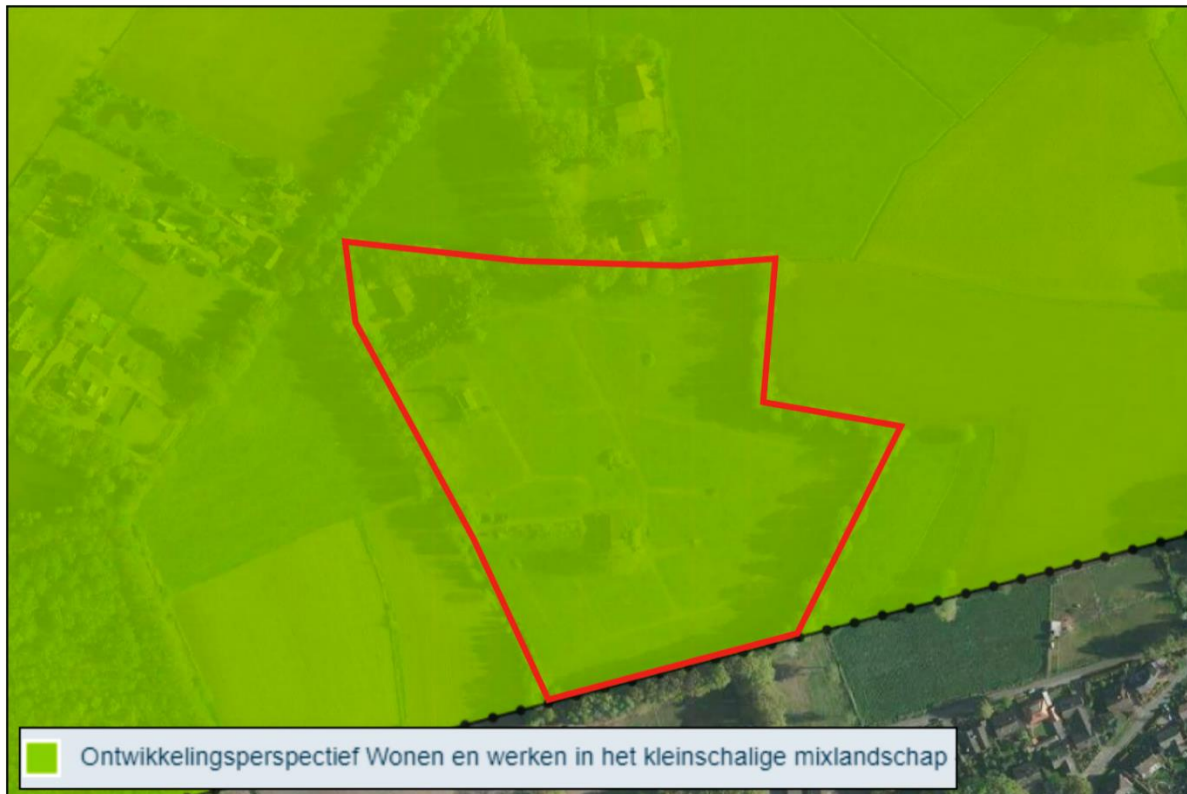
Toetsing van het initiatief aan de artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het kader van voorliggend plan worden drie woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Losser. Deze toevoeging van drie woningen past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering welke regionaal is afgestemd. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Geconcludeerd word dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Voorgenomen functiewijziging, waarbij de recreatiebestemming omgezet wordt naar een woonbestemming, past binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Het voornemen draagt bij aan het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. De woonfunctie is een passende functie binnen het ontwikkelingsperspectief. Tevens worden omliggende bedrijven niet belemmerd, korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 5.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ zijn er geen bijzondere kenmerken op het plangebied van toepassing. Dit betekent dat de ‘stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ buiten beschouwing kunnen blijven.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginingslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Voorgenomen herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Door de landschappelijke inpassing van het perceel wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het beleefbaar maken van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jong heide- en broekontginningslandschap’

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

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

De nieuwe bebouwing wordt gesitueerd centraal op het perceel en zal de omliggende laanbeplanting niet aantasten. Het perceel wordt op passende wijze landschappelijk ingepast zoals is gebleken in paragraaf 3.2. Hierdoor blijven de kenmerken van het oorspronkelijke landschap behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. Gelet op vorenstaande is het voornemen in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente

4.3.1.1 Algemeen

De Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente legt vast wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

4.3.1.2 Woningvraag gemeente Losser

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren kunnen voordoen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de herontwikkeling van een voormalig kampeerterrein naar een woonerf. Het gaat slechts om de toevoeging van drie grondgebonden vrijstaande woningen. Het realiseren van drie woningen op deze locatie is passend binnen de beschikbare woningbouwcontingenten voor Losser.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.4.1.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking. De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

4.4.1.2 Visie en ambities

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaamheid.

