



GEMEENTE LOSSER

Bestemmingsplan

*“Bestemmingsplan Buitengebied, partiele
herziening Bentheimerstraat 31-33-Hanhof-
weg 1-1A De Lutte”*

Juni 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat 31-33-Hanhofweg 1-1A De Lutte”

Plannaam: “Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat 31-33-Hanhofweg 1-1A De Lutte”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.bp008vp02ph02-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	DE LUTTE	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	DE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK	43
BIJLAGE 2:	WATERTOETS	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de percelen Bentheimerstraat 31-33 en Hanhofweg 1-1A in De Lutte waren voorheen een aannemersbedrijf en een drukkerij gevestigd. Daarom zijn de percelen destijds ook bestemd tot ‘Bedrijf’ in het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. De bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd. Daarnaast bevinden zich op de percelen 3 woningen: Bentheimerstraat 31, 33 en Hanhofweg 1.

De huidige eigenaar is voornemens het perceel van de voormalige drukkerij met kapschuur over te dragen aan de eigenaar van het naastgelegen recreatieterrein “het Keampke”. De bedrijfsbestemming, die ligt op de gronden onder de drie woningen, wordt gewijzigd in “Wonen”. Dezelfde bedrijfsbestemming die ligt op het perceel van de voormalige drukkerij (Hanhofweg 1A) wordt gewijzigd in “Recreatie-Verblijfsrecreatie”. De aanwezige voormalige drukkerij met kapschuur en aangrenzende gronden krijgen een recreatieve vervolgfunctie in de vorm van activiteiten ten behoeve van workshops, teambuilding en de mogelijkheid tot exploitatie van een groepsaccommodatie. Tot slot wordt er 130 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt om te voldoen aan de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (100 m²) per woning.

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en dat het geheel in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bentheimerstraat 31-33, Hanhofweg 1-1A in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, nummers 3651, 5245, 4202 en 4006. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte weergegeven met een blauwe cirkel. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1

Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat 31-33-Hanhofweg 1-1A De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

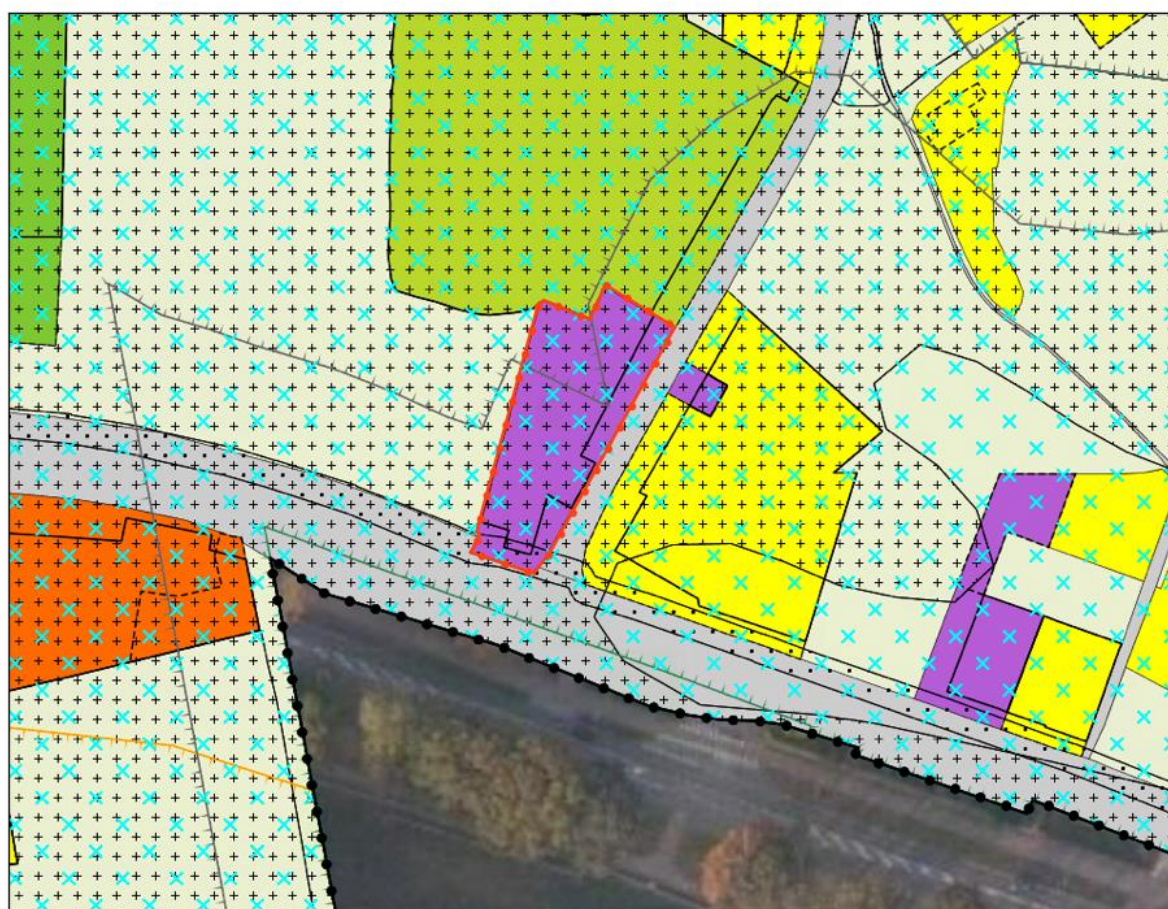
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.bp008vp02ph02-0401) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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 plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014) en “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015). In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied (aangegeven met de rode kaders).



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Losser)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de gronden in het plangebied bestemd tot ‘Bedrijf’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Leiding – Water’. Tevens kent het plangebied (deels) de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘essen’.

Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor een bedrijf, dat al dan niet aan het buitengebied gebonden is en dat is genoemd in de als bijlage 3 bij de regels opgenomen Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid. Gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het aantal bedrijfswoningen en oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan bestaand.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Parallel aan de Bentheimerstraat bevindt zich een waterleiding van Vitens. De zuidzijde van het plangebied is bestemd tot ‘Leiding – Water’. De voor ‘Leiding – Water’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de drinkwaterhoofdtransportleidingen met daarbij behorende belemmeringsstrook en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het plangebied kent daarnaast ook de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en geeft aan dat de Reconstructiewet van toepassing is en dat op de aangewezen locatie sprake is van verwevingsgebied. De aanduiding is niet relevant voor dit bestemmingsplan, aangezien deze aanduiding gekoppeld is aan ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijvigheid, die in voorliggend geval niet van toepassing is.

