



# GEMEENTE LOSSER

*Bestemmingsplan  
Buitengebied partiele herziening Austweg-  
Peulkespad de Lutte*

*September 2019*

*Vastgesteld*



*Bestemmingsplan*  
*“Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-  
Peulkespad de Lutte”*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.p008vzp1701-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: September 2019



Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	8
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	AUSTWEG 7 .....	10
2.2	PEULKESPAD (ONGENUMMERD) .....	11
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	SLOOP .....	13
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	17
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>18</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	27
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>32</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	32
5.2	BODEMKWALITEIT .....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	35
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	GEUR .....	38
5.7	ECOLOGIE .....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	43
6.2	WATERPARAGRAAF .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>45</b>
7.1	INLEIDING .....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>50</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	50
9.2	INSPRAAK .....	50
9.3	ZIENSWIJZEN .....	50
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>51</b>
BIJLAGE 1	ADVIES HET OVERSTICHT .....	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	53

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	54
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT .....	55

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Austweg 7 te De Lutte bevindt zich een voormalig bloemkwekerij en steenhouwerij met bijbehorende kassen en schuren. De bloemkwekerij is gestaakt en een groot deel van de op deze locatie bevindende bebouwing heeft geen vervolgfunctie. Hierdoor wordt niet langer in het onderhoud geïnvesteerd en zal de bebouwing vervallen raken. In het kader van de voorliggende bestemmingsplanherziening zal de eigenaar ook zorgdragen voor de staking van de Steenhouwerij op deze locatie en voor de sanering van de buitenopslag. De eigenaar (hierna: initiatiefnemer) is voornemens bebouwing (met inbegrip van de kassen) te slopen. Op deze locatie wordt 190 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing en 8.400 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt. Tevens wordt de ondienstige verharding gesaneerd. De woning met bijbehorende schuren, waarvan één als karakteristiek is aan te merken, blijven behouden.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' wordt in ruil voor de sloop van de genoemde landschapsontsierende bebouwing het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen.

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van een ongenummerde locatie aan het Peulkespad te De Lutte. Initiatiefnemer is voornemens om de te verkrijgen compensatiewoning op deze locatie te realiseren. Ter plaatse bevindt zich een aantal landschapsontsierende gebouwen. Al deze gebouwen, met een oppervlak van 300 m<sup>2</sup>, worden gesloopt.

Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat op beide locaties een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

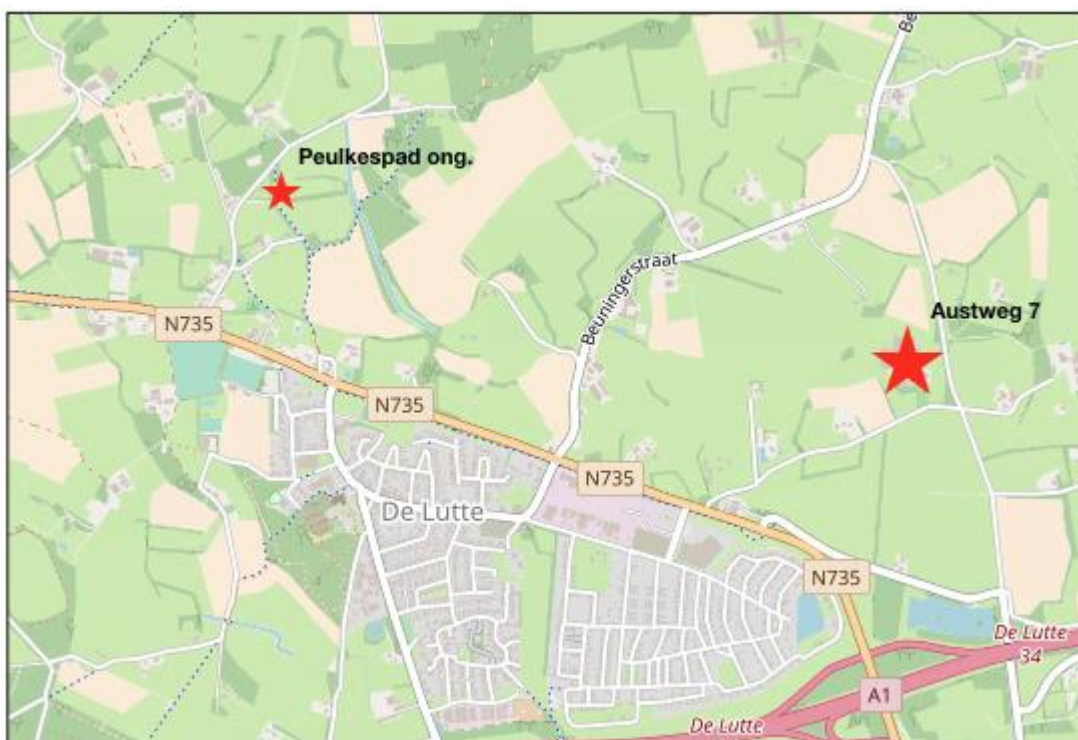
- sloop van 490 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en 8.400 m<sup>2</sup> aan kassen;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- sanering van de Steenhouwerij;
- realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood ter plaatse van het Peulkespad;
- behoud van de bestaande woning met bijgebouwen aan de Austweg 7;
- het geheel op beide locaties zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Een herziening van de bestemmingsplannen is voor beide locaties noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Austweg 7 en het Peulkespad ong. te De Lutte. De locatie aan de Austweg 7 staat kadastraal bekend als gemeente Losser, Sectie D, nummers 4274, 5087, 5173, 5174, 5230, 5231 en 5233. De locatie aan het Peulkespad staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, nummers 3407 en 5177.

In afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern De Lutte en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte (Bron: ArcGIS)



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.p008vzp1701-0401) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de

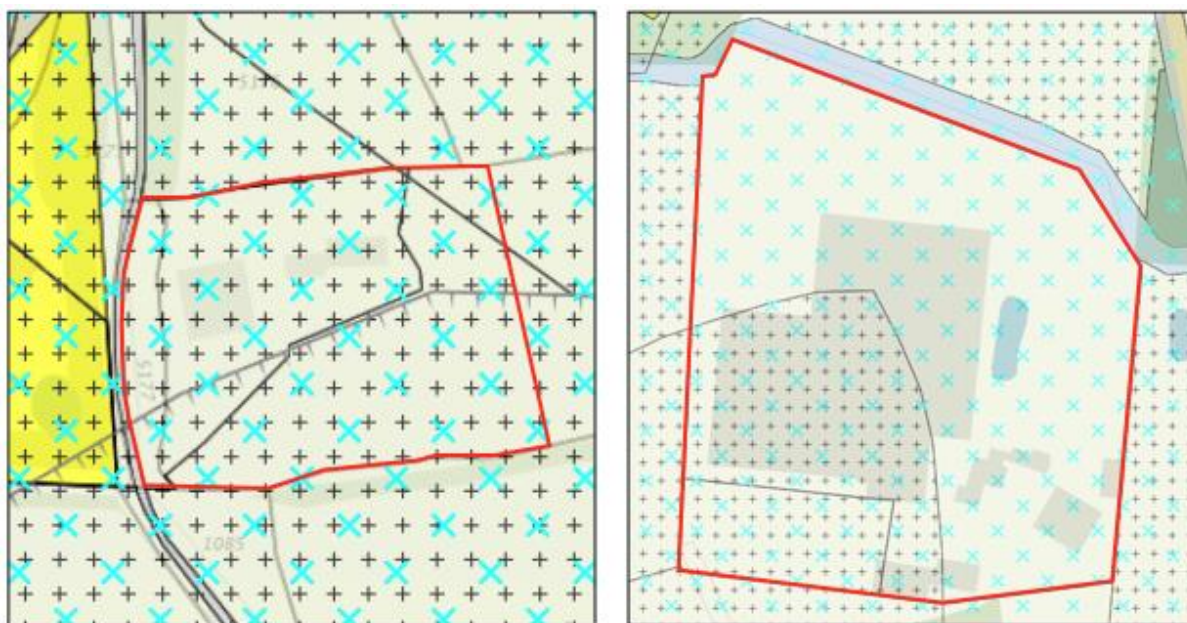


daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Beide locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014), het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015), het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017) en het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld 18 december 2018). In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging van het plangebied.