4.4.1.3 Kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Appartementen	koop/huur	10%
Rij- of hoekwoningen	sociale huur	5%
Rij- of hoekwoningen	koop < € 150.000 t.b.v. starters	5%
Tweekappers	< € 200.000	15%
Tweekappers	€ 200.000 tot € 300.000	20%
Vrijstaand	> € 300.000	45%

Voor wat betreft het kwantitatief kader woningbouw in de gemeente Losser wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.4.1.4 Realistisch woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Hiervoor is een afwegingskader woningbouw opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan;
2. Beoordeling/weging financiële/juridische aspecten;
3. Beoordeling/weging politieke/bestuurlijke aspecten.

In geval van voorliggende ontwikkeling is het onderdeel ‘beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan’ van het afwegingskader het meest van belang. Binnen dit onderdeel zijn verschillende criteria voor beoordeling opgesteld:

- Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding;
- Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is;

- Afronding lopend plan gaat voor nieuwe plan of initiatief;
- Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling;
- Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en woningbehoefte;
- Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte;
- Overig gemeentebelang.

4.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Losser 2016 en verder’

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van drie vrijstaande woningen binnen het plangebied in aanvulling op de al bestaande (voormalige bedrijfs)woning. In de gemeente Losser bestaat circa de helft van de woningbehoefte uit een vraag naar vrijstaande woningen in een bepaalde prijsklasse. De voorgenomen ontwikkeling waarbij vrijstaande woningen in het duurdere segment worden gebouwd past hiermee binnen de lokale woningbehoefte. Zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief oogpunt biedt de gemeentelijke woonvisie ruimte om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Tiekerveenweg. De Tiekerveenweg betreft een 60 km/uur weg met een zeer beperkte verkeersintensiteit. De weg wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer waarbij nauwelijks tot geen sprake is van vrachtverkeer. Gezien het vorenstaande en de afstand tussen deze weg en de nieuwe woningen (circa 200 meter) wordt gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op voldoende afstand, ruim 1,5 kilometer, van het plangebied is gelegen en het plangebied daarom niet valt binnen een wettelijke geluidzone voor railverkeerslawaai.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend bodemonderzoek asbest in grond NEN 5707+C1 uitgevoerd. Op basis van de bijbehorende onderzoeksresultaten is vervolgens nog een nader bodemonderzoek asbest in grond volgens NEN-5707+C2 uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies kort weergegeven. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlagen 2 en 3 bij deze plandoelichting.

5.2.2.1 Verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN 5740+A1 en NEN 5707+C1

De grond bevat zintuiglijk plaatselijk puinresten.

bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte lood en zink (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten lood en zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte lood, zink (zware metalen) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten lood, zink (zware metalen) en PCB's in bovengrondmengmonster MM2 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM4 en MM5 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 en 2 (2,0-3,0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 en 2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

5.2.2.2 Verkennend onderzoek asbest in grond NEN 5707+C1

maaiveld

Op basis van de locatie-inspectie zijn op het maaiveld, visueel, geen asbest verdachte materialen waargenomen.

bovengrond (0.0 max. 0.5 m-mv)

Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G3+G5+G6 bedraagt <1.0 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de aantoonbaarheidsgrens of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest.

De uitgegraven bodengrond uit de inspectiegaten G1 t/m G3+G5+G6 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G18 t/m G22 bedraagt <0.5 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de aantoonbaarheidsgrens of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. De uitgegraven bodengrond uit de inspectiegaten G18 t/m G22 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G13 t/m G15+G17 bedraagt <1.1 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de aantoonbaarheidsgrens of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. De uitgegraven bodengrond uit de inspectiegaten G13 t/m G15+G17 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G8+G12+G16 bedraagt <0.8 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de aantoonbaarheidsgrens of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. De uitgegraven bodengrond uit de inspectiegaten G8+G12+G16 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Ter plaatse van de inspectiegaten G7+G9 t/m G11 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0-max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In het geanalyseerde bovengrondmengmonster M5 (zee fractie < 20 mm) van de inspectiegaten G7+G9 t/m G11 uit de bodemiaag tussen 0.0-0.5 m-mv is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 12 mg/kg d.s. Het aangetroffen asbesthoudend materiaal betreft chrysotiel asbest 10-15% in hechtgebonden vorm (materiaal: vlakke plaat, cement). Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G7+G9 t/m G11 bedraagt ter indicatie 12 mg/kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens, de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest alsmede het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) wordt in deze gevallen niet overschreden. De uitgegraven bovengrond uit de inspectiegaten G7+G9 t/m G11 is asbesthoudend, verontreinigd onder de interventiewaarde.