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. De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de bestemmingsregels.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de huidige bedrijfsbestemming is het gebruik van de percelen Bentheimerstraat 31, 33 en Hanhofweg 1 als reguliere woonpercelen niet mogelijk. Tevens is het beoogde recreatieve gebruik voor wat betreft Hanhofweg 1A (kapschuur en voormalige drukkerij) niet mogelijk binnen de bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming staat immers enkel bedrijfsmatig gebruik toe. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de gewenste situatie is het gewenst dat de huidige bedrijfsbestemming, die ligt op de gronden onder de 3 woningen, wordt gewijzigd in “Wonen” en in “Recreatie-Verblijfsrecreatie” op het perceel van de voormalige drukkerij (Hanhofweg 1A).

De oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel bedraagt 630 m² (inclusief de voormalige drukkerij). Het perceel met de voormalige drukkerij en de kapschuur (200 m²) wordt overgedragen aan het aangrenzend recreatiebedrijf “Het Keampke”. Hiermee resteert een oppervlakte van 430 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Op basis van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Losser wordt per woning 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Om hier aan te voldoen wordt dan ook 130 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De verplichte sloop van de voorgenoemde oppervlakte aan bebouwing is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in De Lutte en in het plangebied en de omgeving gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van De Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10^e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13^e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. De marke was de grootste en belangrijkste van Twente en was opgedeeld in vier delen (heurnes). Elk van deze heurnes had zijn eigen bestuur waarin het gezamenlijke bezit van de marke was geregeld. Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar ‘verheven’ tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1831 krijgt De Lutte zijn eerste kerkgebouw, een waterstaatskerk waarvoor door Koning Willem I gelden beschikbaar werden gesteld. Na 100 jaar gebruik wordt de waterstaatskerk in 1931 afgebroken en vervangen door de huidige Plechelmuskerk, die op dezelfde plaats staat als de oude kerk, maar qua oriëntatie 180 graden gedraaid is. Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaam uitgebreed aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt De Lutte zo’n 3500 inwoners.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap ter plaatse wordt gekenmerkt als het ‘oude hoevenlandschap’. Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. 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.

2.2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de kern De Lutte en omvat de percelen Bentheimerstraat 31, 33 en Hanhofweg 1-1A. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Bentheimerstraat ten zuiden van het plangebied. De functionele structuur in de omgeving is zeer divers. Naast de functie ‘wonen’ komen ook sportvoorzieningen, recreatie, horeca, bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden in de omgeving voor.

Het plangebied wordt begrensd door de Hanhofweg aan de oostzijde, de Bentheimerstraat aan de zuidzijde, agrarische cultuurgronden aan de westzijde en het recreatiebedrijf ‘t Keampke’ aan de noordzijde. De globale begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op figuur 2.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. De bebouwing die hierna beschreven wordt, is genummerd op figuur 2.1 en correspondeert met de beschrijvingen hierna.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied betreft de locatie waar de voormalige drukkerij was gevestigd. Hier bevinden zich het bedrijfsgebouw waar de drukkerij (nr. 1) was gevestigd en een kapschuur (nr. 2). De rest is ingericht met erfverharding en tuin. Een en ander wordt weergegeven op figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Straatbeeld voormalige drukkerij (Bron: Google streetview)

Ten zuiden van de voormalige drukkerij en kapschuur bevindt zich direct aan de Hanhofweg de woning Hanhofweg 1 en een klein bijgebouw (nr. 3) daterend uit 1951. Ten noorden van de woning Hanhofweg 1 bevindt zich een loods die voorheen werd aangewend ten behoeve van opslagdoeleinden (nr. 4). De rest van de gronden is ook hier ingericht als tuin/erf. Een en ander is weergegeven op straatbeelden vanaf de Hanhofweg op onderstaand figuur 2.3.



Figuur 2.3 Straatbeeld ter hoogte van Hanhofweg 1 (Bron: Google streetview)

Tot slot bevinden zich aan de zuidzijde de woningen Bentheimerstraat 31 en 33 (nr. 5). Ten noorden van deze woningen bevindt zich een bedrijfsgebouw die voorheen in gebruik was ten behoeve van een aannemersbedrijf. Op figuur 2.4 zijn straatbeelden vanaf de Bentheimerstraat weergegeven.



Figuur 2.4

Straatbeeld ter hoogte van Bentheimerstraat 31-33 (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

Ter plaatse van de percelen Bentheimerstraat 31-33 en Hanhofweg 1-1A in De Lutte waren voorheen een aannemersbedrijf en een drukkerij gevestigd. Daarom zijn de percelen destijds ook bestemd tot ‘Bedrijf’ in het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. De bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd. Daarnaast bevinden zich op de percelen 3 voormalige bedrijfswoningen: Bentheimerstraat 31, 33 en Hanhofweg 1.

De huidige eigenaar is voornemens het perceel van de voormalige drukkerij met kapschuur over te dragen aan de eigenaar van het naastgelegen recreatieterrein “het Keampke”. De bedrijfsbestemming, die ligt op de gronden onder de 3 woningen, wordt gewijzigd in “Wonen”. Dezelfde bedrijfsbestemming die ligt op het perceel van de voormalige drukkerij (Hanhofweg 1A) wordt gewijzigd in “Recreatie-Verblijfsrecreatie”. De aanwezige voormalige drukkerij met kapschuur en aangrenzende gronden krijgen een recreatieve vervolgfunctie in de vorm van activiteiten ten behoeve van workshops, teambuilding en de mogelijkheid tot exploitatie van een groepsaccommodatie. Tot slot wordt er 130 m² voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt om te voldoen aan de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (100 m²).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Parkeerbehoefte

Voor wat betreft de parkeerbehoefte ter plaatse van de woningen kan gesteld worden dat hier geen veranderingen in plaatsvinden. Er is in de huidige situatie al sprake van voldoende parkeerruimte en de (woon)functie blijft feitelijk hetzelfde.