Afbeelding 1.3

Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied”, Peulkespad ong. en Austweg 7 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

#### Austweg 7

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is de locatie aan de Austweg 7 bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Vrijwel de gehele locatie is voorzien van een bouwvlak. Tevens geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Het zuidwestelijke deel van deze locatie is tot slot ook voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’.

De voor ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor één grondgebonden agrarische bedrijf per bestemmingsvlak. Waarbij een kwekerij uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kwekerij’ is toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' 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.



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.

#### Peulkespad

De locatie aan het Peulkespad is op basis van de geldende bestemmingsplannen bestemd als 'Agrarisch – 2'. Een deel van deze locatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Essen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap'. Ook deze locatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn onder ander bestemd voor agrarische cultuurgrond. 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.

Een beschrijving van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is reeds gegeven.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Het realiseren van een woning in het kader van Rood voor Rood aan het Peulkespad, is op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan. Daarnaast is het regulier bewonen van de bestaande woning aan de Austweg 7 eveneens niet toegestaan. De huidige (bedrijfs)woning mag enkel worden bewoond indien er sprake is van een binding met het agrarische bedrijf ter plaatse.

In voorliggend bestemmingsplan worden de agrarische bedrijfsmogelijkheden ter plaatse van de Austweg 7 wegbestemd en wordt een woonbestemming opgenomen. Ter plaatse van het Peulkespad wordt een passende woonbestemming opgenomen.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Austweg 7

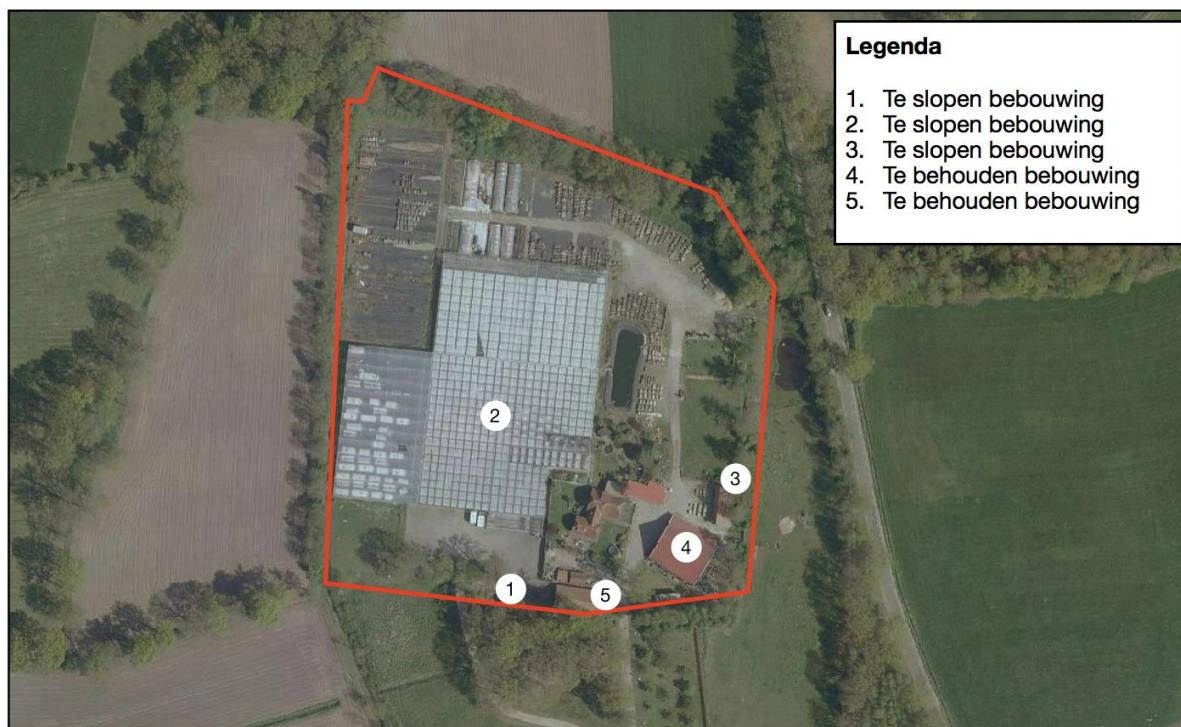
De locatie aan de Austweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Losser, ten noordoosten van de kern De Lutte. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen en woonerven.

De locatie zelf bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel waar voorheen een bloemkwekerij was gevestigd. De activiteiten met betrekken tot de bloemkwekerij zijn reeds beëindigd. De steenhouwerij zal, als onderdeel van de compenserende maatregelen (investering in ruimtelijke kwaliteit), ter plaatse worden beëindigd. Op de locatie bevindt zich een kas met een oppervlak van circa 8.400 m<sup>2</sup>, een landschapsontsierende schuur van 190 m<sup>2</sup>, een voormalige werkplaats en een opslagruimte met een oppervlak van 340 m<sup>2</sup> en een bedrijfswoning.

Daarnaast is er sprake van circa 15.000 m<sup>2</sup> aan verharding ten behoeve van een parkeerterrein en buitenopslag.

De locatie is doormiddel van een in- en uitrit ontsloten via de Austweg. Deze in- en uitrit splitst zich op in twee in- en uitritten die rondom een eikengaard lopen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Bloemenbeek en aan de overige zijden door agrarische gronden.

In afbeelding 2.1, 2.2 en 2.3 is de huidige situatie van dit deel van het plangebied (rode belijning) op (lucht)foto's weergegeven. De nummers bij de bebouwing op de luchtfoto correspondeert met de foto's van de bebouwing.



Afbeelding 2.1

Bestaande situatie Austweg 7 (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2

Foto's van de huidige situatie Austweg 7, te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)



Afbeelding 2.3

Foto's van de huidige situatie Austweg 7, te behouden bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)

## 2.2 Peulkespad (ongenummerd).

De locatie aan het Peulkespad ligt in het buitengebied van de gemeente Losser, ten noordwesten van de kern De Lutte. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en verspreid liggende woonerven en bospercelen.

De locatie zelf bestaat uit agrarische gronden met een aantal veldschuren en is in gebruik als tuin, moestuin en paardenweide. Ter plaatse is ongeveer 300 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig. De locatie is doormiddel van een in- en uitrit ontsloten op het Peulkespad en enkel te bereiken met de fiets.

In afbeelding 2.4 en 2.5 is de huidige situatie van dit deel van het plangebied (rode belijning) op (lucht)foto's weergegeven.





Afbeelding 2.4

Bestaande situatie Peulkespad (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.5

Foto's van de huidige situatie Peulkespad, te slopen bebouwing (Bron: Bureau Takkenkamp)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Sloop

#### 3.1.1 Austweg 7

Ter plaatse van de Austweg 7 wordt een groot deel van de op deze locatie bevindende bebouwing zonder vervolgfunctie gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie 190 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing en 8.400 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt. Daarnaast wordt ondienstige erfverharding gesaneerd. In afbeelding 3.1 wordt de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1

*Te slopen bebouwing Austweg 7 (Bron: Provincie Overijssel)*

#### 3.1.2 Peulkespad

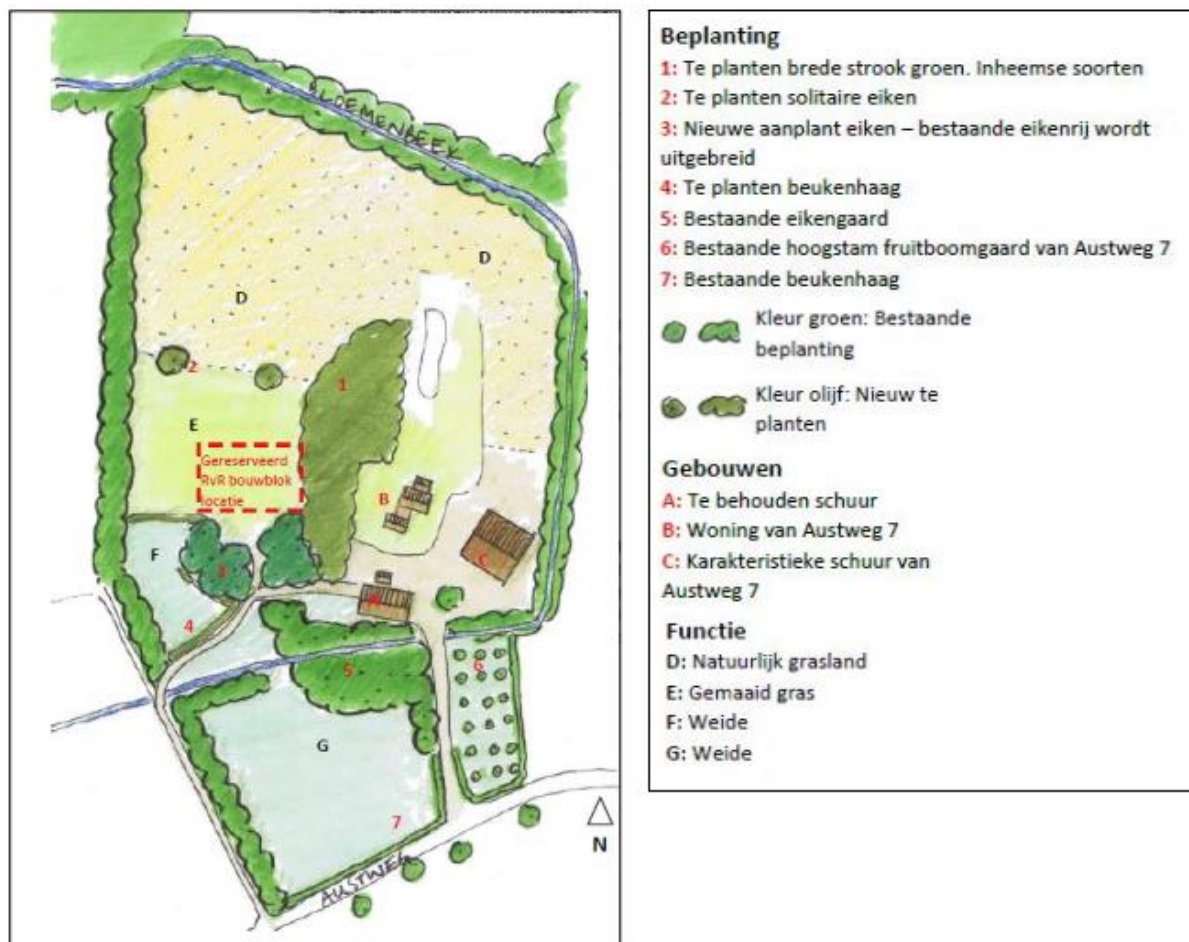
Ter plaatse van de locatie aan het Peulkespad bevindt zich een aantal landschapsontsierende gebouwen. Op deze locatie wordt alle bebouwing, met een oppervlak van circa 300 m<sup>2</sup> gesloopt. Ook op deze locatie wordt ondienstige erfverharding gesaneerd.

### 3.2 Inrichting erf & landschap

Bij het uitwerken van het project is per locatie een inrichtingsplan opgesteld door Bureau Takkenkamp.

#### 3.2.1 Austweg 7

Met het inrichtingsplan voor de Austweg 7 wordt rekening gehouden met een nog te realiseren woonerf. Dit te realiseren woonerf maakt geen deel uit van voorliggende ontwikkeling. De planologische inpassing van dit woonerf zal plaatsvinden in het kader van een opvolgend rood-voor-rood project. In afbeelding 3.2 is de erfinrichtingstekening voor de locatie aan de Austweg 7 opgenomen.



Afbeelding 3.2 Erfrichtingstekening Austweg 7 (Bron: Bureau Takkenkamp)

### 3.2.1.1 Herinrichting perceel

Op deze locatie wordt een bouwlocatie voor een nieuwe woning met bijgebouw gereserveerd, deze woning maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze woning onder voorwaarden, door middel van een wijzigingsplan, mogelijk te maken. De locatie voor de gereserveerde woning ligt ten noorden van de aan te planten eiken. De aan te planten eiken vinden aansluiting met de bestaande eikengaad.

Op het bestaande erf worden de woning en twee schuren behouden. Het Oversticht heeft de gebouwen beoordeeld en komt tot het volgende advies:

*“Voor de ontwikkeling van het erf is het van belang dat niet alle bijgebouwen verwijderd worden. Met name de grote schuur heeft een belangrijke functie voor het beeld. Dit geldt in mindere mate voor de gekoppelde schuren aan de zuidkant van het erf. Behoud of in ieder geval renovatie van deze gebouwen behoedt het erf voor een ongewenste kaalslag. Het inrichtingsvoorstel geeft daarom een goed beeld van de mogelijke toekomstige situatie.”*

Het volledige advies van Het Oversticht is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Het bestaande erf wordt door middel van een brede strook van inheemse struiken en kleine bomen gescheiden van het toekomstige erf. De twee erven worden met elkaar verbonden door een aantal van de bestaande groene elementen. De eikengaad waaraan de beide erven gekoppeld zijn dient als belangrijkste verbindende element. Ook de bestaande beukenhaag langs de Austweg, en de sloot met beplanting die dwars over beide percelen loopt, zijn belangrijke elementen die de erven verbinden.

Het noordelijke gedeelte van het perceel wordt als natuurlijk grasland ingericht. Hierdoor sluit het terrein beter aan op de Bloemenbeek. Een nieuw te planten struweel haag (nr. 1) markeert de oostelijke perceelgrens



en vormt een verbinding tussen de groenstrook langs de Bloemenbeek en de erfbeplanting, met name de eikengaad. Een paar solitaire bomen (nr. 2) markeren de grens tussen de 'tuin' van het toekomstige erf en het natuurlijke grasland. Door deze groene maatregelen wordt de natuurwaarde van het perceel verhoogd en maakt het deel uit van de verbindende schakel tussen de Natura-2000 gebieden 'landgoederen Oldenzaal' en 'Dinkeldal'.

Wens is om op termijn de Bloemenbeek bij de inrichting van het perceel te betrekken. Met het waterschap moet worden afgestemd welke mogelijkheden er zijn voor (her)inrichting van de ecologische verbinding de Bloemenbeek op het perceel. Vorenstaande wordt in het kader van het vooroverleg met het waterschap besproken en afgestemd.

### 3.2.2 Peulkespad

In afbeelding 3.3 is de erfinrichtingstekening voor de locatie aan het Peulkespad opgenomen. Aanvullend wordt de erfinrichting toegelicht. Daarna is in afbeelding 3.4 een impressie van de te realiseren woning weergegeven.



Afbeelding 3.3 Erfinrichtingstekening Peulkespad (Bron: Bureau Takkenkamp)

#### 3.2.1.1 Situering bebouwing

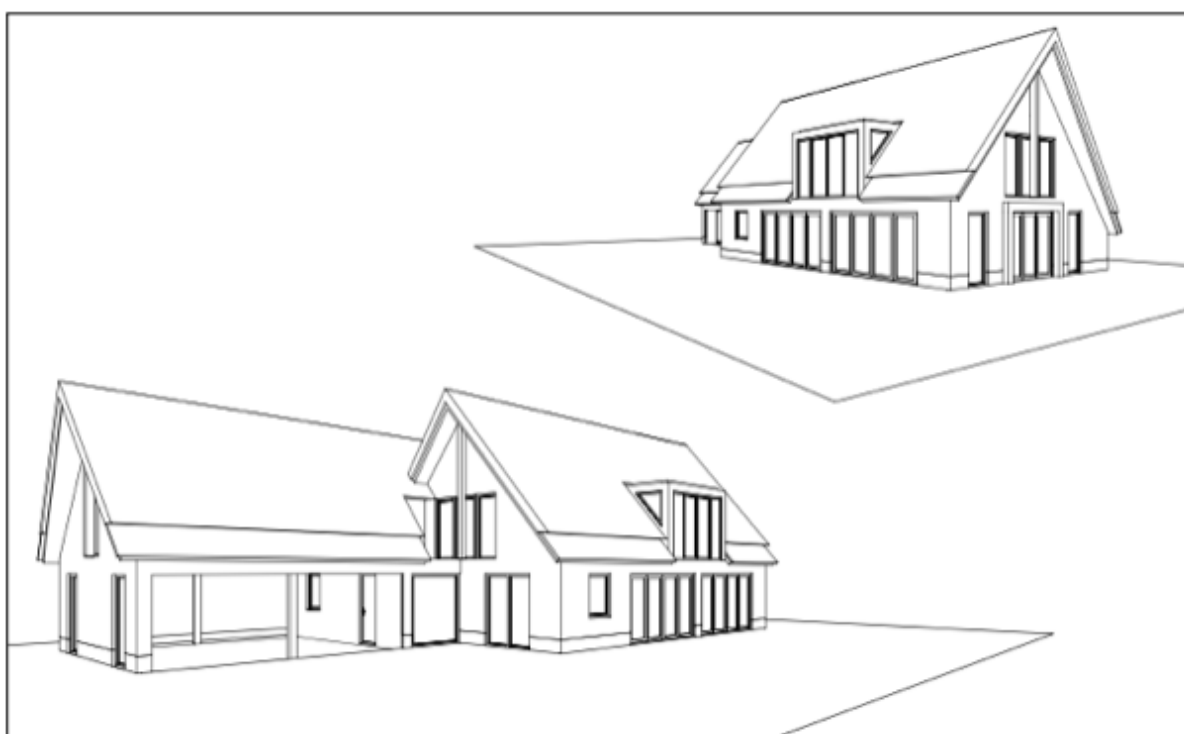
Op het erf wordt een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood regeling gebouwd (1, 1a). Tevens worden twee schuren voor vee gebouwd (2 en 3). De woning komt aan de oostkant van de te slopen schuur (4) te staan. Deze locatie staat vrij van de grote bestaande bomen wat belangrijk is voor voldoende lichtinval, en geniet bovendien van mooie uitzichten richting de kamp. De drie gebouwen staan in los verband en creëren samen een duidelijk, compact erfensemble.

### 3.2.1.2 Inrichting erf

Op het erf zijn inheemse struiken en een aantal volwassen bomen, waaronder een mooie kastanjeboom (8), aanwezig. Deze groene elementen maken onderdeel uit van de groene structuur van het omliggende landschap waardoor erf en landschap naadloos in elkaar overlopen. Het erf ligt tegen deze groene structuur aan en wordt daardoor in het landschap verankerd. De nieuw te planten bomen en struiken sluiten op de bestaande structuur aan.

Typerend voor een erf in een oud hoevenlandschap is de rafelige, half besloten rand. Deze rand wordt door de nieuw te planten groene elementen versterkt. Door de groene elementen te versterken, vooral door de aanplant van een strook inheemse stuiken (13), wordt tevens de privacy van het erf, vanaf het Peulkespad gewaarborgd. Het erf ligt in het landschap verankerd doordat het, vanaf de Hanhofweg gezien, gedeeltelijk verscholen ligt achter de kamp. Het typerende ensemble van erf, kamp en een robuuste groene structuur is op deze locatie compleet.

Het Peulkespad is een intensief gebruikt fiets- en wandelpad. Ontsluiting van het erf over dit pad is daarom niet gewenst. Er wordt aan de Hanhofweg een nieuwe ontsluiting gecreëerd (5). Deze oprit staat helemaal los van het Peulkespad (6), en is daarom qua verkeersveiligheid een goede oplossing. De bestaande groep volwassen bomen (7) zal het fietspad van de oprit scheiden. Het is van belang dat de bomen van onderbegroeiing vrij blijven om de verkeersveiligheid te waarborgen.



Afbeelding 3.4

Impressie gewenste woning (Bron: Harry Kamphuis Architect BNA)

### 3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de woningen (bestaande woning aan de Austweg 7 en de compensatiewoning aan het Peulkespad) vindt plaats op eigen terrein, rondom de woningen en bijgebouwen. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor 2 a 3 auto's per woonperceel (zie ook afbeeldingen 3.2 en 3.3).

Voor de compensatiewoning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd dat aansluit op de Hanhofweg. Deze in- en uitrit wordt op dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

Per saldo zal ter plaatse van de Austweg 7 (planologisch) sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van de kwekerij.

De toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de locatie aan het Peulkespad zal niet of nauwelijks waarneembaar zijn. Omliggende infrastructuur kan deze zeer geringe toename eenvoudig afhandelen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en 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 NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (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 de 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'.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is 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 zogenaamde 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, 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 ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

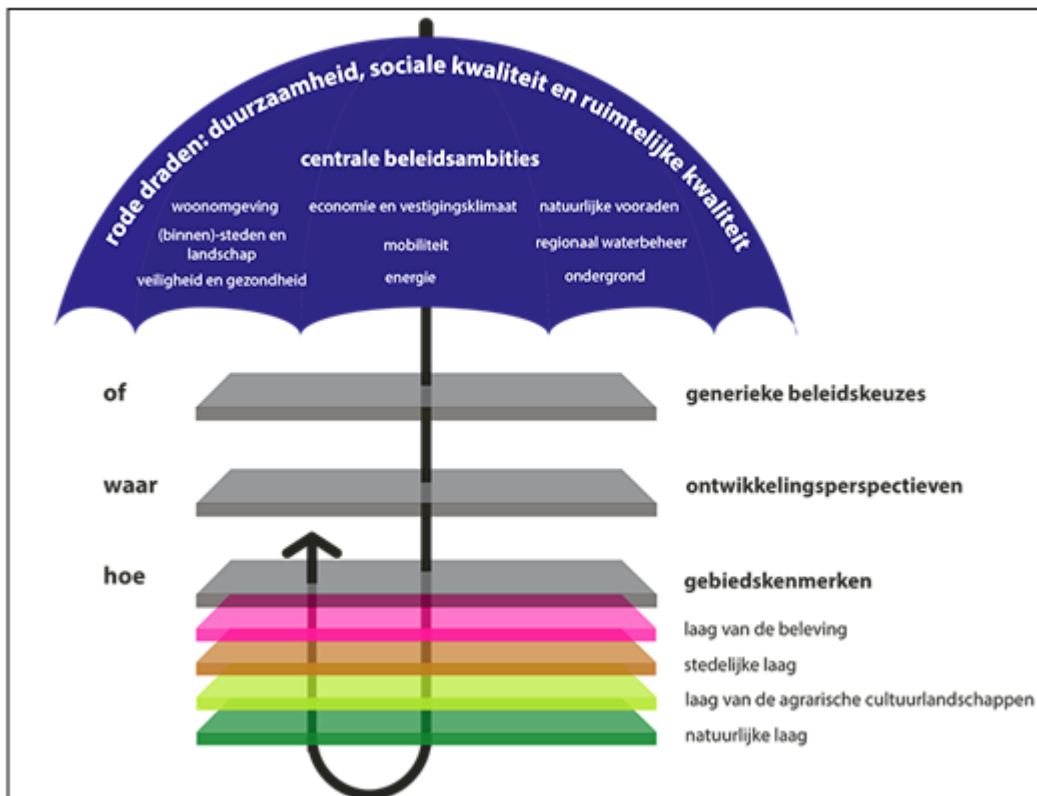
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

##### 4.2.3.3 *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 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen beschreven en getoetst.

##### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en sanering van overtollige verharding, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een aanzienlijke afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 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.*

#### Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1*

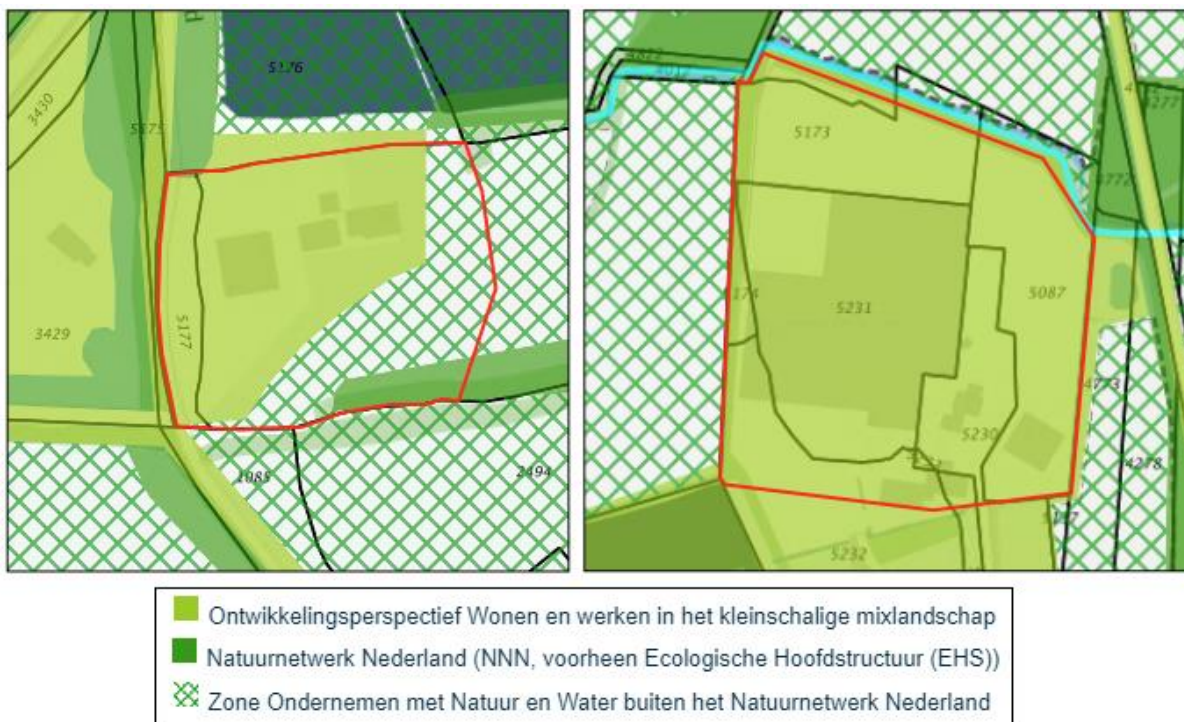
Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Losser. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van in totaal 300 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en 8.400 m<sup>2</sup> aan kassen, neemt de hoeveelheid landschapsontsienderende bebouwing in het buitengebied af;
- saneren van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de locatie aan de Austweg 7 almede de compensatiekavel conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

#### *4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. De locatie aan de Austweg 7 is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De locatie aan het Peulkespad is aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' en 'Natuurnetwerk Nederland'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Beide locaties behorende bij het plangebied zijn met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 4.2

Uitsnede Perspectievenkaart 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.

#### “Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland”

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, wordt ruimte geboden aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

#### “Natuurnetwerk Nederland”

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel maakt hier deel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur.

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN: de natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteit en de beleving van rust. Daarbij houden we zoveel mogelijk rekening met de andere belangen in het gebied. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij hanteren we de zogenaamde NNN-spelregels: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van

het compensatiebeginsel. Er is door toepassing van de NNN-spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'*

Ter plaatse van de Austweg 7 wordt enkel bebouwing gesloopt, worden de bestaande woning en (karakteristieke) bijgebouwen voorzien van een woonbestemming en wordt het erf landschappelijk ingepast. Voor deze locatie geldt enkel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Een woonfunctie is binnen dit ontwikkelingsperspectief een passende functie. Aangezien het gaat om een bestaande woning, vormt de woning geen (verdere) belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie ook paragraaf 5.5 en 5.6).

De locatie aan het Peulkespad, waar de compensatiewoning is beoogd, is zoals aangegeven gelegen binnen meerdere ontwikkelingsperspectieven. Opgemerkt wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland' geen belemmering zal vormen, aangezien ter plaatse van de voor het NNN aangewezen delen geen wijzigingen zijn beoogd. De bestaande houtwallen worden behouden. Het behoud van deze groenelementen wordt in voorliggend bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd.

De overige geldende ontwikkelingsperspectieven vormen eveneens geen belemmering, aangezien binnen deze ontwikkelingsperspectieven een woning een passende functie is. Ook voor deze locatie wordt in paragraaf 5.5 en 5.6 aangetoond dat de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven niet wordt belemmerd.

Naast het bovenstaande worden beide locaties landschappelijk ingepast. De voorgenomen ontwikkeling past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen de ontwikkelingsperspectieven.

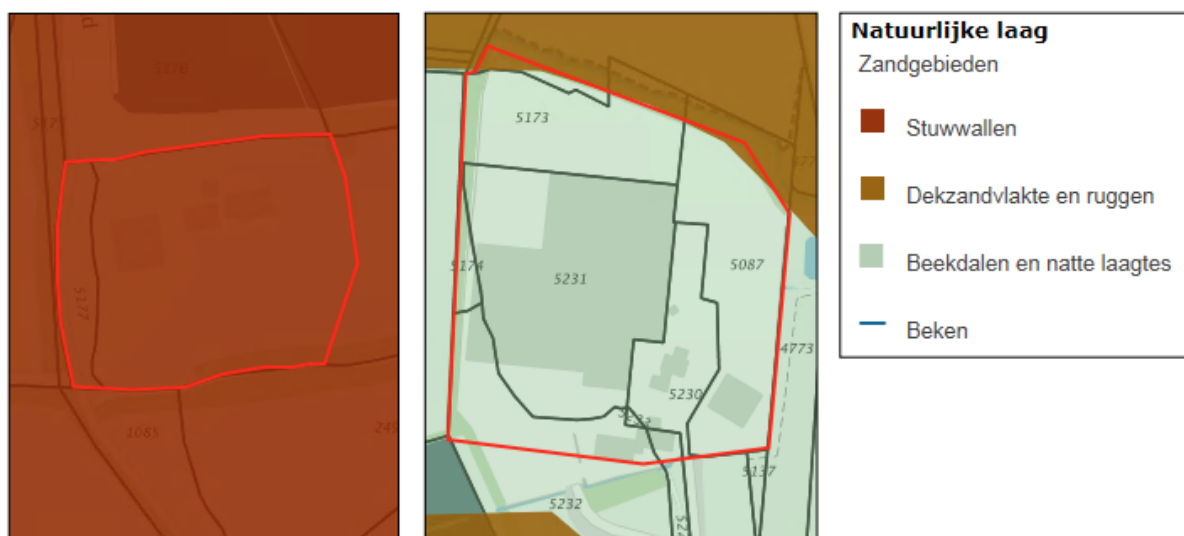
#### *4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken*

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. De "Stedelijke laag" wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

##### 1. De "Natuurlijke laag"

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

De locatie aan de Austweg 7 is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes". De locatie aan het Peulkespad is aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3

De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### “Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

### “Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

### Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Doordat ter plaatse van de Austweg 7 enkel sprake is van de sloop van bebouwing en een functiewijziging van een bestaande woning, wordt op voorhand geconcludeerd dat het voornemen geen afbreuk doet aan de ter plaatse voorkomende kenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Dit te meer de locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk wordt ingepast. Bovendien kan, doordat nabij de Bloemenbeek een aanzienlijke hoeveelheid aan verharding wordt gesaneerd, worden gesteld dat deze beek meer ruimte krijgt.

De omgeving van de locatie aan het Peulkespad wordt gekenmerkt door een sterk reliëf. In de omgeving zijn grote hoogteverschillen waarneembaar. Ten noordoosten van de locatie bevindt zich een zogenaamde kamp of eenmans. Bij de positionering van de te realiseren bebouwing, groenelementen en de totale inrichting van het erf is rekening gehouden met het zichtbaar houden van de hoogteverschillen rondom de locatie.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

## 2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### “Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Het initiatief gaat uit van de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische gebouwen op twee locaties. Ter compensatie mag één nieuw woning worden gebouwd. Door de landschappelijke inpassing op beide locaties en de sloop van de voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.



#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

##### 4.3.1.1 Algemeen

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

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

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

##### 4.3.1.2 Visie op de landbouw

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

##### 4.3.1.3 Visie op natuur

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

##### 4.3.1.4 Visie op landschap

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

#### 4.3.1.5 Visie op wonen

Wonen (behalve bedrijfswoningen behorend bij het agrarische bedrijf) en niet-agrarische bedrijvigheid zijn nieuwe functies in het landelijk gebied die in opkomst zijn. Deze beide functies worden beschouwd als ondergeschikte functies. Nieuwvestiging van deze functies op nieuwe locaties is in principe dan ook niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden tot vestiging op vrijkomende locaties (Rood voor Rood) of ter opvulling van open plekken in linten waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Hierbij kan met name worden gedacht aan zogenaamde 'werklandschappen', gebieden en/of plekken waar economische impulsen kunnen bijdragen aan het (opnieuw) bereiken van een eigen identiteit.

#### 4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

Nieuwe woningen in het buitengebied zijn in principe niet toegestaan. Echter zijn er uitzonderingen voor vrijkomende locaties, zoals deze ontwikkeling in het kader van Rood-voor-Rood. De ontwikkeling voorziet in de sloop van landschapsontsierende bebouwing en tevens in de landschappelijke inpassing van twee locaties. Agrarische bedrijven worden niet onevenredig belemmerd door deze ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert hiermee aanzienlijk. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de visie/uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

### 4.3.2 Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen

#### 4.3.2.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

#### 4.3.2.2 Uitgangspunten

Het hoofddoel van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit kan worden bereikt door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties.

Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven:

- Compensatiewoning toegekend bij sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen of minimaal 4.500 m<sup>2</sup> aan kassen;
- Gehele voormalige agrarische gebouwencomplex slopen met uitzondering van karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing.
- Compensatiewoning terugbouwen nabij de voormalige bedrijfswoning en op het voormalig bouwperceel of maatwerk leveren om elders te bouwen;
- Compensatiewoning van maximaal 750 m<sup>3</sup>, met een bouwkaal van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- Forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- In geval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven;

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs

In voorliggend geval wordt 190 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing en 8.400 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt aan de Austweg 7. Ter plaatse van de locatie aan het Peulkespad wordt 300 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het vorenstaande maakt het mogelijk een compensatiewoning te realiseren.

Ter plaatse van de Austweg 7 wordt, conform het RvR-beleid, de bestaande woning en de karakteristieke bebouwing behouden. De realisatie van de compensatiewoning aan het Peulkespad is in het principebesluit van 11 januari 2018 van de gemeente Losser akkoord bevonden. De compensatiewoning zal voldoen aan de

maatvoeringseisen die gesteld zijn in het RvR-beleid. Daarnaast worden beide locaties landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2).

In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat omliggende bedrijven geen belemmering vormen of worden belemmerd door de voorgenomen woningbouw aan het Peulkespad.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen' van de gemeente Losser.

### 4.3.3 Welstandsnota gemeente Losser

#### 4.3.3.1 Algemeen

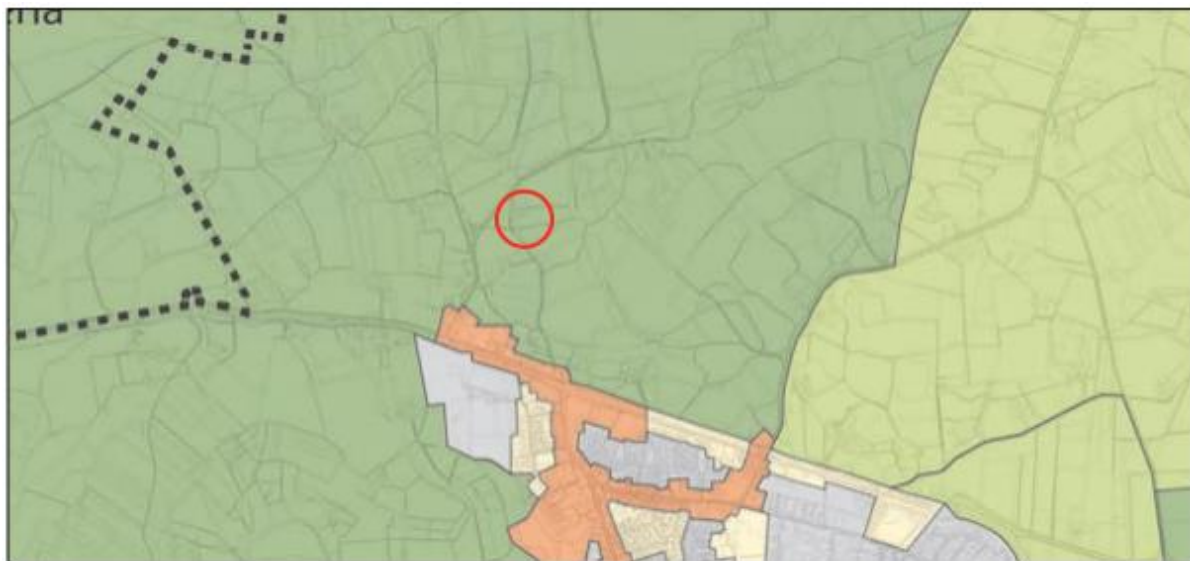
De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrij gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen voor welstandsvrije gebieden.

Hieronder is in afbeelding 4.5 de welstandswaardering voor Losser weergegeven. De locatie van de compensatiewoning (daar waar welstand relevant is) is met de rode cirkel aangeduid.



	welstands-niveau	Ambitie	Toets door
Buitengebied	Niveau 1	handhaven van basiskwaliteit	ambtenaar (* zie werkwijze gebruikershandleiding)
	Niveau 2	behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit	stadsbouwmeester

Afbeelding 4.5

Welstandsnota, waardering (Bron: Gemeente Losser)

Het buitengebied van Losser is daarnaast opgedeeld in type landschap, waarbij per landschapstype bepaalde welstandsregels gelden. De locatie nabij het Peulkespad bevindt zich in het landschapstype 'Stuwwal'.

#### 4.3.3.2 Welstandsregels landschapstype Stuwwal

Dit gebied behoort tot de meest gewaardeerde gebieden in Losser. Het landschap kenmerkt zich door zijn relatief sterke hoogteverschillen en afwisseling van open en bebost landschap. De hoogteverschillen worden bepaald door een afwisseling van de stuwwal, en onbebouwde essen- en kampen. De erfbepanting en het landschap gaan vaak in elkaar over. De bebouwing is belangrijk voor de sfeer en het karakter van de omgeving. De bebouwing heeft qua positie en oriëntatie een relatie met het landschap. Afhankelijk van de plek lijken de gebouwen schijnbaar ordeloos gesitueerd. De gebouwen op een erf vormen een compact geheel waarbij de woning een prominente positie inneemt. Kenmerkend is de bebouwing van het type 'Hallehuis' met een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, een lage goot en een hoogoplopende zadeldak. De bebouwing is vaak voorzien van streekeigen kenmerken (zoals topgevels en windveren). In dit gebied komen ook vrijstaande woningen en nieuwbouw voor. Een zadeldak is kenmerkend voor deze bebouwing. In de meer besloten gebieden komen incidenteel ook nieuwe villa's voor met afwijkende kapvormen. Deze hebben een eenvoudige hoofdvorm en een sobere landelijke architectuur.

De gebouwen gaan door hun kleur- en materiaalgebruik op in de natuurlijke omgeving. Tegelijkertijd is sprake van een agrarisch werkgebied waardoor ook grootschalige bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Over het algemeen zijn deze gebouwen door een zorgvuldige materiaalkeuze en een goede inrichting van de erven ingepast in de omgeving.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In deze fase wordt gesteld dat bij het uitwerken van de bouwplannen rekening moet worden gehouden met de welstandscriteria voor het landschapstype 'Stuwwal'. Toetsing van de (definitieve) bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. In deze fase kan

worden gesteld dat de situering van de bebouwing en de erfinrichting in overeenstemming zijn met de welstandscriteria.

#### **4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat, doordat ter plaatse van de Austweg 7 enkel sprake is van een functiewijziging van een bestaande (bedrijfs)woning. De planologische wijziging is beperkt. Uitsluitend daar waar relevant, wordt in dit hoofdstuk op deze locatie ingegaan.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van één geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

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

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte 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).

De compensatiewoning is gelegen in 'Buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hanhofweg (weg met één rijstrook). De afstand van de compensatiewoning ten opzichte van deze weg bedraagt circa 75 meter. De Hanhofweg is een weg die enkel dient ter ontsluiting van de aangelegene woningen en boerderijen. Daardoor is op de Hanhofweg sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat de geluidsbelasting  $L_{DEN}$  op de compensatiewoning lager is dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de compensatiewoning wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Ter plaatse van de bestaande woning aan de Austweg 7 wordt opgemerkt dat voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regelgeving geldt inzake wegverkeerslawaai. Aangezien voor deze woning enkel een functiewijziging plaatsvindt (van bedrijfswoning naar reguliere woning), is een nadere toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk.

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest in grond en puin) (NEN 5740+A1, NEN 5707+C1 en NEN 5891+C1) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

### 5.2.2 Beoordeling

#### 5.2.2.1 Verkennend milieukundig bodemonderzoek NEN 5740+A1

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

#### 5.2.2.2 Verkennend onderzoek asbest in grond NEN 5707+C1 en puin volgens NEN 5897+C1

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G19 niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" voor de inspectiegaten G1 t/m G19 niet aanvaard.



Uit het onderzoek is gebleken dat het puinmateriaal t.p.v. het onderzochte deel van het puinpad (deel binnen het onderzoeksgebied) t.p.v. de inspectiegaten GP1 t/m GP4 niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese “verdacht” voor de inspectiegaten GP1 t/m GP4 niet aanvaard.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de Bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

## 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Beoordeling

Het plan omhelst het toevoegen van één woning binnen het plangebied en het wijzigen van het agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming waardoor in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zijn toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.
- Het Activiteitenbesluit

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:

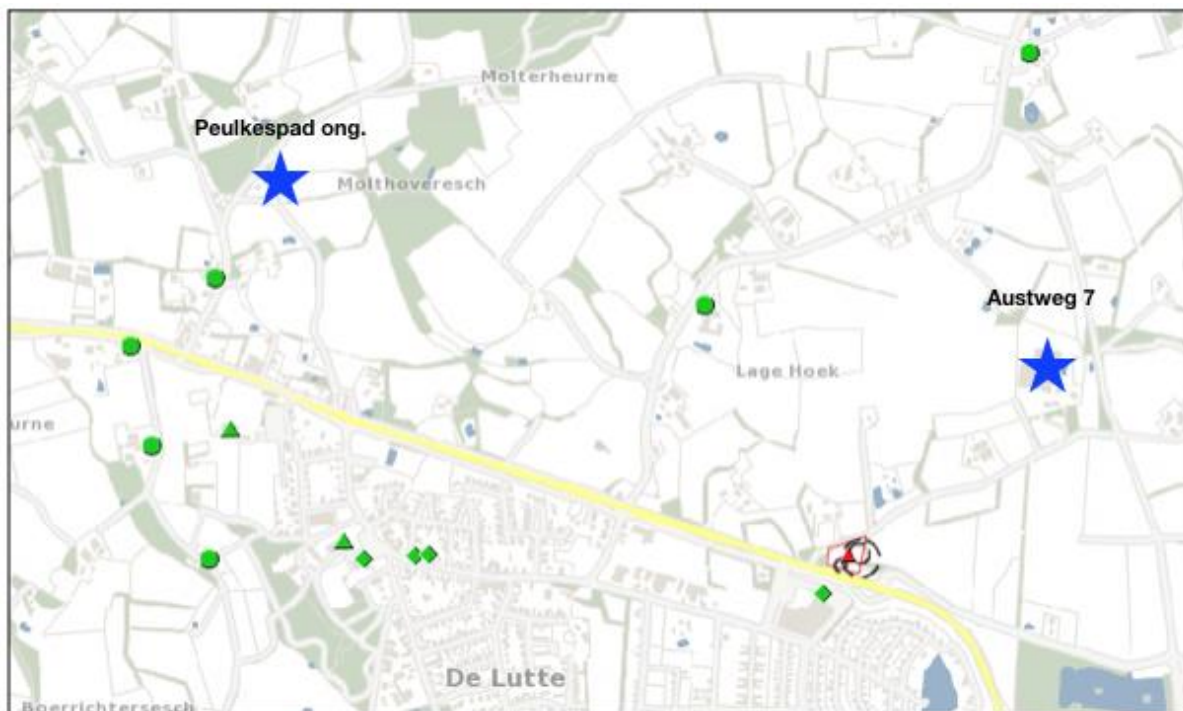
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1

Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Beide locaties van het plangebied liggen in een omgeving waar geen sprake is van een menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt ter plaatse van het Peulkespad een woning gerealiseerd en blijft de bestaande woning aan de Austweg 7 behouden en als woning bestemd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom, of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De bestaande woning aan de Austweg 7 is reeds maatgevend voor omliggende milieubelastende bedrijven. Bovendien zijn binnen een straal van circa 300 meter van de woning geen (agrarische) bedrijven gelegen. Op deze locatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de nabijheid van het de locatie aan het Peulkespad bevindt zich aan de Hanhofweg 13, op een afstand van circa 130 meter, een agrarisch bedrijfsperceel. Bij agrarische bedrijven geldt veelal een grootste richtafstand voor het aspect 'geur'. In paragraaf 5.6 zal dit nader worden uitgewerkt.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geldt voor agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect 'geur') een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Er wordt voldaan aan deze richtafstand. Ter plaatse van de compensatiewoning is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.. Er worden tevens geen (agrarische) bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

#### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader 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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden twee geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de bestaande woning aan de Austweg 7 en de compensatie woning aan het Peulkespad. Zoals in paragraaf 5.5 reeds is aangegeven, is een nadere onderbouwing enkel voor de locatie aan het Peulkespad relevant. Het agrarisch bedrijf (zijnde een tuinbouwbedrijf) is gelegen op een afstand van circa 130 meter. Op deze locatie is planologisch gezien echter ook een veehouderij toegestaan, waardoor een nadere onderbouwing vereist is.

Uitgaande van artikel 14 van de Wgv, dient de afstand tussen een veehouderij en een compensatiewoning buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter te zijn. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten. Gelet op de afstanden wordt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (potentiële) veehouderij niet onevenredig belemmerd.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

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 Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek voor beide locaties uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, voor het complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

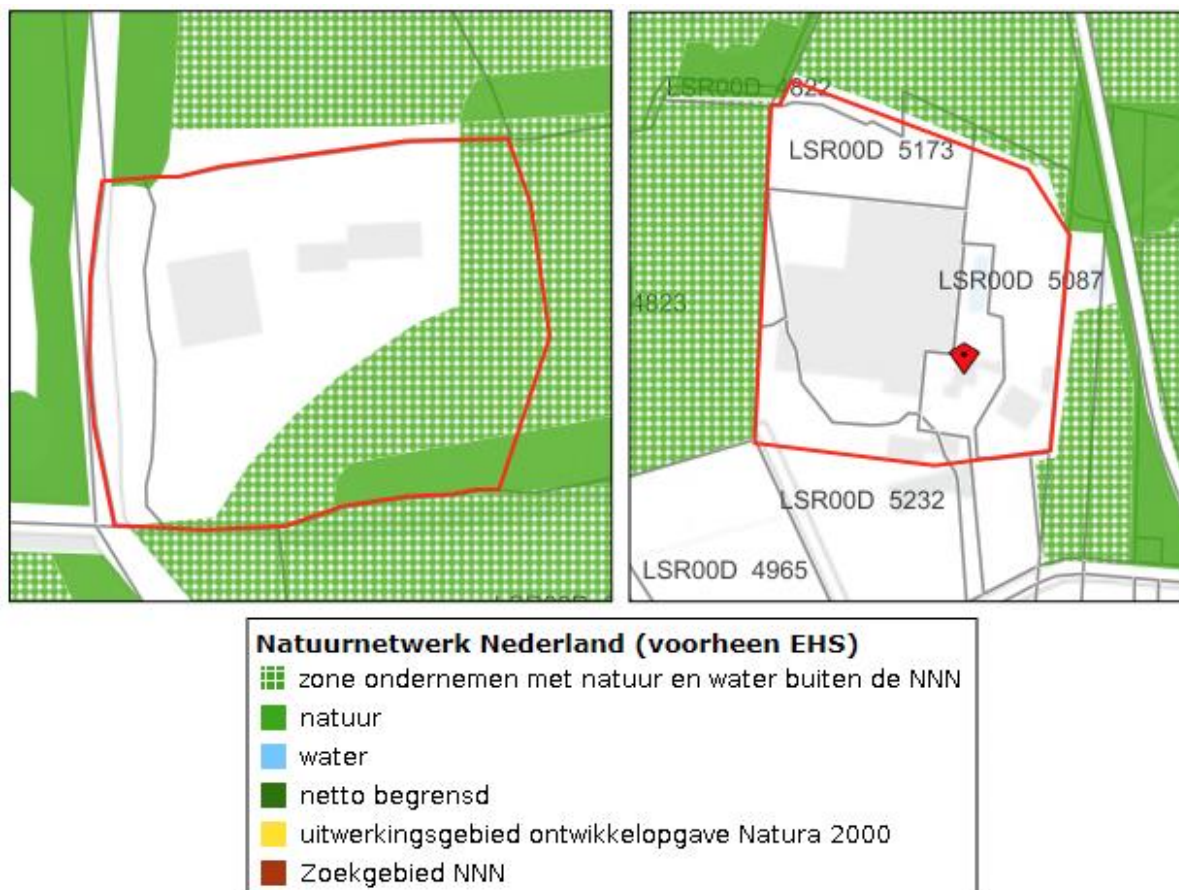
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse 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.

In afbeelding 5.2 is de locatie van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. De zuidoostzijde van de locatie aan het Peulkespad is gelegen binnen het concreet begrensde NNN en binnen de zone 'Ondernemen met natuur en water buiten het NNN'.



Afbeelding 5.2

Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Zoals in afbeelding 3.3 is weergegeven, zal ter plaatse van de zone dat is aangewezen als NNN de beplanting worden behouden. Op deze locatie is tevens geen bebouwing beoogd. Een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend plan waarborgt het behoud van deze beplanting.

Ten aanzien van de zone 'Ondernemen met natuur en water buiten het NNN' wordt opgemerkt dat deze, zoals ook aangegeven in paragraaf 4.2.4.2, geen belemmering vormt voor het voornemen.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soortgroepen benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige algemene en weinig kritische grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie en nestelen er vogels in de bebouwing en opgeslagen goederen.

Van de vogels die in het plangebied nestelen, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.



Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het gebied voorkomende vogel-, amfibieën-, en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het plangebied mogelijk incidenteel als foerageergebied. De functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

### 5.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. 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.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

Aangezien de omvang in combinatie met de diepte van de bodemingrepen beneden de onderzoeksgrens blijven, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen in het plangebied.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Tevens bevinden zich in de nabijheid van de locatie geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

#### 5.8.3 **Conclusie**

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

## 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

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er sprake van een aanzienlijke afname van het verharde oppervlak.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels van de moederplannen “Buitengebied”, “Buitengebied Veegplan 2013”, “Buitengebied Veegplan 2015”, “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” en “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” zijn grotendeels overeenkomstig van toepassing op dit bestemmingsplan. Uitsluitend daar waar noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken, zijn bepalingen toegevoegd danwel gewijzigd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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



### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen;

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

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*  
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 10)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*  
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.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen. In voorliggend geval is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en gekoppeld aan de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om ter plaatse van de Austweg 7 te De Lutte een extra woning te realiseren. Aan het realiseren van deze woning gelden een aantal voorwaarden. Zo dient 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt (rood voor rood). Hiervoor geldt dat er sprake moet zijn van een volledige saneringssituatie van een voormalig (agrarische) bedrijfslocatie. Tevens is bepaald dat het oppervlak van de bijgebouwen bij de te realiseren woning maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarnaast moet zijn voldaan aan het opgenomen afwegingskader.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Agrarisch – 2 (Artikel 3)

Het deel van het plangebied dat niet in gebruik wordt genomen als woonkavel heeft de bestemming 'Agrarisch – 2' gekregen. Op deze manier is het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf de Austweg 7 wegbestemd.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – 2' zijn bestemd voor agrarische cultuurgronden, met daaraan ondergeschikt, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie.

Ter ontsluiting van de compensatiewoning zijn tevens landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot gebouwen voor nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, met een maximaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup>.

### Groen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande groenstructuren rondom de locatie aan de Austweg 7, om zodoende te waarborgen dat deze behouden blijven.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat het oppervlak voor nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m<sup>2</sup> mag bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt.

### Verkeer (Artikel 5)

Om de in- en uitrit ter plaatse van de woningbouwlocatie aan het Peulkespad mogelijk te maken, is hier de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen en paden ten dienste van de aangrenzende woonbestemming, infrastructurele voorzieningen en bermsloten, bermen en beplanting.

Op deze gronden mogen enkel overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### Wonen (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de compensatiewoning zijn bestemd tot 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat indien er sprake is van een bouwvlak, de woning in het bouwvlak moet worden gebouwd. Aangezien er twee bestemmingsvlakken zijn opgenomen zijn er in totaal twee woningen toegestaan (per locatie één). De maximale inhoud per woning bedraagt 750 m<sup>3</sup> (of de bestaande inhoud als deze meer bedraagt). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande en de te realiseren woning mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de Ruimtelijke kwaliteitsplannen (Bijlage 1 en 2 van de regels).

### **Waarde - Archeologie 2 (Artikel 7)**

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

### **Waarde – Natuur en landschap (Artikel 8)**

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

Het rood voor rood-beleid van de gemeente Losser betreft een vorm van eigen beleidsinvulling aan het KGO-beleid. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de rood voor rood-regeling. Geconstateerd wordt dat voorliggende ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke beleidskader. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt. Provinciaal overleg is niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

### 9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerpplan ter inzage wordt gelegd. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 april 2019 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Advies Het Oversticht**



**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 4      Watertoetsresultaat**