Op basis van de uitgevoerde analyse wordt opgemerkt dat in de fractie <0.5 mm enkele losse vezels zijn aangetoond. Op basis van de waarneming van enkele losse vezels is aansluitend tevens onderzoek gedaan naar respirabele vezels in de fractie <0.5 mm. Op basis van de uitgevoerde SEM analyse is een gewogen

concentratie asbest gemeten van <1.1 mg/kg d.s. Op basis van de uitgevoerde SEM analyses is vastgesteld dat in de fractie <0.5 mm geen vrije asbestvezels zijn waargenomen.

Ter plaatse van inspectiegat G4 is in de uitgegraven grond (bodemiaag tussen 0.0- 0.4 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk asbestverdacht materiaal waargenomen. De verontreiniging betreft serpentijn en crocidoliet asbest dat in hechtgebonden vorm aanwezig is. Ter plaatse van inspectiegat G4 is direct een inspectie sleuf van 2.5 m x 0.5 m gegraven. Het berekende indicatieve gemiddelde gewogen asbestconcentratie in de fractie >20 mm van de uitgegraven bovengrond uit inspectiegat G4 bedraagt 335 mg/kg d.s. In het geanalyseerde bovengrondmonster M6 (zeeffractie < 20 mm) van inspectiegat G4 is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 42 mg/kg d.s. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. inspectiegat G4 bedraagt ter indicatie 377 mg/kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. de interventiewaarde, tevens wordt het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) in dit geval overschreden. In dit geval wordt nader onderzoek geadviseerd om vast te stellen of hier al dan niet sprake is van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Volgens informatie van de eigenaar bestaat het vermoeden dat t.p.v. inspectiegat G4 enig zeefafval is begraven i.v.m. een ontstane verzakking destijds. Het terreindeel t.p.v. inspectiegat G4 zal in de nieuwe functie onbebouwd blijven. De noodzaak voor het in dit stadium al dan niet uit te voeren afperkend onderzoek dient in samenhang met de toekomstige plannen te worden overlegd met het bevoegd gezag.

Op basis van de uitgevoerde analyse wordt opgemerkt dat in de fractie <0.5 mm enkele losse vezels zijn aangetoond. Op basis van de waarneming van enkele losse vezels is aansluitend tevens onderzoek gedaan naar respirabele vezels in de fractie <0.5 mm. Op basis van de uitgevoerde SEM analyse is een gewogen concentratie asbest gemeten van <1.1 mg/kg d.s. Op basis van de uitgevoerde SEM analyses is vastgesteld dat in de fractie <0.5 mm geen vrije asbestvezels zijn waargenomen.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit inspectiegat G1, G6, G10, G14, G17 en G19 zijn in de ongeroerde ondergrond visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

5.2.2.2 Aanvullend onderzoek asbest in grond NEN 5707+C2

Middels nader onderzoek naar asbest in grond is de huidige bodemgesteldheid t.p.v. de onderzoekslocatie met behulp van proefsleuven in beeld gebracht.

Naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek asbest in grond worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond (van ca. 0.0 tot ca. 0.5 m-mv) t.p.v. de onderzoekslocatie plaatselijk asbesthoudend materiaal bevat.

maaiveld

In het kader van het verkennend bodemonderzoek asbest in grond (juni 2019) is reeds een maaiveld inspectie uitgevoerd. In het kader van het nader onderzoek asbest in grond is geen maaiveldinspectie volgens protocol 2018 uitgevoerd.

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Ter plaatse van de inspectiesleuf S03 is in de bovengrond zintuiglijk asbesthoudend materiaal waargenomen. De verontreiniging betreft serpentijn en amfibool asbest en is in hechtgebonden vorm aanwezig.

Het berekende gemiddelde gewogen asbestconcentratie in de fractie >20 mm van het materiaal uit inspectiesleuf S03 (0.0-0.5 m-mv) bedraagt 211.6 mg/kg d.s

In het geanalyseerde bovengrondmonster (zeeffractie < 20 mm), van inspectiesleuf S03 (0.0-0.5 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <0.5 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond uit inspectiesleuf S03 bedraagt 211.6 mg/kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. de interventiewaarde (100 mg/kg d.s). Het uitgegraven materiaal uit de bovengrond t.p.v. inspectiesleuf S03 is verontreinigd met asbest, verontreinigd boven de interventiewaarde.

Ter plaatse van de inspectiesleuven S01, S02, S04, S06 en S07 is in de uitgegraven bovengrond (0.0- ca.. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In het geanalyseerde bovengrondmengmonster van de inspectiesleuven S01, S02, S04, S06 en S07 (zeeffractie < 20 mm) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 3.3 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de inspectiesleuven S01, S02, S04, S06 en S07 bedraagt 3.3 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest.