De gronden ter plaatse van Hanhofweg 1A worden aangewend ten behoeve van een recreatieve functie (workshops, teambuilding en de mogelijkheid tot een groepsaccommodatie). Er worden ter plaatse 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is voldoende om de parkeerdruk op te vangen. Eventueel is ter plaatse van de bestaande recreatie-inrichting ‘t Keampke nog meer parkeerruimte beschikbaar om eventuele overloop op te vangen.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Net zoals bij de motivering van de parkeerbehoefte is aangegeven, geldt dat de verkeersgeneratie voor wat betreft de woningen niet wijzigt. Het gebruik als woonfunctie wijzigt immers niet. De verkeersgeneratie die de herinvulling van de gronden, ter plaatse van de voormalige drukkerij als recreatieve inrichting, met zich meebrengen is niet onevenredig hoog. Het gebouw waar de voormalige drukkerij was gevestigd heeft een oppervlakte van 120 m² en biedt hiermee geen ruimte aan hele grote groepen. Gelet op de relatieve kleinschaligheid en een vergelijking met de huidige maximale planologische invullingsmogelijkheden kan geconcludeerd worden dat van een onevenredige verkeersdruk geen sprake is.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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.

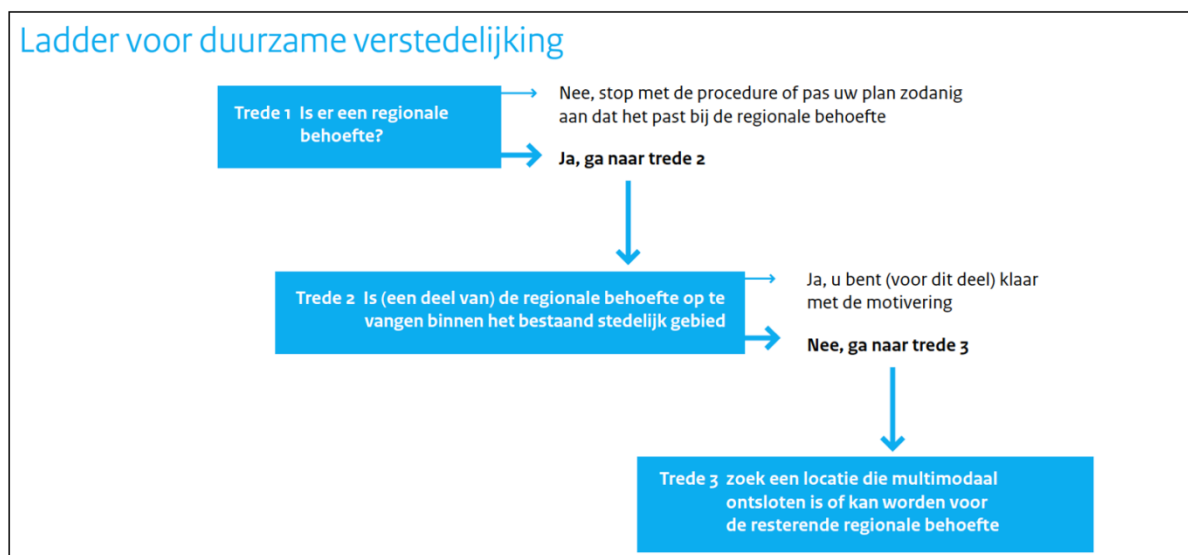
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een functiewijziging;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

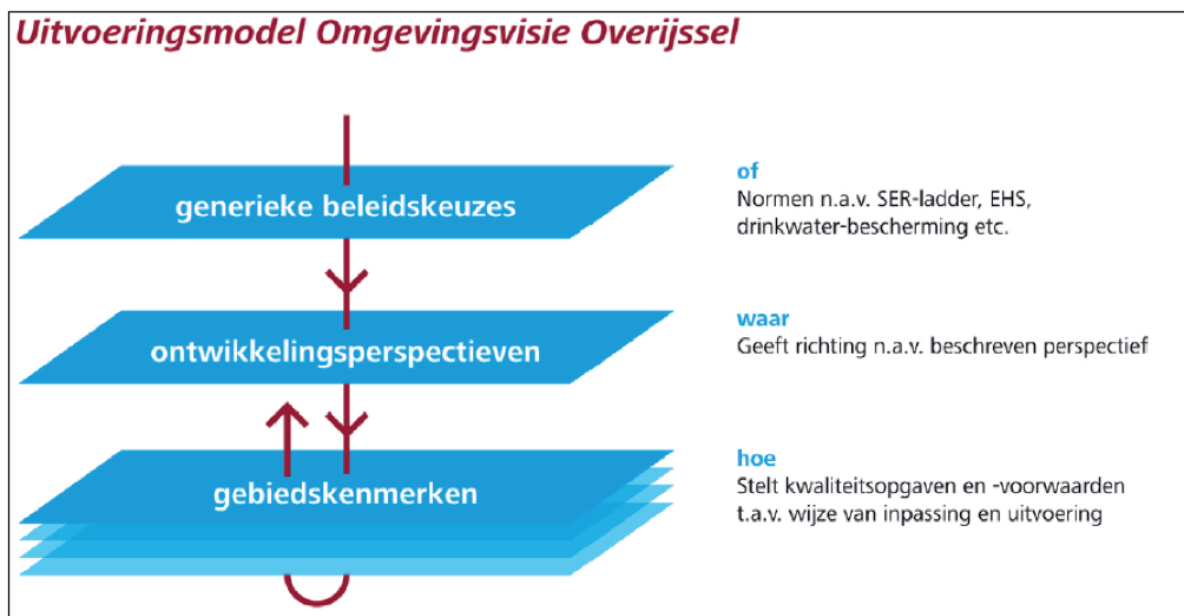
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2

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 is met name het 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.4) van toepassing. Artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