Het uitgegraven materiaal uit de inspectiesleuven S01, S02, S04, S06 en S07 bevat asbest verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens maar niet verhoogd t.o.v. de interventiewaarde.

ondergrond (0.5-1.4 m-mv)

Ter plaatse van inspectiesleuf S03 is in de ondergrond (0.5-1.0 m-mv) zintuiglijk geen asbesthoudend materiaal waargenomen.

In het geanalyseerde ondergrondmonster (zeeffractie < 20 mm) van inspectiesleuf S03 (traject 0.5-1.0 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <0.7 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de ondergrond (0.5-1.0 m-mv) uit inspectiesleuf S03 bedraagt <0.7 mg/kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens.

Het uitgegraven materiaal uit de ondergrond t.p.v. inspectiesleuf S03 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Ter plaatse van de inspectiesleuven S01, S02, S05, S05, S06 en S07 is in de ondergrond (0.5-max. 1.4 m-mv) zintuiglijk geen asbesthoudend materiaal waargenomen.

In het geanalyseerde ondergrondmonster (zeeffractie < 20 mm) van inspectiesleuf S01, S02, S05, S05, S06 en S07 (traject 0.5-max 1.4 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <0.4 mg/kg d.s.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de ondergrond (0.5-max. 1.4 m-mv) uit de inspectiesleuven S01, S02, S05, S05, S06 en S07 bedraagt <0.4 mg/kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens.

Het uitgegraven materiaal uit de ondergrond t.p.v. de inspectiesleuven S01, S02, S05, S05, S06 en S07 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

toetsing homogeniteit/heterogeniteit

Binnen het onderzochte terreindeel is, voor wat betreft asbest in grond, tussen de afzonderlijke sleuven sprake van significante verschillen in de asbestconcentraties.

De sleufconcentraties vallen niet binnen de 95%-betrouwbaarheidsintervallen van elkaar. Er is binnen het onderzochte terreindeel geen sprake van voldoende homogeniteit. In een dergelijk geval wordt het gemiddelde asbest binnen de RE formeel bepaald op basis van het hoogst berekende gehalte asbest in de afzonderlijke sleuven (zie hiervoor de berekeningen in bijlage 5). In dit geval wordt het gemiddelde gehalte asbest bepaald door inspectiesleuf S03 en bedraagt 211.6 mg/kg d.s asbest.

Vanwege de asbestverontreiniging bestaat er op dit moment een gebruiksbepanking voor de locatie: het is niet toegestaan grondroerende activiteiten uit te voeren. Conform de vigerende wetgeving mogen geen

handelingen worden verricht waarbij de verontreiniging wordt verplaatst of verminderd zonder dit voorafgaand te melden aan het bevoegd gezag.

omvangsbepaling

Op basis van de onderzoeksresultaten is in de bovengrond t.p.v. de inspectiesleuf S03 een gehalte asbest boven de interventiewaarde (>100 mg/kg d.s.) gemeten.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is de sterke verontreiniging met asbest in de grond binnen het onderzochte terreindeel globaal afgeperkt.

De sterke verontreiniging met asbest in de grond lijkt zich op basis van de waarnemingen uit de gegraven inspectiegaten te beperken tot het deel van het terrein t.p.v. inspectiegat G4 en inspectiesleuf S03 (zie bijlage 2).

In horizontale richting is de sterke verontreiniging met asbest afgeperkt middels de inspectiesleuven S01, S02, S04, S05, S06 en S07.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen is t.p.v. de inspectiesleuf S03 vanaf rond ca.0.5 m-mv de ongeroerde bodem waargenomen. De ongeroerde bodem, waar zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal is aangetroffen, t.p.v. inspectiesleuf S03 (traject 0.5-1.0 m-mv) is als verticale afperking aangehouden. In dit monster is in de fractie <20 mm geen verhoogd gehalte asbest (<0.7 mg/kg d.s.) gemeten.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is binnen het onderzochte terreindeel naar schatting ca. 20 m³ grond sterk verontreinigd met asbest (ca. 40 m² x ca. 0.5 m) (traject gemiddeld ca. 0.0 tot ca. 0.5 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde verontreinigde laagdikte van ca. 0.5 meter.

toetsing geval van ernstige bodemverontreiniging

bodemverontreiniging met asbest ontstaan vanaf 1993

Indien de bodemverontreiniging met asbest is ontstaan na 1 juli 1993 dan is conform de Wet bodembescherming sprake van een verontreiniging die valt onder de zorgplicht (art. 13 Wbb). De veroorzaker is verplicht de verontreiniging en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk omgedaan te maken. Er dient dus zo spoedig mogelijk een sanering te worden uitgevoerd, ongeacht de omvang en risico's van de verontreiniging.

bodemverontreiniging ontstaan vóór 1993

Voor een verontreiniging met asbest die is ontstaan vóór 1 juli 1993 geldt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging wanneer de interventiewaarde op enig punt in de bodem wordt overschreden. Het volumecriterium is voor het vaststellen van de ernst niet van toepassing.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest dienen de humane risico's te worden bepaald. Als blijkt dat er geen onaanvaardbare risico's zijn voor de huidige of toekomstige gebruiksfuncties dan kan worden volstaan met een gemeentelijke beperkingenregistratie van de bodemverontreiniging. Indien sprake is van onaanvaardbare risico's dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden getroffen.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten uit het nader onderzoek asbest in grond wordt de interventiewaarde voor asbest in bovengrond in inspectiesleuf S03 overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

Vanaf 1935 is op de locatie bebouwing te herkennen. Dit betreft waarschijnlijk een voormalige boerderij. Deze bebouwing was aanwezig ter plaatse van het huidige kantinegebouw. Dit boerenerf is waarschijnlijk tot ca. 1965 op de locatie aanwezig geweest. Vanaf 1965 lijken er op de locatie naast de bestaande kantine nog enkele bijgebouwen aanwezig te zijn geweest. Vanaf 1990 is op de locatie bebouwing te herkennen behorend tot de voormalige camping op de locatie. Deze vm. camping is tot rond 1995 op de locatie aanwezig geweest.

Opgemerkt wordt dat het niet exact bekend is in welke periode de verontreiniging met asbest in de bodem is ontstaan. Gezien de informatie van de eigenaar lijkt het erop dat de verontreiniging al reeds voor 1 juli 1993 aanwezig was. Vermoedelijk is hier sprake van een "historisch geval van bodemverontreiniging".

risicobeoordeling

In de laatste versie van de circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is in bijlage 3 het Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem, Protocol Asbest opgenomen. Met het protocol asbest kan worden bepaald of er sprake is van onacceptabele risico's door de aanwezigheid van bodemverontreiniging met asbest en in hoeverre saneringsmaatregelen (op korte termijn) moeten worden getroffen.

Het protocol asbest is alleen van toepassing op historische (water)bodemverontreiniging met asbest, waarbij asbest aanwezig is in een gehalte boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. (gewogen (serpentineconcentratie vermeerderd met tienmaal de amfiboolconcentratie)). Het protocol heeft dus geen betrekking op niet historische gevallen van bodemverontreiniging (zogenaamde nieuwe gevallen die zijn ontstaan vanaf 1993) die op basis van de zorgplicht gesaneerd dienen te worden.

In onderhavig geval is op basis van de van inspectiesleuf S03 sprake van een gehalte asbest boven 100 mg/kg d.s.

In de circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is in bijlage 3 het Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem, Protocol Asbest opgenomen. Met het protocol asbest kan worden bepaald of er sprake is van onacceptabele risico's door de aanwezigheid van bodemverontreiniging met asbest en in hoeverre saneringsmaatregelen (op korte termijn) moeten worden getroffen.

De verontreiniging met asbest bevindt zich niet onder bebouwing (niet onderzocht) of duurzaam en aaneengesloten bedekking.

De verontreiniging met asbest bevindt zich tussen 0.0-ca.0.5 m-mv. Het verontreinigde terreindeel is in gebruik als grasveld.

Het verontreinigde terreindeel is begroeid met gras. Het verontreinigde terreindeel wordt niet bewerkt en zelden betreden.

Op basis van de resultaten uit het nader bodemonderzoek is ten hoogste een gewogen gehalte asbest van ca. 211.6 mg/kg d.s. gemeten. Uit praktijkmetingen is bekend dat er in het geval van een bodemverontreiniging met alleen hechtgebonden asbest in gehalten lager dan 1000 mg/kg d.s.

(gewogen) geen asbest in de lucht wordt aangetroffen boven de bepalingsondergrens.

Om deze reden is het niet nodig verdere metingen te verrichten indien het gehalte aan hechtgebonden asbest minder dan 1000 mg/kg d.s. (gewogen) bedraagt. Bij verontreiniging met hechtgebonden asbest in concentraties <1000 mg/kg d.s. worden geen onaanvaardbare risico's verwacht.

In het kader van het voorgaande verkennend onderzoek asbest in grond is tevens onderzoek gedaan naar respirabele vezels in de fractie <0.5 mm. Op basis van de uitgevoerde SEM analyse is een gewogen concentratie asbest gemeten van <1.1 mg/kg d.s. Op basis van de uitgevoerde SEM analyses is vastgesteld dat in de fractie <0.5 mm geen vrije asbestvezels zijn waargenomen.

De beoordeling stap 3, locatie specifieke beoordeling heeft in dit onderzoek niet plaatsgevonden.

Aanbevelingen

1.