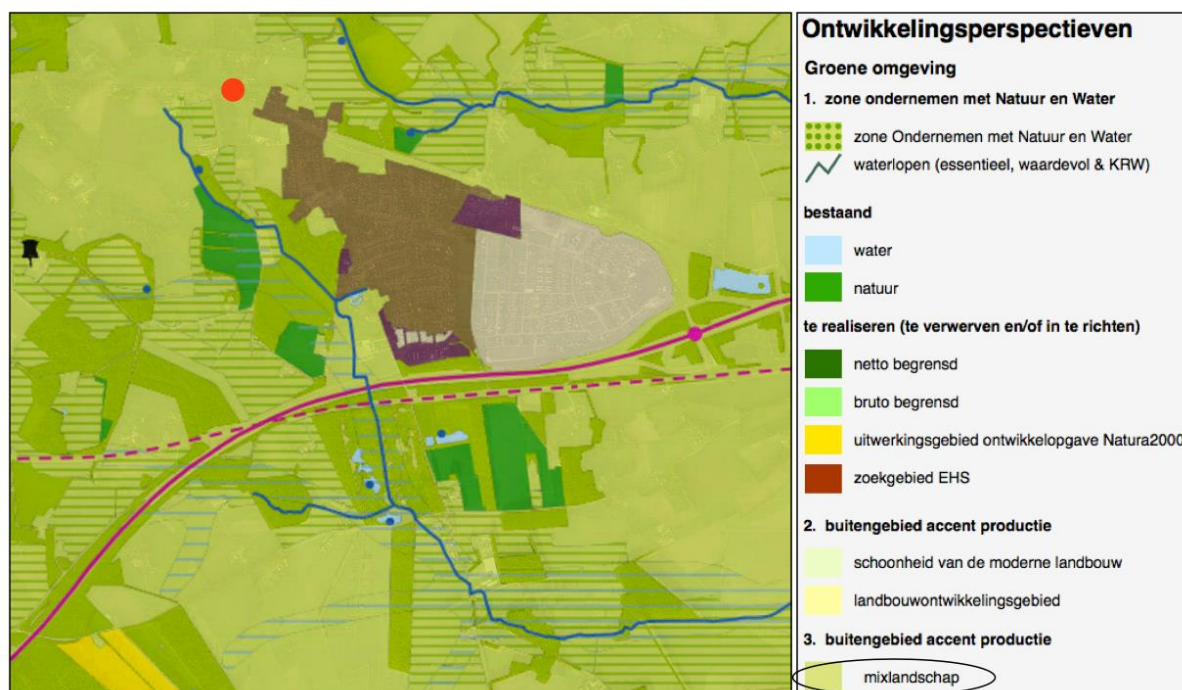
De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardten op de groene omgeving. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt namelijk in zijn geheel plaats binnen de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van de voormalige bedrijfsbestemming. Door de sloop van bebouwing neemt het bouwvolume ter plaatse af. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. 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. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap’. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

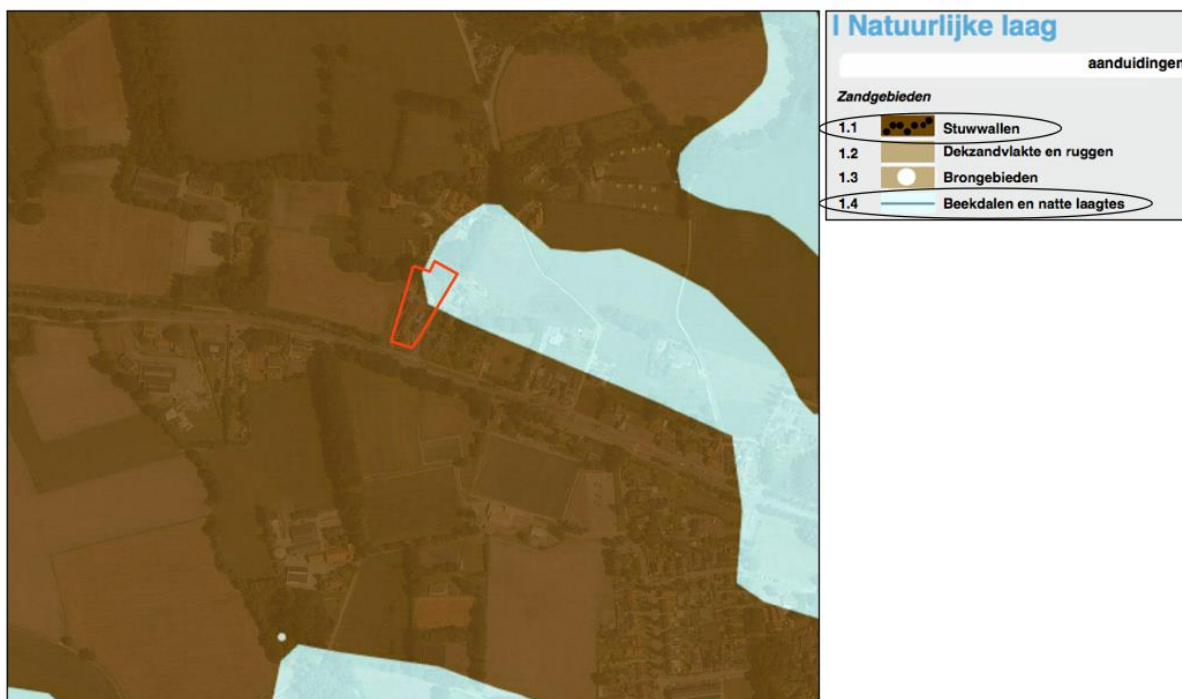
In het zogenaamd mixlandschap komen verschillende functies naast elkaar voor. De functies zoals toegestaan in voorliggend bestemmingsplan, wonen en recreatie, zijn veel voorkomende functies in het mixlandschap. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling verdwijnt de planologische mogelijkheden tot het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten (met bijbehorende milieuhinder). De wijziging betekent een planologische verbetering. De wijziging leidt niet tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Tot slot neemt het aantal woningen in het buitengebied niet toe, doordat de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoningen. Geconcludeerd kan worden dat het geldende ontwikkelingsperspectief de beoogde planologische wijzigingen niet in de weg staan.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden voor deze laag.

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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Stuwwallen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. 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.

“Beekdalen en natte laagtes”

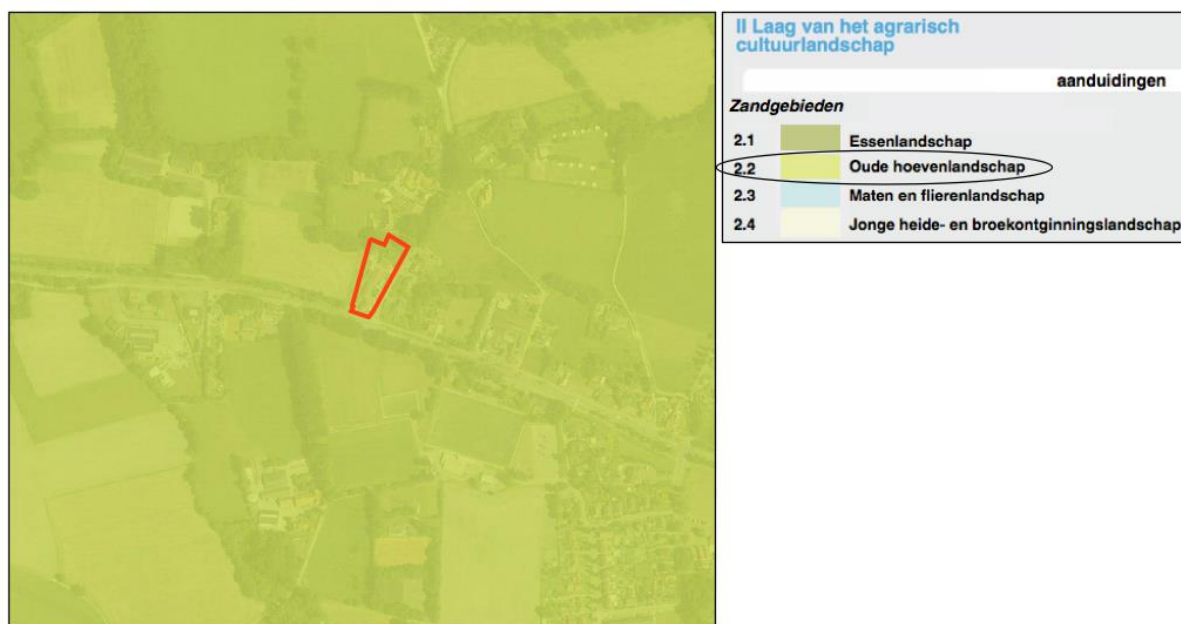
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en andere aanwezige functies. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten functiewijziging.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In de “Laag van 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 gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

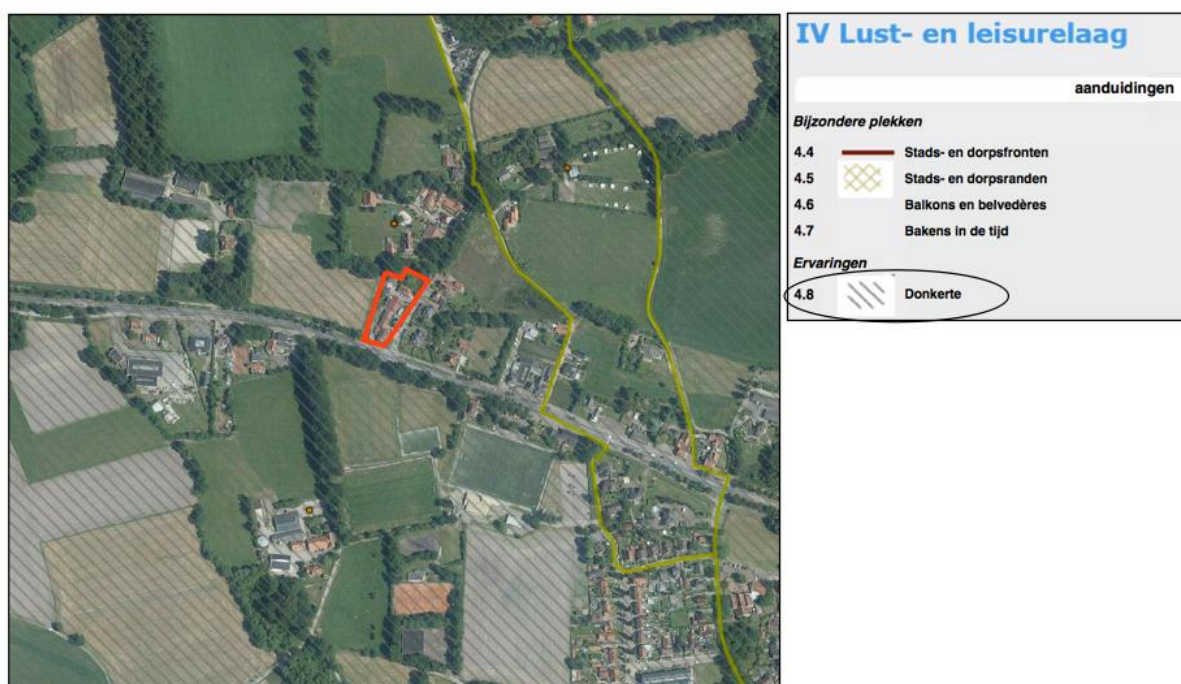
Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen 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 contrastrijk 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”

In voorliggend bestemmingsplan krijgt de voormalige bedrijfsbebouwing een nieuwe functie (recreatie en wonen). De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing die het oude hoevenlandschap karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ de ontwikkeling niet in de weg staat.

3. De ‘Lust en Leisurelaag’

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met ‘donkerte’. In figuur 4.6 is dit weergegeven.



Figuur 4.6 Laag van de lust- en leisurelaag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Lust- en leisurelaag’

De toekomstige functie (niet-agrarische bedrijvigheid) brengt – in vergelijking met de voorheen toegestane functie – geen onevenredige lichthinder met zich mee, die leidt tot een onaanvaardbare situatie. Er is voornamelijk sprake van oriëntatieverlichting. Tot slot wordt opgemerkt dat de locatie zich bevindt in de directe nabijheid van de Bentheimerstraat, waar door verkeer en straatverlichting al sprake is van een zekere lichtuitstraling. Het aspect ‘donkerte’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

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’. In het voorliggende geval is met name het beleidsthema ‘Visie op wonen en werken’ van toepassing.