In het kader van de geplande herontwikkeling van de locatie, nieuwbouw activiteiten, grondwerkzaamheden of andere ontwikkelingen, wordt geadviseerd de sterke verontreiniging met asbest vooraf te saneren.

De verontreiniging is in dit onderzoek globaal afgeperkt. Tijdens de sanering kan de definitieve omvang van de verontreiniging verder worden afgeperkt.

Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een saneringsplan of BUS-melding, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend.

2.

Bij herinrichting van de locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van puinhoudende grond.

Op basis van het onderhavig bodemonderzoek is in de grond plaatselijk asbest gemeten boven en onder de interventiewaarde. In de praktijk blijkt verontreiniging met asbest in grond/puin vaak heterogeen van aard. Gezien de heterogeniteit kan nooit worden uitgesloten dat in het (puinhoudende) bodemmateriaal, lokaal, hogere gehalten asbest kunnen worden gemeten.

In algemene zin geldt bij ontgraving en verwerking van puin- en puinhoudende grond dat men alert dient te zijn op de eventuele aanwezigheid van asbest(nesten). Bij het aantreffen van asbest tijdens grondwerk dienen de benodigde veiligheidsmaatregelen getroffen te worden.

5.2.3 Conclusie

Ter plaatse van de aangetoonde bodemverontreiniging met asbest wordt in het kader van voorliggend plan niet gebouwd. De verontreiniging is aanwezig ter plaatse van gronden waar geen woonbestemming geldt. Hiermee is de bouw van gebouwen/bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie uitgesloten. Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling waarbij drie woningen worden toegevoegd en een bestaande (bedrijfswoning) wordt voorzien van een reguliere woonbestemming. Voor het overige is enkel sprake van sloop van voormalige recreatieve bebouwing, aanleg van landschapsmaatregelen en de realisatie van een wandel- en fietspad van en naar Duitsland. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

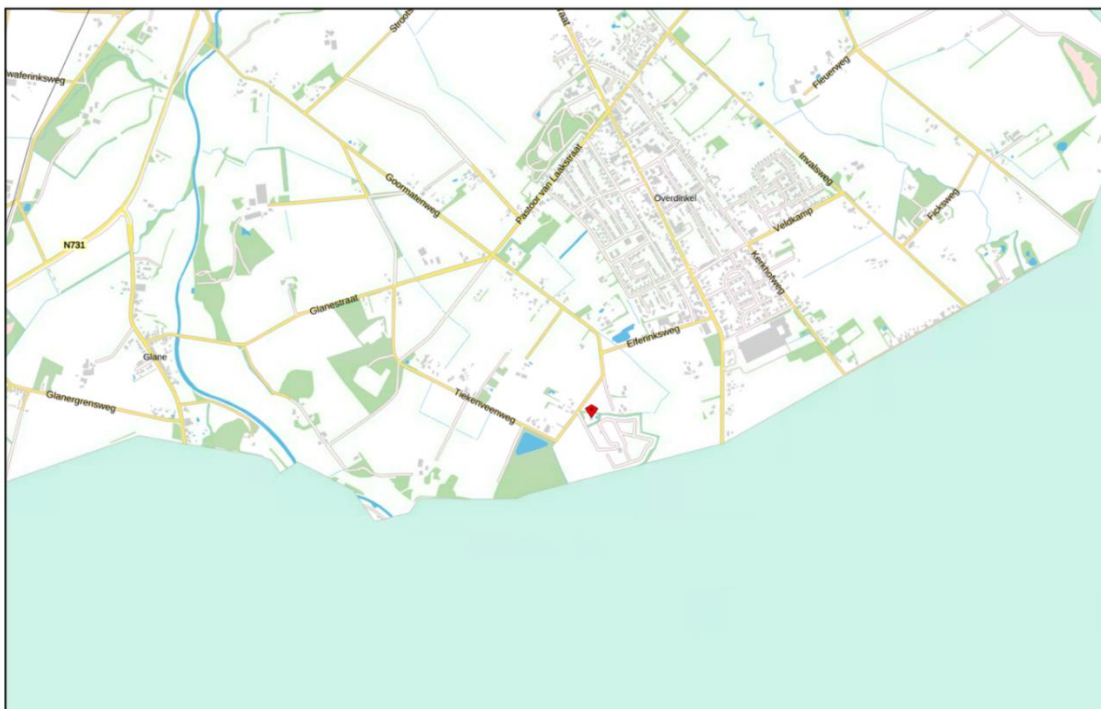
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode marker) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving hoofdzakelijk woonpercelen zijn gesitueerd en er geen sprake is van enige vorm van functiemenging.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe woning.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende bedrijven. In tabel 5.1 is relevante informatie opgenomen ten aanzien van deze milieubelastende functies. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Adres	Milieubelastende functie + hoogst mogelijke VNG categorie (planologisch)	Feitelijk milieubelasten de functie	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Kortste afstand tot bestemmingsgrens
Hoofdstraat 300 en 300 A	Grondgebonden agrarisch bedrijf (categorie 3.2)	Fokken en houden van rundvee	30 meter (stof, geluid)	Circa 290 meter
Hoofdstraat 308	Supermarkt, warenhuizen (categorie 1)	Supermarkt	10 meter (geluid, gevaar)	Circa 300 meter
Tiekerveenweg 45	Grondgebonden agrarisch bedrijf (categorie 3.2)	Bloemenhandel	50 meter (geluid)	Circa 225 meter