4.3.1.2 Visie op wonen en werken

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.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

Ten eerste wordt geconstateerd dat er sprake is van een ontwikkeling die aansluit bij de gemeentelijke ambitie: *‘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’.*

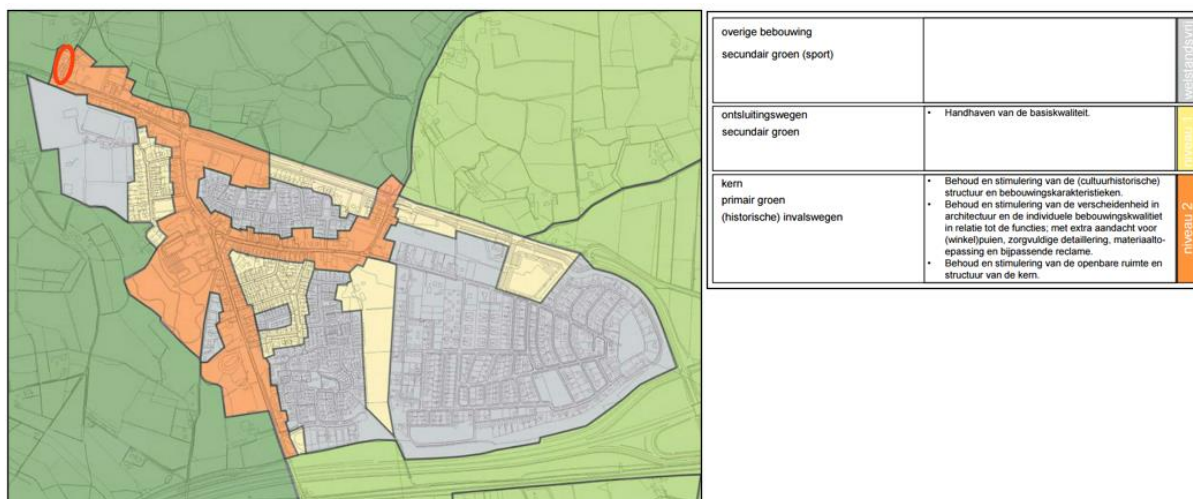
In voorliggend geval wordt een bestaand erf hergebruikt, waarmee sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De in te passen functies zijn vanuit functioneel als ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar op deze locatie. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de visie/ uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

4.3.2 Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit

4.3.2.1 Algemeen

4.3.2.1 Inleiding

Op 15 oktober 2013 is de “Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit” vastgesteld. De oude welstandsnota was namelijk na negen jaar oud aan vervanging toe. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. De rode draad in de nieuwe nota is om het welstandbeleid los te laten en te versoepelen in gebieden waar het kan, en het beleid te hanteren in gebieden waar het moet. Het grondgebied van de gemeente Losser is ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee toetsniveaus van welstand, te weten: kwaliteitsniveau 1 en kwaliteitsniveau 2. Onderhavig plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een ‘historische invalsweg’ (welstandsniveau 2).



Figuur 4.7 Deelgebied 'Overige bebouwing' (Bron: gemeente Losser)

4.3.3.2 Welstandsniveau 2

In de gebieden aangeduid als 'niveau 2' is het welstandsbeleid gericht op het behouden en stimuleren van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Deze benadering past bij gebieden die van grotere betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Nieuwe ingrepen zullen met extra aandacht en zorg beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot aan detaillering maken onderdeel uit van de welstandsbeoordeling.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Losser: Visie op beeldkwaliteit'

Vooralsnog vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij eventuele nieuwbouw zal het bouwplan worden afgestemd op de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

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.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

5.1.1 Verantwoording industriellawaai

Nu de recreatieve activiteiten dichterbij woningen van derden komen te liggen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt samengevat ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,T}$

Overdag en in de nacht kan onder de gestelde uitgangspunten bij alle woningen worden voldaan aan de streefwaarde van 45 respectievelijk 35 dBA. In de maatgevende avondperiode wordt de streefwaarde van 40 dBA in punt 1 met 5 dBA overschreden als gevolg van stemgeluid op de bestaande terrassen. Het stemgeluid t.g.v. het extra terras bij nr 1a is met een langtijdgemiddeld deeltijdsniveau $L_{Aeqi,LT}$ van 32 dBA verwaarloosbaar. Door het extra terras ten noorden van het gebouw in te richten ontstaat een lage geluidbelasting door de extra afscherming en maximale afstand. De locatie van het terras is overigens met een aanduiding vastgelegd op de verbeelding. Het rijden van de extra auto's naar en van nr 1a veroorzaakt een lage geluidbelasting. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is en blijft ook met de uitbreiding sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

Rijden auto's

Overdag kan in alle rekenpunten aan de streefwaarde van 65 dBA worden voldaan. In de avondperiode wordt de streefwaarde in de punt 2 en 3 met 2 dBA overschreden als gevolg van het rijden op de route bij nr 1a. Bronmaatregelen en in de overdracht (bijv scherm) zijn niet realistisch omdat een woning aan de overzijde van de Hanhofweg ligt en in praktische zin niet is af te schermen. De grenswaarde van 45 dBA wordt niet overschreden. In de nachtperiode wordt de maximale grenswaarde in punt 2 met 2 dBA overschreden als gevolg van het rijden/sluiten portier op de route bij nr 1a. Het betreft bestaande parkeerplaatsen waar ook in de huidige situatie in de nacht een auto kan rijden en ook aan de norm van het Activiteiten Besluit moet voldoen. Met de wijziging van aannemersbedrijf naar vakantiecentrum verandert de geluidbelasting door auto's niet.

Stemgeluid

De piekgeluiden t.g.v. stemgeluid liggen in alle perioden lager dan de streefwaarden en zijn aanvaardbaar voor een goed woon- en leefklimaat.

Indirect lawaai

De 50 dBA geluidcontour t.g.v. het indirecte lawaai ligt op slechts 4 m uit de wegas. Omdat de woningen op grotere afstand zijn gelegen wordt de voorkeursgrenswaarde onderschreden.

Maatregelen en het BBT-principe

Conform de Wet milieubeheer mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe). Bij het vakantiecentrum 't Kaempke' is met de uitbreiding geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodige hoge geluidemissie.

5.1.2 Verantwoording weg- en railverkeerslawaaï

In voorliggend geval gaat het enerzijds om het herbestemmen van het bestaande aantal woningen Bentheimerstraat 31-33 en Hanhofweg 1. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. De te herbenutten bebouwing die aangewend zal worden ten behoeve van recreatieve activiteiten zijn niet als geluidsgevoelig aan te merken. Een onderzoek weg- en railverkeerslawaaï kan dan ook achterwege blijven.