Tabel 5.1 Relevante milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied (Bron: BJZ.nu Ruimtelijke plannen en advies)

Op basis van de in tabel 5.1 opgenomen gegevens blijkt dat in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Ten opzichte van de omliggende functies wordt ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Daarnaast worden omliggende bedrijven door voorliggende wijziging van het bestemmingsplan niet belemmerd aangezien bestaande milieugevoelige functies (woonbestemmingen) in alle gevallen reeds maatgevend zijn voor mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht. Binnen een concentratiegebied gelden voor binnen en buiten de bebouwde kom respectievelijk 3 en 14 odour units per kubieke meter lucht als maximum.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Algemeen

Met dit plan worden een drietal geurgevoelige objecten, namelijk drie woningen, mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de zogenaamde ‘omgekeerde werking’. Dit betekent dat zowel de belangen van het geurgevoelig object (woning) als de belangen van de veehouderij en derden moeten worden afgewogen:

- Is er geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van derden (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd (geurgevoelig object)?

5.6.2.2 Normering gemeente Losser

De gemeente Losser ligt in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet. Gemeente Losser heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een geurverordening vast te stellen. Dit betekent dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Losser de wettelijke normen uit de Wgv onverkort van toepassing zijn.

5.6.2.3 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden rundveehouderij aan de Hoofdstraat 300. Gelet op de ligging in het buitengebied geldt op grond van de Wgv een vaste afstand van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. De afstand tussen de meest dichtbijgelegen nieuwe woonbestemming en het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 290 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste richtafstand op basis van de Wgv en wordt dan ook gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden aangezien reeds bestaande woningen maatgevend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

5.6.3 Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Ter plaatse van de beoogde woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, tevens worden omliggende (agrarische) bedrijven niet (verder) in hun ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ten minste 900 meter afstand van het plangebied. Ondanks de ruime onderlinge afstand, in relatie tot de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, is sprake van een ontwikkeling waarbij gedurende de gebruiks- en aanlegfase stikstof wordt uitgestoten, zoals bij de verbranding van fossiele brandstof, welke kan neerslaan in kwetsbare natuur.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura2000-gebieden gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

In de huidige situatie is sprake van een terrein van ruim 5 hectare bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans en recreatiewoningen, inclusief beheer en dienstverlening, waaronder mede een kantine/restaurant wordt verstaan, sanitaire voorzieningen en onderhoud. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied, zal naar verwachting geen sprake zijn van een meetbare depositie NOx in Natura2000-gebied. Hiermee is naar verwachting dan ook geen sprake van enige vorm van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Vanuit planologisch oogpunt is hiermee sprake van een verbetering ten aanzien van stikstofdepositie.

Een melding en een aanvraag voor een Wet natuurbescherming-vergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ten minste 800 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in 2018 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste onderzoekresultaten beknopt samengevat. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plandoelichting.

Het plangebied bestaat grotendeels uit braakland en voor een klein deel uit bebouwing en opgaande beplanting. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt habitat voor zeldzame beschermde diersoorten en het vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Het plangebied vormt een geschikte habitat voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige beschermde diersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Voor de diersoorten die mogelijk negatief beïnvloed worden als gevolg van de voorgenomen activiteiten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen vanwege de aard van de voorgenomen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling).

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

5.7.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend plan en de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

In voorliggend geval geldt de archeologische dubbelbestemming voor twee zones binnen het plangebied. Dit is weergegeven in afbeelding 5.3 waarbij het plangebied is weergegeven middels de rode omlijning en de archeologische zones middels de doorzichtig witte vlakken.