5.1.3 Conclusie

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

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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- I. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- II. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- III. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
- IV. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Verantwoording

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van bestaande gebouwen. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Dit betekent dat kan worden afgezien van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Verantwoording

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Door de functiewijziging wordt er geen onevenredige toename van de verkeersbewegingen verwacht. Voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling 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 uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

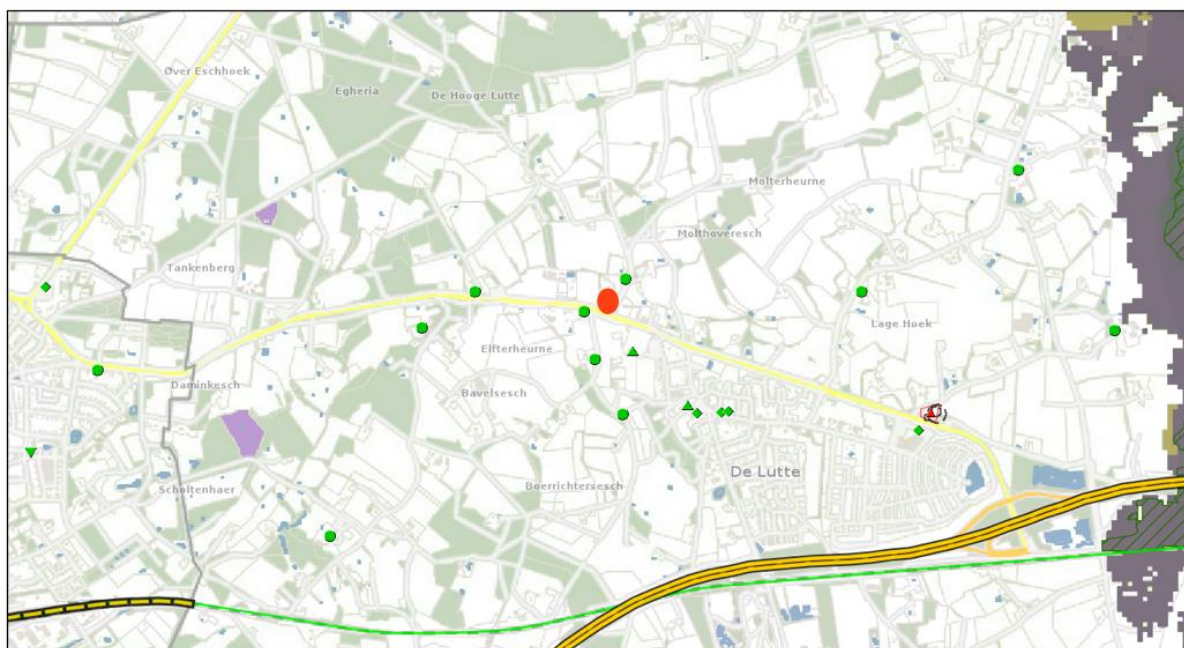
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

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

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

5.4.2 Verantwoording

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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijken geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

5.4.4 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.

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.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een ‘gemengd gebied’. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In dit geval kan worden uitgegaan van een gemengd omgevingstype. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bevinden zich in de omgeving uiteenlopende functies. Daarnaast bevindt het plangebied zich in de directe nabijheid van de drukbereden Bentheimerstraat, zodat veel sprake is van verstoring. Gelet op het gedifferentieerde functionele karakter van de omgeving en de ligging aan de Bentheimerstraat kan worden uitgegaan van een gemengd gebiedstype. Hierna is te zien welke richtafstanden gelden voor een dergelijk omgevingstype.

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 Verantwoording

5.5.3.1 Algemeen

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 een 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 wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie. Deze functie tast het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aan.

De gronden ter plaatse van de voormalige drukkerij worden betrokken bij recreatie-inrichting ‘t Keampke (aan te merken als ‘Vakantiecentra (met keuken)’, SBI 553, grootste richtafstand voor het aspect ‘geluid’). Nu de

recreatie-inrichting dicht op woningen van derden komt te liggen, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om op basis van akoestisch onderzoek aan te tonen dat deze planologische wijziging aanvaardbaar is. In paragraaf 5.1.1. worden de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. Gebleken is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.1. waar dit nader beschreven wordt.

Geconcludeerd wordt dat de planologische wijziging geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich meebrengt.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies (in de omgeving). Hierna is aangegeven welke (relevante) milieubelastende functies in de omgeving aanwezig zijn, welke richtafstanden gelden voor deze functies en wat de werkelijke afstand³ tot aan het plangebied bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand tot plangebied
Restaurant Berg en Dal (Bentheimerstraat 34) 'Restaurants e.d.' (SBI-2008: 561)	Categorie 1	0 m	83 m
Manege (Bentheimerstraat 29) 'Maneges' (SBI-2008: 931)	Categorie 3.1	30 m	155 m
Sportpark De Stockakker 'Veldsportcomplex (met verlichting)' (SBI-2008: 9491)	Categorie 3.1	30 m	33 m
Recreatiebedrijf 't Keampke 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.' (SBI-2008: 553, 552)	Categorie 3.1	30 m	Direct grenzend

De eerste drie milieubelastende functies zijn gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de woonfunctie geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Zoals blijkt uit de vorige subparagraaf in combinatie met het uitgevoerde akoestisch onderzoek (paragraaf 5.1.) blijken geen belemmeringen als gevolg van de uitbreiding van 't Keampke. De 30 meter contour is opgenomen in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, zodat geen woningen worden herbouwd binnen deze contour.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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

³ Hierbij is gemeten vanaf de gevel van de meest nabijgelegen woning tot aan de grens van het bestemmingsvlak van de milieubelastende functie.

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

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

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

Voor 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 Verantwoording

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf betreft de rundveehouderij aan de Bavelweg 7. Op basis van de Wgv geldt voor dit bedrijf een vaste afstandsmaat van 50 meter tussen de gevels van de geurgevoelige objecten en het meest nabijgelegen emissiepunt. De kortste afstand bedraagt circa 225 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen die gelden op basis van de Wgv. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de planologische wijziging.

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. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 700 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Landgoederen Oldenzaal’. Het Natura 2000-gebied ‘Dinkelland’ bevindt zich op een afstand van circa 2,6 kilometer. De ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij aangegeven met de rode stip.



Figuur 5.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)

Landgoederen Oldenzaal

Het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal ligt op en aan de voet van de stuwwal ten noordoosten van Oldenzaal. Het gebied strekt zich uit over een oppervlakte van circa 625 hectare. Het omvat landgoederen in het stroomgebied van de Dinkel, gelegen op en aan de voet van de stuwwal. De stikstofgevoelige habitattypen betreffen habitatype H9160A Eiken- 30 haagbeukenbossen, H9120 Beuken-eikenbossen met hulst en H91E0C Vochtige alluviale bossen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn hierna weergegeven.

		Doel		Opmerking
		Oppervlakte	Kwaliteit	
Habitattypen				
H9120	Beuken-eikenbossen met hulst	=	=	Nieuw doel t.o.v. ontwerp-AWB [2007] en concept werkdocument [juli 2009]
H9160A	Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)	>	=	
H91E0C	*Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	=	=	
Habitatsoorten				
H1166	Kamsalamander	>	=	

Legenda

- = Behoudsdoelstelling;
- > Uitbreiding- of verbeterdoelstelling;
- * Prioritair habitatype.

Dinkelland

Het Natura 2000-gebied Dinkelland bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijbeken, waaronder het oostelijk deel van het beekdal van de Snoeyinksbeek, en een drietal gevarieerde heideterreinen langs de Puntbeek en Rammelbeek, te weten Punthuizen, Stroothuizen en het Beuninger Achterveld. De Dinkel is een kleine laaglandrivier. Bovenstrooms van de aftakking van het Omleidingskanaal heeft de Dinkel een vrij natuurlijke hydrodynamiek. Benedenstrooms van deze aftakking is de hydrodynamiek sterk gereguleerd. Landschappelijk is het een gaaf beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen. De delen nabij Punthuizen bestaan uit vochtige en droge heide,

heischrale graslanden en blauwgraslanden, afgewisseld met bosjes. De instandhoudingsdoelstellingen zijn hierna weergegeven.

		Doel		
		Oppervlakte	Kwaliteit	Populatie
Habitattypen				
H3130	Zwakgebufferde vennen	=	>	
H4010A	Vochtige heiden (hogere zandgronden)	=	>	
H4030	Droge heiden	>	=	
H6120	*Stroomdalgraslanden	>	>	
H6230	*Heischrale graslanden	=	=	
H6410	Blauwgraslanden	>	>	
H7150	Pioniervegetaties met snavelbiezen	=	=	
H91E0C	Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	=	>	
Habitatsoorten				
H1163	Rivierdonderpad	=	=	=

Legenda

- = Behoudsdoelstelling
- > Uitbreiding- of verbeterdoelstelling
- * Prioritair habitatype

Conclusies

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een functiewijziging die ten opzichte van de voorheen aanwezige bedrijfsmatige functie een verbetering met zich meebrengt.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 60 meter afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt hierna weergegeven. Het plangebied is daarbij weergegeven met rode cirkel.



Figuur 5.3 Ligging ten opzichte van EHS (Bron: provincie Overijssel)

Er is sprake van een functiewijziging van een perceel buiten de EHS met een lokale invloedssfeer. Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS worden door de voorgenomen activiteit niet aangetast. De ontwikkeling zorgt niet voor een vermindering van het areaal aan EHS en omgevingscondities van de EHS worden niet aangetast. Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Met betrekking tot flora en vegetatie maken de inrichting en het beheer het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling zal bij mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en de Huismus enkel een tijdelijke verstoring kunnen betekenen. In de directe omgeving is bebouwing aanwezig waardoor dieren de gelegenheid krijgen om te 'verhuizen' en is er slechts sprake van een tijdelijk negatief effect. Bij de sloop van de bebouwing en het bouwrijp maken van het terrein dient rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten.

Gelet op vorenstaande wordt een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en is ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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 Verantwoording

Aangezien er met het plan geen nieuwe ingrepen in de bodem plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van archeologische waarden. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel wordt opgemerkt dat de archeologische dubbelbestemming die deels geldt voor het plangebied overeenkomstig het thans nog geldende bestemmingsplan wordt overgenomen.

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.8.2.2 Verantwoording

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.1.3 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2013-2016

Gemeenten zijn wettelijk verplicht een gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen, vaak afgekort als GRP. Sinds kort moet dit plan niet alleen over de riolering gaan, maar ook over hemelwater en grondwater. Daarom wordt gesproken van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan, ofwel vGRP.

Het voorgaande GRP is vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2010 en vervolgens verlengd tot en met 2012. Om te blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel.

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. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De watertoets is bijgevoegd in bijlage 2.

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 regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels/ gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en/of gebruiksregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de archeologische dubbelbestemming en dubbelbestemming voor de waterleiding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden en ligging van de waterleiding.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze 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-dubbelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In deze bepaling zijn regels 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 het overgangsrecht 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. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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.

‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ (Artikel 3)

De gronden die betrokken worden bij recreatie-inrichting 't Keampke worden overeenkomstig de huidige recreatie-inrichting bestemd tot ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. Dergelijke gronden zijn aangewezen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. De bouwregels maken onderscheid tussen gebouwen en overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Het is niet gewenst ter plaatse een extra bedrijfswoning toe te staan. Daarom is via een specifieke bouwaanduiding een bedrijfswoning uitgesloten. Ook is het terras via een aanduiding vastgelegd op de verbeelding. Voor het overige is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor het buitengebied, inclusief de veegplannen, kennen binnen de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’.

‘Wonen’ (Artikel 4)

Gelet op het gebruik als reguliere woonerven ligt het voor de hand om de percelen Bentheimerstraat 31-33 en Hanhofweg 1 te bestemmen tot ‘Wonen’. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat dergelijke gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg.

De bouwregels maken onderscheid in

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

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is ook een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woning’ opgenomen die ter plaatse van deze aanduiding de bouw van woningen uitsluit. Het aantal woningen binnen het bouwvlak is gelimiteerd tot maximaal 3. Verder is aangesloten bij de mogelijkheden die bestemmingsplan buitengebied kent, dan wel de bestaande maatvoering indien die meer bedraagt.

De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m². Aangezien er een grotere oppervlakte aanwezig is, dient bebouwing gesloopt te worden. De verplichte sloop van deze bebouwing is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.

‘Leiding – Water’ (Artikel 5)

Conform het moederplan is de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ overgenomen om planologische bescherming te bieden aan de leiding van Vitens die zich ter hoogte van het plangebied parallel aan de Bentheimerstraat bevindt. De voor ‘Leiding – Water’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de drinkwaterhoofdtransportleidingen met daarbij behorende belemmeringenstrook en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de aanwezige leiding.

‘Waarde – Archeologie 2’ (Artikel 6)

In dit geval is de geldende bestemming ‘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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & 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 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

Met de planologische wijziging zijn geen provinciale belangen in het geding. Het plan is in het kader van vooroverleg reeds besproken met de provincie. In een reactie is aangegeven dat de voorgenomen veranderingen van de bestemming niet in strijd is met het provinciaal beleid.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg is niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Watertoets