Afbeelding 5.3 Ligging archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In afbeelding 5.4 zijn de bouwpercelen van de nieuwe woningen geprojecteerd binnen afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.4 Ligging nieuwe woningen t.o.v archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, De Erfontwikkelaar en BIZ.nu)

Te zien is dat de bebouwingscontouren van de nieuwe woonpercelen slechts deels liggen op gronden waarop de dubbelbestemming van toepassing is. Gezien de ligging van de bouwvlakken in combinatie met de toegestane bouwmogelijkheden wordt geconcludeerd dat de met de bouwactiviteiten gepaard gaande bodemverstoringen beneden de 2.000 m² blijven. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform bestemmingsplan ‘Buitengebied’ ongewijzigd opgenomen in de plan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit een voormalig recreatie-/kampeerterrein. Ter plaatse staan in de huidige situatie nog een (bedrijfs)woning, chalet en (voormalige) kantine. Het plangebied kent hiermee slechts een zeer beperkte hoeveelheid verharding. De chalet en (voormalige) kantine worden volledig gesloopt (circa 400 m²).

In de nieuwe situatie worden er binnen het plangebied drie nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen gebouwd. Deze wegen worden aangesloten op de Tiekerveenweg via een gezamenlijk hoofdontsluiting (zie afbeelding 3.1). De totale hoeveelheid verharding die gemoeid is met deze nieuwbouwontwikkeling bedraagt circa 2.400 m². Na sloop van de chalet en (voormalige) kantine blijft hiermee een toename van verharding van circa 2.000 m² over.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het bestaande drukriool dat in het verleden werd gebruikt ten behoeve van het aanwezige kampeerterrein. Hoewel er planologisch gezien drie woningen worden toegevoegd zal vanwege het wegbestemmen van de mogelijkheden tot exploitatie van een recreatie-/kampeerterrein per saldo sprake zijn van een afname van het afvalwater afkomstig uit het plangebied.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd in de bodem conform het gemeentelijk beleid. Opgemerkt wordt dat de in het verleden om het plangebied heen afgegraven sloten ten behoeve van (hemelwater)afwatering van het terrein in de nieuwe situatie behouden blijven.

6.2.3.4 Oppervlakte

In het plangebied is geen sprake van relevante vormen van oppervlaktewater.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Op 20 mei 2019 heeft het waterschap gereageerd.

In aanvulling op bovenstaande waterparagraaf merkt het waterschap het volgende op:

Het gebied ligt relatief laag en de aangelegde ringsloot wijst op hoge grondwaterstanden. Het is raadzaam om de bouw kavels enkele decimeters hoger aan te leggen en/of geen kruipruimtes aan te leggen.

Voor de waterberging van 55 mm is in het plan voldoende ruimte en deze kan het beste in de vorm van een zaksloot of vijver worden aangelegd. Met bijvoorbeeld een bergende waterschijf (boven het vaste peil) van 55 cm is dan een netto oppervlak van 200 m² nodig.

Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.5 Conclusie

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap Vechtstromen vormt het aspect ‘water’ geen belemmering voor voorliggend plan. Hierbij wordt opgemerkt dat ten tijde van de fysieke uitvoering van voorliggend plan rekening wordt gehouden met de grondwaterstanden voor zover het de aanleghoogte van de woningen en het al dan niet aanleggen van kruipruimtes betreft. Met betrekking tot de aanleg van extra waterberging wordt opgemerkt dat in de planregels van dit plan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen waaruit volgt dat er minimaal 200 m² aan waterberging in enige vorm moet worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: regels ten aanzien van werken waarvoor wel en niet een omgevingsvergunning vereist is.
- Wijzigingsbevoegdheid: ten aanzien van welke ondergeschikte onderdelen uit het plan kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
In dit artikel staat beschreven welke regels gelden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - essen'.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake aanvullende werking welstandcriteria, natuurtoets en parkeerregels.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

“Agrarisch – 1” (Artikel 3)

De voor ‘Agrarisch - 1’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische cultuurgrond, met dien verstande dat uitsluitend hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat deze gronden in beginsel niet mogen worden bebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

“Wonen” (Artikel 4)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, hobbymatig agrarisch gebruik en landschappelijke inpassing.

In de bouwregels is bepaald dat de inhoud van een woonhuis maximaal 750 m³ bedraagt en dat woonhuizen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak. Bijgebouwen mogen tot maximaal 100 m² worden opgericht binnen het bestemmingsvlak voor wonen.

Tot slot zijn er enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de sloop van enkele bestaande bouwwerken binnen het plangebied, de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het aan de regels gekoppelde landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, en de realisatie van minimaal 200 m² waterberging conform het advies van het waterschap Vechtstromen.

“Waarde – Archeologie 2” (Artikel 5)

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

De gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ is in dit plan niet overgenomen vanwege het feit dat deze gebiedsaanduiding geen invloed had/heeft op de planologische mogelijkheden binnen het plangebied.

De gebiedsaanduiding ‘Essen’ is in dit plan overgenomen conform het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een planschade overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de planschade overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Het waterschap Vechtstromen heeft met inachtneming van haar advies zoals opgenomen in paragraaf 6.2.4 geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft omwonenden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 29 augustus gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ontvangen. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat