

Wijzigingsplan Buitengebied, Austweg 7 De Lutte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2022

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Wijzigingsplan **Buitengebied, Austweg 7 De Lutte**

Plannaam: Buitengebied, Austweg 7 De Lutte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp004-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.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	7
1.4	HUIDIGE BESTEMMINGSPANNEN.....	7
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	15
3.2	VERKEER EN PARKEREN	18
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID	36
5.2	BODEM.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE.....	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	48
6.1	VIGEREND BELEID.....	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK.....	54
9.3	OMGEVINGSPARTICIPATIE.....	54
9.4	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING.....	58
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Austweg 7 in de Lutte, gemeente Losser. Op deze locatie waren in het verleden een bloemkwekerij en een steenhouwerij aanwezig. Op 17 september 2019 heeft de gemeenteraad van Losser het “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte” vastgesteld. Dit betrof een rood voor rood ontwikkeling waarbij ter compensatie van de sloop van bebouwing behorende bij bovengenoemde functies elders een compensatiewoning aan het Peulkespad mocht worden gebouwd.

De agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel aan de Austweg 7 werd in dit kader voorzien van een passende woonbestemming en een agrarische gebiedsbestemming. Op deze locatie is destijds echter al wel een bouwlocatie voor een nieuwe woning met bijgebouw gereserveerd middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om ter plaatse een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Een van deze voorwaarden betreft de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen, waarbij sprake is van een volledige saneringssituatie van een voormalig (agrarische) bedrijfslocatie.

De benodigde 850 m² aan sloopmeters zijn in dit geval afkomstig van twee afzonderlijke percelen. Op het woonperceel aan de Denekamperstraat 14/14A in De Lutte bevindt zich een voormalige ligboxenstal van 686 m². Deze wordt in het kader van dit plan gesloopt. Daarnaast bevindt zich aan de Beuningerstraat 27/27A in De Lutte een agrarisch bedrijf. Op deze locatie zullen de bedrijfsactiviteiten volledig worden gestaakt en wordt in totaal 542 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De agrarische bedrijfsbestemming wordt hier gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee is in totaal sprake van een slooppoppervlak van (686+542) 1.228 m² en daarmee voldoende voor een compensatiewoning.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte” en “Buitengebied” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De benodigde wijziging kan mogelijk worden gemaakt door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in:

- Artikel 12.1 van het “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte”, in combinatie met;
- Artikel 5.8.4 van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

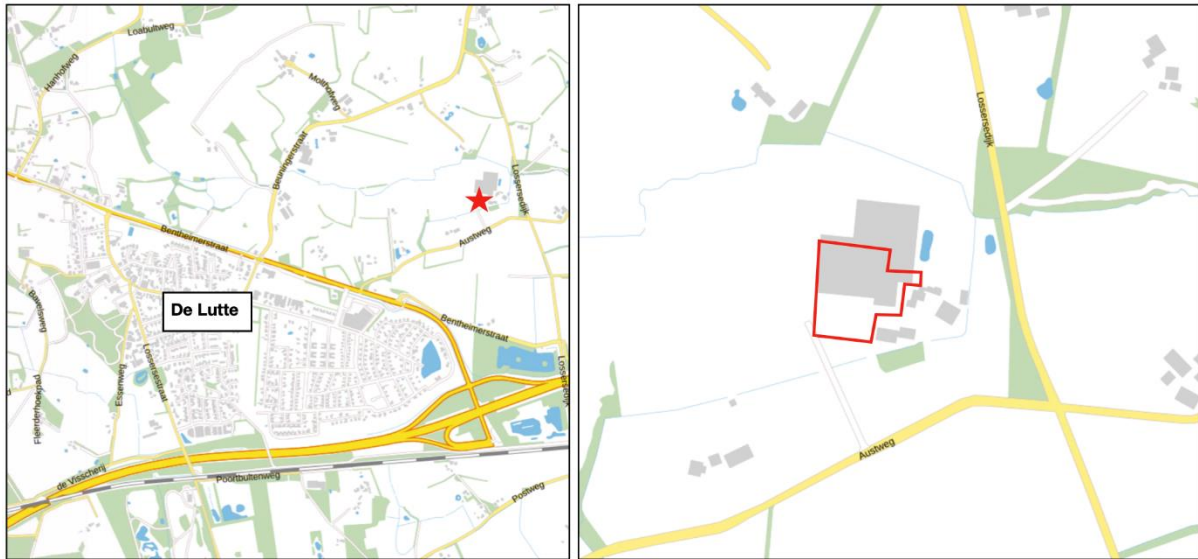
Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat in dit geval uit drie afzonderlijke plandelen. Hier wordt op ieder plandeel afzonderlijk ingegaan.

1.2.1 Austweg 7, De Lutte

Dit plandeel is gelegen aan de Austweg 7 in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, nummers 5174 (deels), 5231 (deels) en 5232 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte (rode ster) en de directe omgeving (rode belijning) weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plandeel (Bron: PDOK)

1.2.2 Denekamperstraat 14/14A, De Lutte

Dit plandeel is gelegen aan de Denekamperstraat 14/14A in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie E, nummers 3183, 3236, 3284 en 3285 (deels). In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte (rode ster) en de direct omgeving (rode belijning) weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plandeel (Bron: PDOK)

1.2.3 Beuningerstraat 27/27A, De Lutte

Dit plandeel is gelegen aan de Beuningerstraat 27/27A in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, nummers 581 (deels), 3626 (deels), 5356 (deels) en 5357 (deels). In afbeelding 1.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte (rode ster) en de direct omgeving (rode belijning) weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plandeel (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied, Austweg 7 De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BP008vzp20wp004-0301) en een renvooi;
- regels.

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

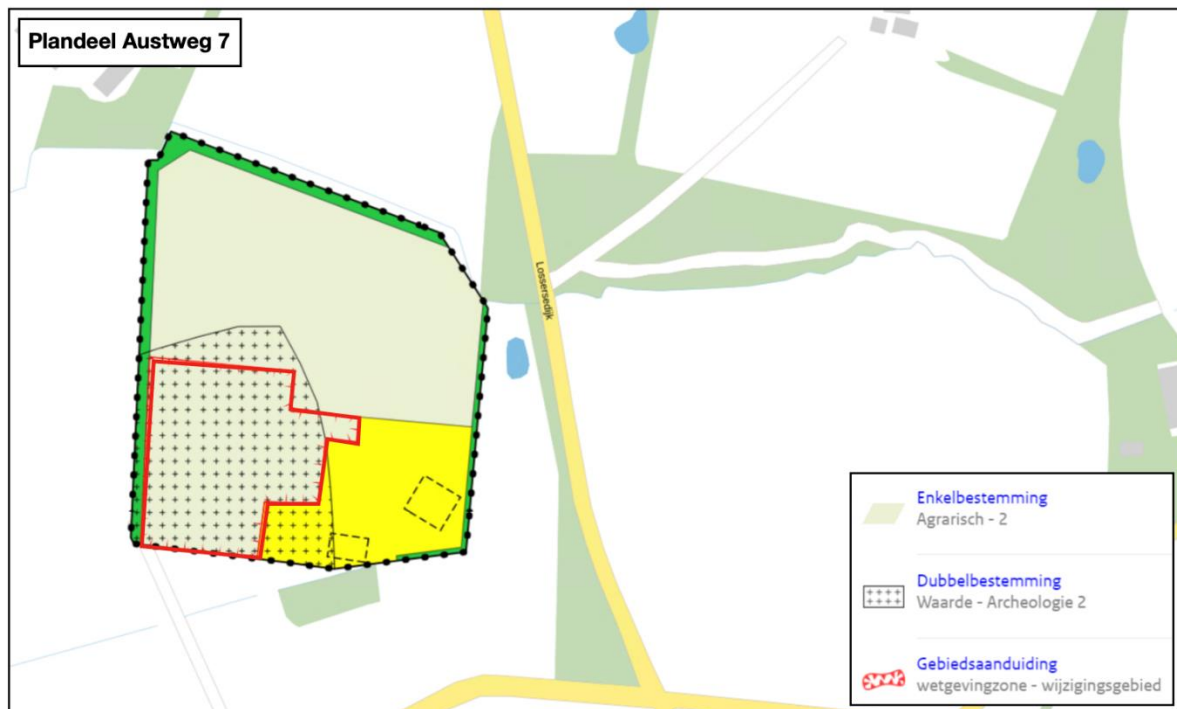
1.4 Huidige bestemmingsplannen

1.4.1 Algemeen

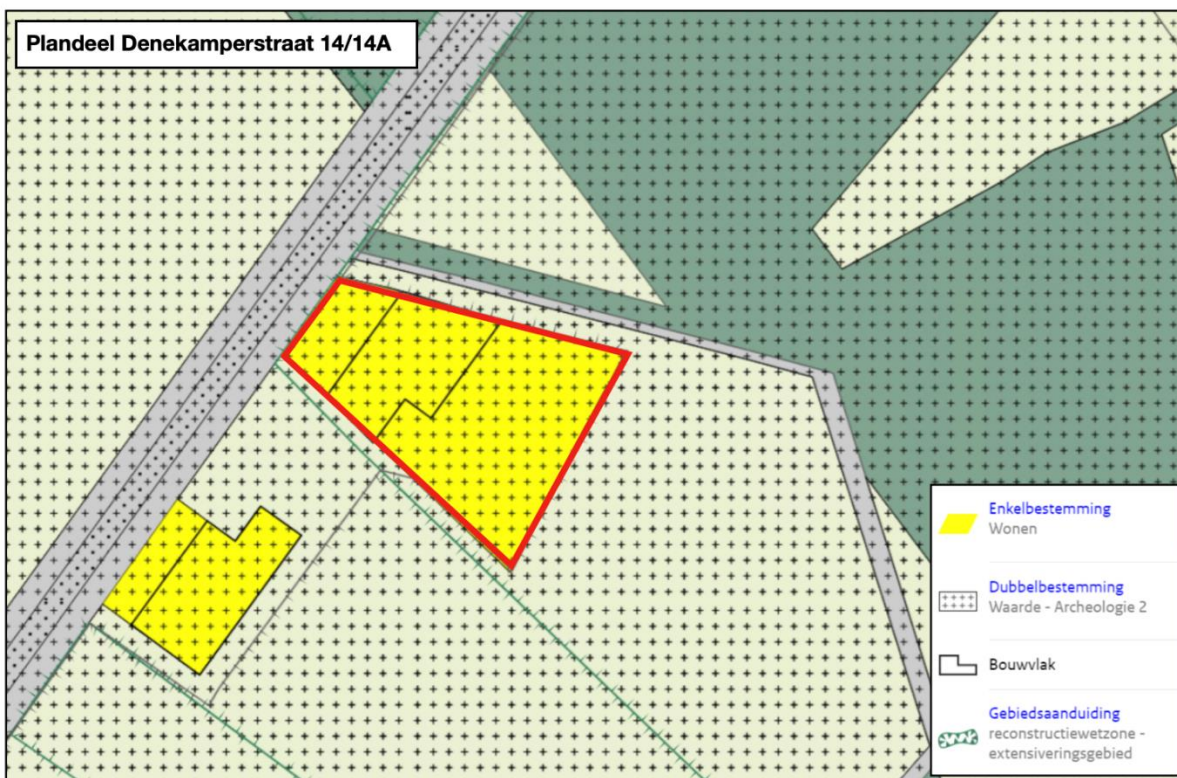
Het plandeel Austweg 7 is gelegen binnen de begrenzing van het ‘Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 september 2019. De slooplocaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 maart 2013.

Voor het buitengebied van Losser geldt dat er in de periode van 19 maart 2013 tot nu meerdere verzamelplannen en veegplannen zijn vastgesteld. In voorliggend wijzigingsplan is waar nodig rekening gehouden met de inhoud van deze bestemmingsplannen.

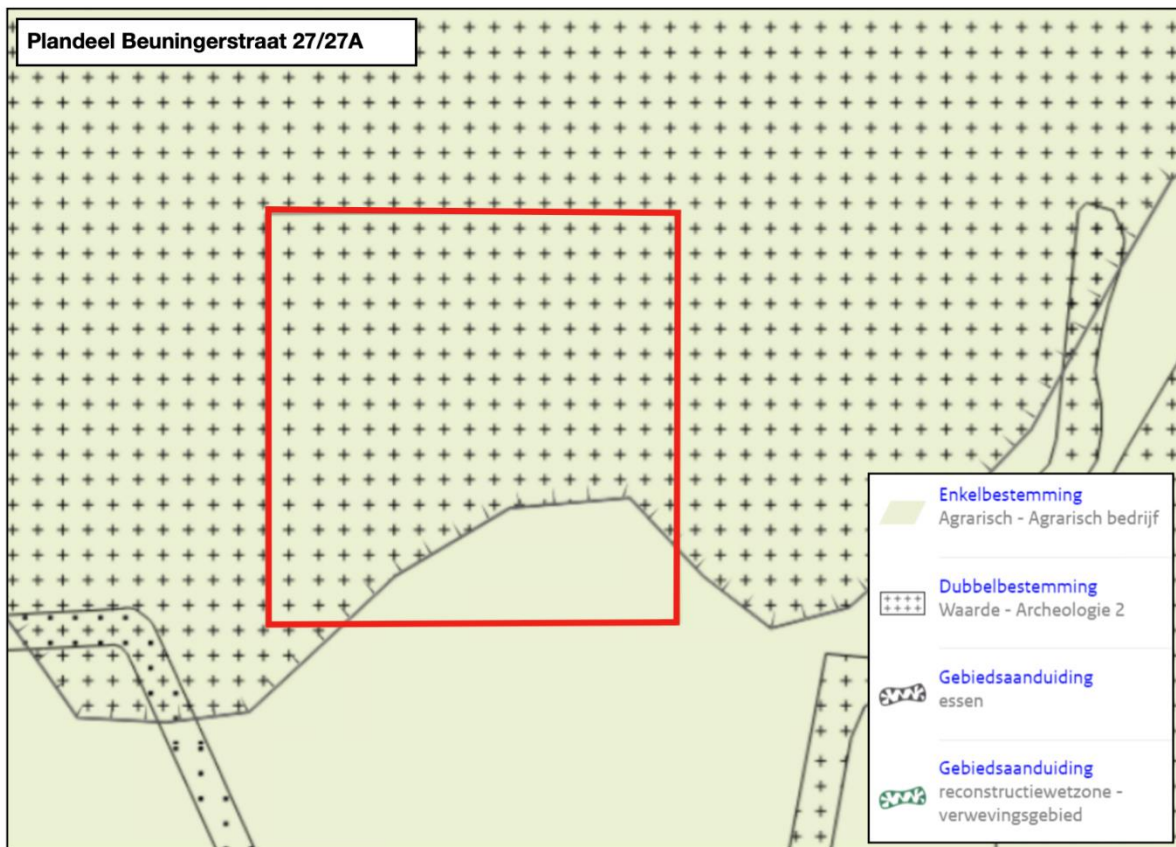
In de volgende afbeeldingen zijn uitsneden van de plandelen opgenomen zoals deze zijn opgenomen in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Deze worden aansluitend toegelicht.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)



Afbeelding 1.4 Uitsnede bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

1.4.2.1 Plandeel Austweg 7

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Daarnaast geldt hier de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikte functies zoals het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, en extensieve dagrecreatie. Gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van reguliere bewoning is hier niet toegestaan.

In geval van grondwerkzaamheden over een oppervlak van 2.000 m² of groter en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' geldt de volgende wijzigingsbevoegdheid:

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waarbij één woning wordt gerealiseerd, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 van het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017" van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

1. *de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;*
- b. *minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt, waarbij sprake is van een volledige saneringssituatie van een voormalig (agrarische) bedrijfslocatie;*
- c. *de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.*

met dien verstande dat:

- d. *de in 12.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid op 1 januari 2023 komt te vervallen.*

1.4.2.2 Plandeel Denekamperstraat 14/14A

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met een bijbehorend bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor regulier wonen met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast geldt hier de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van reguliere bewoning is hier al toegestaan. In geval van grondwerkzaamheden over een oppervlak van 2.000 m² of groter en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

1.4.2.3 Beuningerstraat 27/27A

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bijbehorend bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast geldt hier de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'essen' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van reguliere bewoning is hier niet toegestaan. In geval van grondwerkzaamheden over een oppervlak van 2.000 m² of groter en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '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.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingsregels.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van een reguliere woning aan de Austweg 7 past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voor deze locatie kan gebruik worden gemaakt van de eerder getoonde wijzigingsbevoegdheid.

Voor de slooplocatie aan de Beuningerstraat 27/27A geldt dat het agrarisch bouwvlak zal moeten worden wegbestemd en de locatie moet worden voorzien van een woonbestemming. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.8.3. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals hierna weergegeven:

5.8.3 Rood-voor-rood regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderij', waarbij één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd en waarbij per nieuwe woning een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² is toegestaan, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 31 of artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van reeds gestopte dan wel stoppende agrarische bedrijven en uitgaande van voor 1 januari 2004 legaal opgerichte bebouwing en voor zover de gronden niet zijn gelegen in een landbouwonwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;*
- c. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;*
- d. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m³, een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid;*
- e. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;*
- f. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;*
- g. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsnotities voor bewoning en verbouw van voormalige in pandige bedrijfsgebouwen;*
- h. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;*
- i. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid.*

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een combinatie van wijzigingsbevoegdheden.

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 gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en 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. Tot slot gaat hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

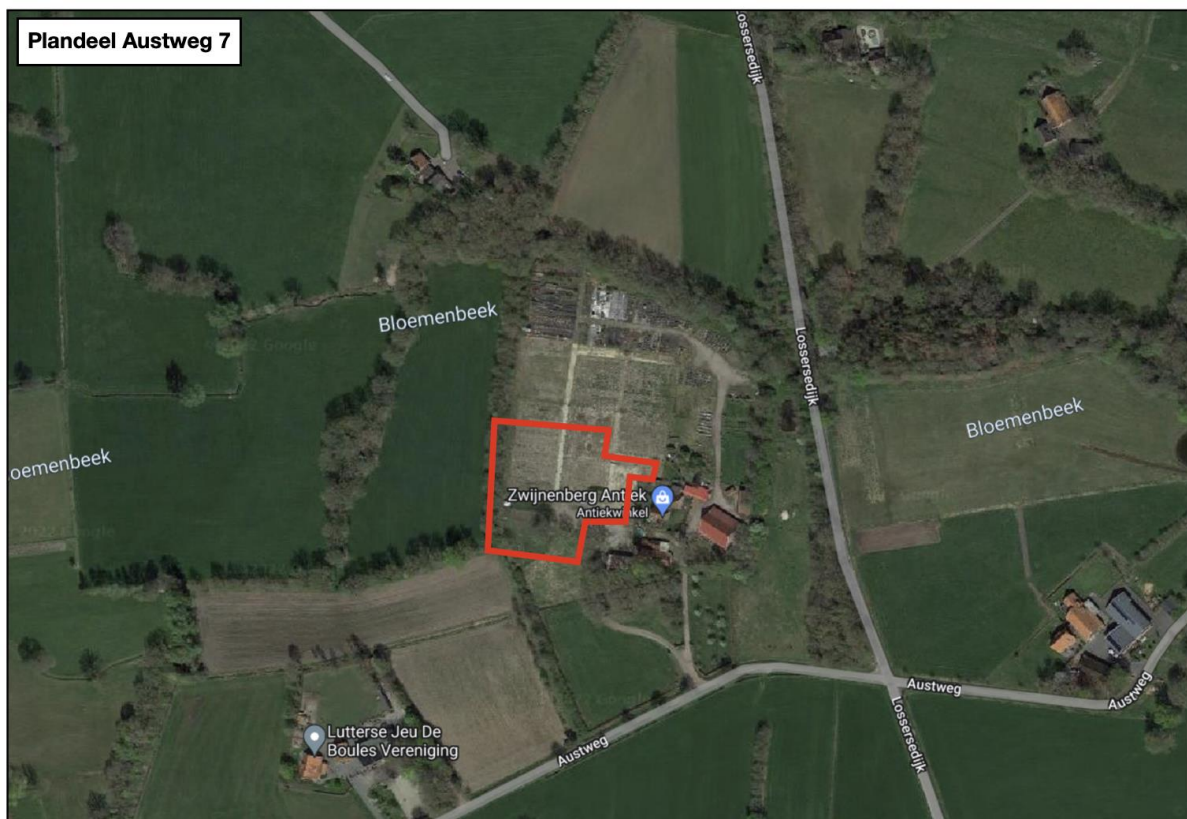
DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

De plandelen maken alle drie onderdeel uit van het buitengebied van De Lutte en de gemeente Losser. Hierna wordt per plandeel ingegaan op de huidige situatie ter plaatse.

2.1.1 Plandeel Austweg 7

Het plandeel aan de Austweg 7 maakt onderdeel uit van de voorheen aanwezige kwekerij. Hier waren tot voor kort nog kassen aanwezig. Ter plaatse van dit plandeel zijn deze inmiddels gesloopt. Onderstaande afbeelding 2.1 toont in relatie tot de zichtbare kassen dan ook een voormalige weergave van de situatie ter plaatse. Er is geen bebouwing meer aanwezig.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plandeel (Bron: Google Maps)

2.1.2 Plandeel Denekamperstraat 14/14A

Het plandeel aan de Denekamperstraat 14/14A betreft een voormalig agrarisch erf dat inmiddels uitsluitend nog een woonfunctie heeft. Hier zijn echter nog wel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder een ligboxenstal van 686 m². Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 2.2 waarbij de ligboxenstal met de blauwe contour is aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plandeel (Bron: PDOK)

2.1.3 Plandeel Beuningerstraat 27/27A

Het plandeel aan de Denekamperstraat 14/14A betreft een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse zijn verscheidene agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. In verband met de sanering van dit bedrijf heeft een deel van deze gebouwen geen vervolgfunctie en zal worden gesloopt in het kader van dit plan. Deze gebouwen zijn in onderstaande afbeelding met de blauwe contour weergegeven.

De locatie bevindt zich daarnaast in een essengebied. De karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting vormen hier behoudenswaardige en waar mogelijk te versterken kwaliteiten.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plandeel (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

De initiatiefnemer van dit plan is voornemens om ter plaatse van het plandeel aan de Austweg 7 een nieuwe woning te realiseren. Deze extra woning wordt mogelijk gemaakt op basis van een combinatie van wijzigingsbevoegdheden uit de geldende bestemmingsplannen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in de geest van het voormalige rood voor rood beleid, zoals tegenwoordig is opgenomen in de 'Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente Losser (zie paragraaf 4.3.2).

Ter compensatie wordt er in totaal 1.228 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt uit het buitengebied, te weten op de locaties aan de Denekamperstraat 14/14A (686 m²) en de Beuningerstraat 27/27A (542 m²). Het agrarisch bedrijf aan de Beuningerstraat 27/27A stopt hier met de bedrijfsactiviteiten. Beide slooplocaties worden enkel nog gebruikt ten behoeve van de functie wonen.

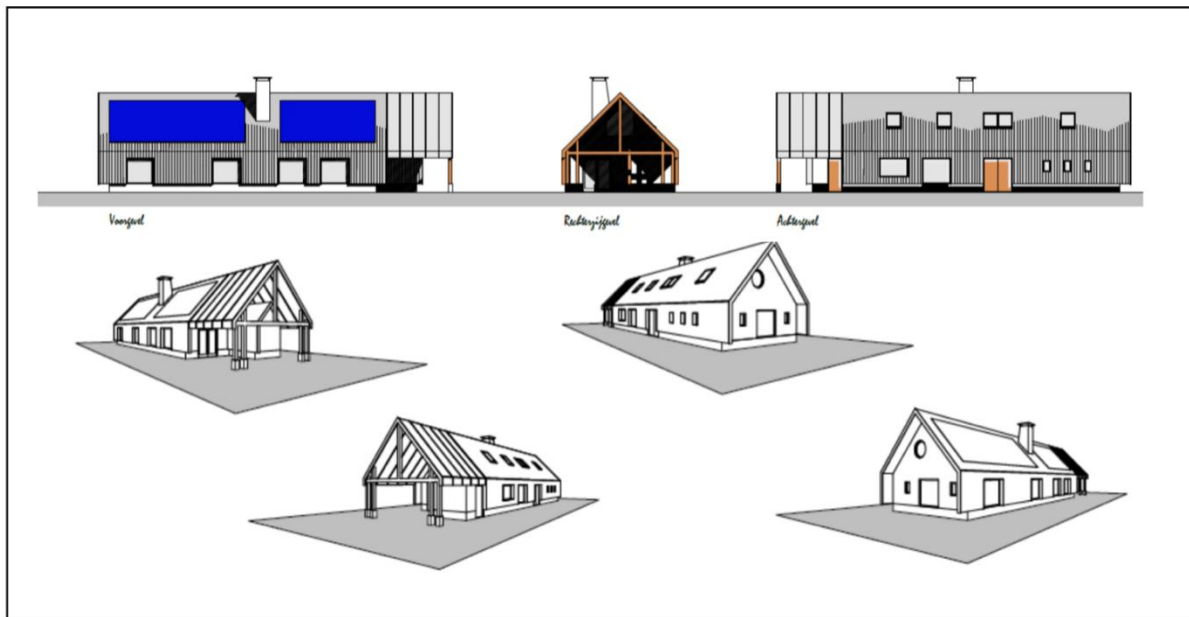
3.1.1 Plandeel Austweg 7

Onderstaande afbeelding 3.1 toont de inrichtingsschets van de beoogde nieuwe situatie aan de Austweg 7. Het volledige inrichtingsplan is als bijlage 1 bij de regels opgenomen. Hierbij is de locatie van de nieuwbouwwoning weergegeven met de letter A. Afbeelding 3.2 toont enkele indicatieve schetsen van de beoogde nieuwe schuurwoning op deze locatie.



Afbeelding 3.1

Inrichtingsschets nieuwe situatie plandeel Austweg 7 (Bron: Bureau Takkenkamp BV)



Afbeelding 3.2 Indicatieve schetsen compensatiewoning plandeel Austweg 7 (Bron: Harry Kamphuis Architect BNA)

3.1.2 Plandeel Beuningerstraat 27/27A

Onderstaande afbeelding 3.3 toont de inrichtingsschets van de beoogde nieuwe situatie aan de Beuningerstraat 27/27A na sloop van de landschapsontsierende gebouwen. Voor een weergave van de te slopen gebouwen op deze locatie wordt terugverwezen naar afbeelding 2.3. Het volledige inrichtingsplan is als bijlage 3 bij de regels opgenomen.



Afbeelding 3.3 Inrichtingsschets nieuwe situatie plandeel Beuningerstraat 27/27A (Bron: Harry Kamphuis Architect BNA)

3.1.3 Plandeel Denekamperstraat 14/14A

Afbeelding 2.2 toonde reeds de huidige situatie ter plaatse van dit plandeel. Hierbij is ook weergegeven waar de te slopen schuur zich bevindt. Zoals zichtbaar is op deze afbeelding is deze locatie reeds landschappelijk ingepast. Daarnaast heeft de sloop van de aangegeven schuur gezien de omvang en locatie op het perceel slechts een beperkte impact. Aanvullende kwaliteitsmaatregelen worden op deze locatie niet nodig geacht.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze 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 verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Opgemerkt wordt dat enkel ter plaatse van het plandeel Austweg 7 sprake is van een ontwikkeling waarbij sprake is van een toename van de verwachte parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Voor de slooplocaties geldt dat sprake van een gelijke (Denekamperstraat 14/14A) en afnemende (Beuningerstraat 27/27A) parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Hierna wordt dan ook enkel specifiek ingegaan op de effecten in relatie tot het plandeel Austweg 7.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

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

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op eigen terrein. Hiertoe wordt voorzien in parkeerruimte nabij de woning. Er is ruim voldoende ruimte voor het inpassen van drie autoparkeerplaatsen.

Voor de woning wordt aan de westzijde van het perceel voorzien in een nieuwe ontsluitingsroute richting de Austweg. Deze ontsluiting is zichtbaar op afbeelding 3.1. Hiermee ontstaat een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van

bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook geen sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien het voorliggend wijzigingsplan planologische kaders biedt voor de realisatie van slechts één extra woning.

4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan 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 en is verankerd in de Omgevingsverordening.

Op deze plaats wordt alvast opgemerkt dat de ontwikkelingen ter plaatse van de slooplocaties niet per locatie afzonderlijk worden getoetst aan het provinciale beleid. Ter plaatse is uitsluitend sprake van de sloop van landschapontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de geldende gebiedskenmerken op basis van provinciaal beleid. Hier wordt niet expliciet op ingegaan. Hierna wordt dan ook hoofdelijk ingegaan op de ontwikkellocatie aan de Austweg 7.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

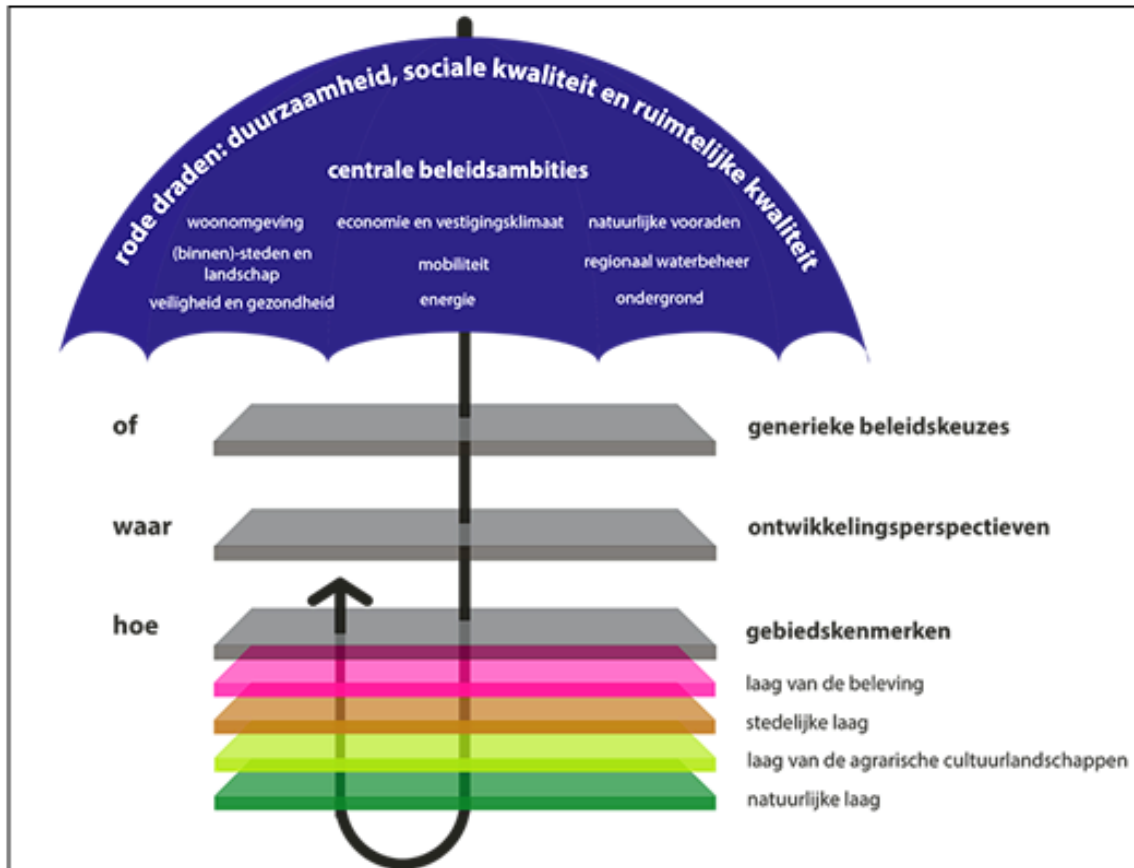
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Door het toepassen van de gemeentelijke rood voor rood regeling neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist van een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op en aansluitend aan een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de betrokken erven (zie ook paragraaf 3.1). Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In de komende sub paragrafen wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.2.2, lid 1, 3 en 4 Realisatie nieuwe woningen

lid 1

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

lid 3

In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

lid 4

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

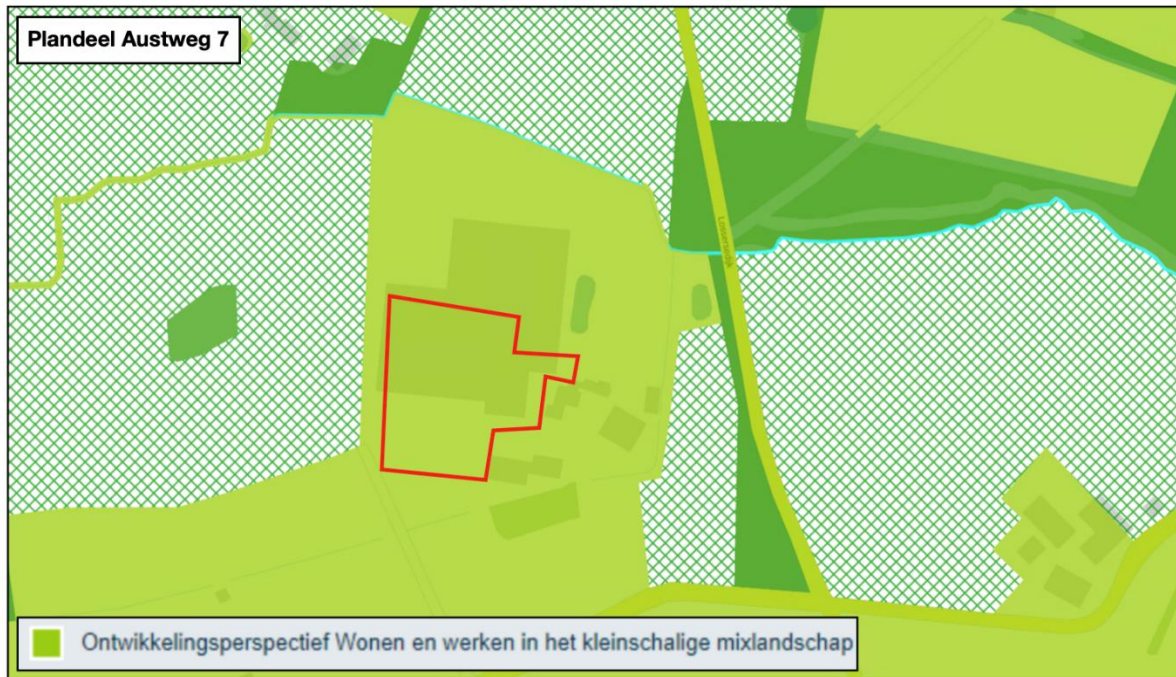
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1, 3 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van maximaal één compensatiewoning in het buitengebied van de gemeente Losser. De woonafspraken zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.3.3). De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de

lokale (eigen) behoefte. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en daarmee met artikel 2.2.2 uit de provinciale omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plandeel Austweg 7 ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder de voorgenomen woonfuncties.

Aan de Austweg 7 wordt een nieuw woonperceel gerealiseerd waarbij de gebiedskenmerken ter plaatse worden versterkt, namelijk als gevolg van het uitvoeren van de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 bij de regels). Er wordt hiermee aangesloten bij de beleidsambities. De omgevingskwaliteit in het buitengebied van Losser wordt tevens versterkt door de sloop van landschapontsierende bebouwing op een tweetal locaties.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' kan in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plandeel Austweg 7 van toepassing zijn.

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 plandeel Austweg 7 ligt op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" in gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

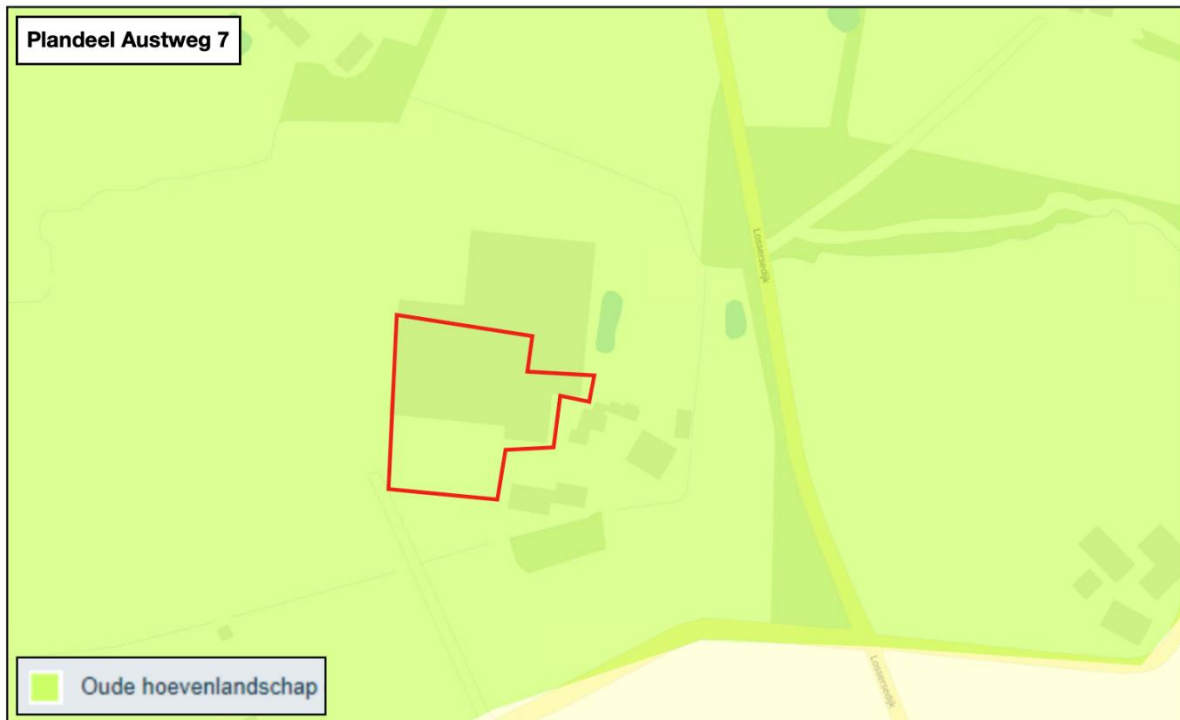
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is niet of nauwelijks meer aanwezig ter plaatse van het plandeel Austweg 7. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

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 plandeel Austweg 7 ligt op de gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" binnen het landschapstype "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

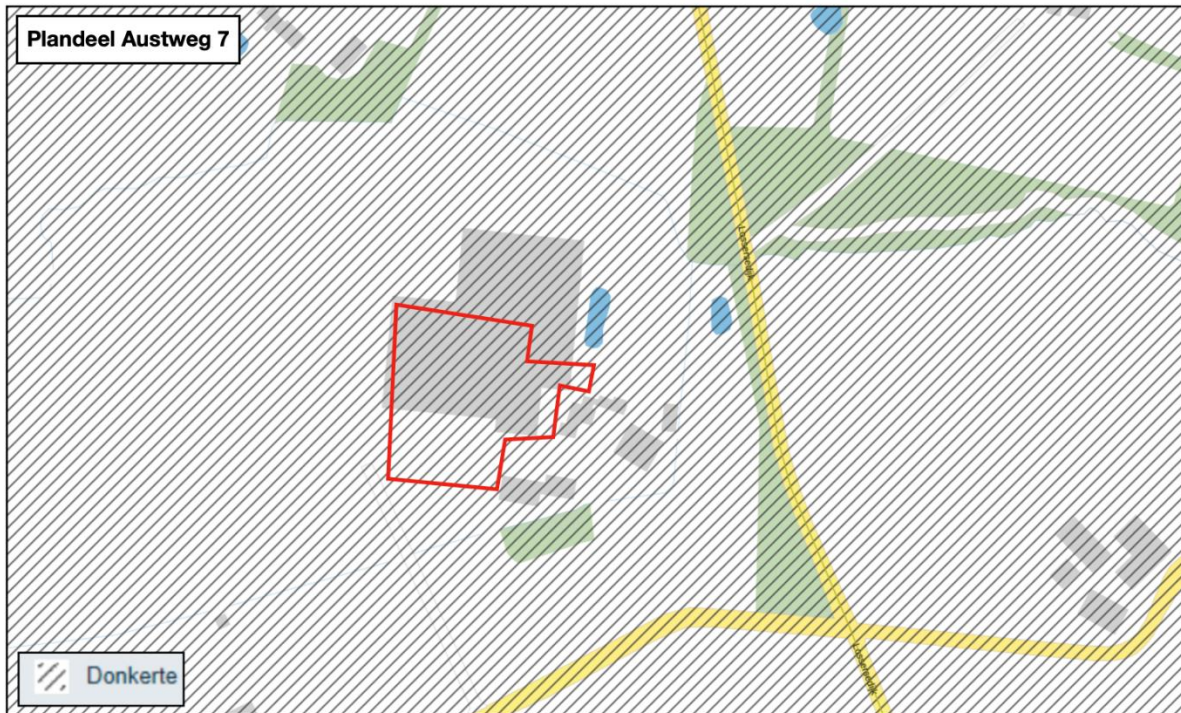
Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen 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"

Om het nieuwe woonerf aan de Austweg op een zorgvuldige wijze in te passen is een erfinrichtingsplan opgesteld. In paragraaf 3.1 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op het erf, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter en de reeds bestaande groenelementen. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het plandeel aan de Austweg 7 ligt in het gebiedstype 'Donkerte'. Dit is weergegeven in afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast waren ter plaatse van het plandeel Austweg 7 in het verleden reeds functies aanwezig en toegestaan waarbij sprake was van een zekere lichtuitstraling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

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 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

4.3.1.2 Thema's

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

Wonen

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch kader om één nieuwe vrijstaande woning in het plangebied te realiseren, ter compensatie van de sloop van landschapontsierende bebouwing uit het buitengebied. Deze woning voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve lokale woningbouwbehoefte (zie ook paragraaf 4.3.3).

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

4.3.2 Wijzigingsbevoegdheden

4.3.2.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding al aangegeven wordt dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de volgende twee wijzigingsbevoegdheden:

- Artikel 12.1 van het “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte”, in combinatie met;
- Artikel 5.8.4 van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Hierna worden deze twee wijzigingsbevoegdheden afzonderlijk behandeld en in cursief getoetst.

4.3.2.2 Artikel 12.1 van het “Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening Austweg-Peulkespad de Lutte”

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, waarbij één woning wordt gerealiseerd, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 van het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017" van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;

Toetsing: De regels van het bedoelde artikel 31 hebben de basis gevormd voor de regels behorend bij de bestemming ‘Wonen’ zoals opgenomen in artikel 4 van de regels bij dit wijzigingsplan. Ten behoeve van dit specifieke wijzigingsplan zijn er slechts enkele maatwerkregels toegevoegd. In de regels voor bijgebouwen is bepaald dat i slechts 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan bij de compensatiekavel.

- b. minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt, waarbij sprake is van een volledige saneringssituatie van een voormalig (agrarische) bedrijfslocatie;

Toetsing: In dit geval wordt in totaal 1.228 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Beuningerstraat 27/27A wordt een voormalig agrarisch bedrijf gesaneerd.

- c. de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.

Toetsing: Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie paragraaf 5.1 en bijlage 1 bij deze toelichting.

met dien verstande dat:

- d. de in 12.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid op 1 januari 2023 komt te vervallen.

Toetsing: De planologische procedure wordt formeel opgestart voorafgaand aan deze vervaldatum.

12.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de in lid 12.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Toetsing: In deze plantoelichting wordt aangetoond dat sprake is van een evenredige belangenafweging. Alle genoemde onderdelen waaraan dient te worden getoetst komen terug in deze toelichting.

De milieukundige inpasbaarheid en eventuele gevolgen voor gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden wordt getoetst in hoofdstuk 5. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat sprake is van een uitvoerbaar plan.

De noodzakelijke landschappelijke inpassing is benoemd en weergegeven in hoofdstuk 3. In de planregels zijn de bij dit plan behorende landschappelijke inpassingsplannen met voorwaardelijke verplichtingen juridisch verankerd in de planregels.

In paragraaf 3.2 is al getoetst aan de parkeer- en verkeerskundige situatie. Er is geen sprake van belemmeringen in dit kader.

4.3.2.3 Artikel 5.8.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied"

5.8.4 Woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderij', mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 31 of artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;

Toetsing: In dit geval is voor de woonbestemming (voormalig art. 31) in artikel 4 van de planregels zoveel mogelijk rekening gehouden met de oorspronkelijk regels van het bedoelde artikel 31. Hierbij is uiteraard ook rekening gehouden met naderhand vastgestelde algehele herzieningen etc. Enkel waar nodig zijn toevoegingen gedaan op deze standaard regels voor de bestemming 'Wonen', bijvoorbeeld in het kader van de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen.

b. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Toetsing: Hieraan is getoetst in paragrafen 5.5 en 5.6. Er is geen sprake van belemmeringen voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat deze in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

c. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;

Toetsing: De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en bewoond.

d. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;

Toetsing: Er is geen sprake van sloop van waardevolle bebouwing op de locatie Beuningerstraat 27/27A

e. is aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke waarde en de milieukwaliteit;

Toetsing: In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen op deze locatie te waarborgen. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarden op deze plek.

f. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hieraan wordt getoetst in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.3.2.4 Conclusie toetsing aan de wijzigingsbevoegdheden

Geconcludeerd wordt aan alle bij de wijzigingsbevoegdheden behorende voorwaarden wordt voldaan.

4.3.3 Beleidsnotitie buitengebied met kwaliteit

4.3.3.1 Algemeen

De komende jaren staat het buitengebied door verschillende trends en ontwikkelingen voor grote opgaven. Agrarische bedrijven ontwikkelen zich in verschillende richtingen; van opschaling naar nog grotere bedrijven tot het zoeken naar nieuwe functiecombinaties. Ook zal de komende jaren op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen, doordat bedrijven noodgedwongen moeten stoppen. Voor de gemeente Losser is het de verwachting dat in de periode 2018-2030 een oppervlakte van 98.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomt. De gevolgen van leegstand voor de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied zijn groot. Daarom wordt vooral het faciliteren van sloop en in mindere mate herbestemming voor vrijgekomen agrarische bebouwing een grote opgave.

Op 5 april 2022 heeft de gemeenteraad van Losser de 'Beleidsnotitie buitengebied met kwaliteit' vastgesteld. Deze beleidsnotitie voorziet in toekomstbestendige beleidsinstrumenten om sloop en hergebruik van voormalige agrarische gebouwen te faciliteren, alsmede actualisatie van aanpalend beleid, teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

4.3.3.2 Rood voor Rood

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

Om het beleid eenvoudiger te maken en beter te laten aansluiten bij de praktijk zijn de beleidsregels geactualiseerd. De belangrijkste wijziging is het loslaten van de voorwaarde dat taxaties, sloopoffertes en dergelijke ingediend moeten worden. Deze voorwaarde had destijds als doel om te beoordelen of de ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Sloop van landschapontsierende bebouwing in combinatie met goede landschappelijke inpassing levert al voldoende kwaliteitswinst op. De aanlevering van taxaties, sloopoffertes et cetera ziet de gemeente teveel als administratieve lasten en wordt daarom losgelaten. Hiermee wordt gestreefd naar vereenvoudiging. De exacte uitwerking van de beleidsregels is hierna opgenomen.

De toetsing is cursief toegevoegd per gestelde voorwaarde.

Artikel 2.4 Rood voor rood

Sloop

- a. In ruil voor de mogelijkheid om een compensatiewoning te kunnen realiseren moet op het erf waar gebouwd wordt danwel elders minimaal de hieronder genoemde oppervlakte landschapontsierende bebouwing of kassen te worden gesloopt.

Compensatie te bouwen (maximaal)	Sloopoppervlakte (m ² minimaal)
1 compensatiewoning van 750 m ³ en een bijgebouw van 100 m ²	850 m ² landschapontsierende bebouwing of 4.500 m ² kassen
1 compensatiewoning van 750 m ³ en een bijgebouw van 150 m ²	1.000 m ² landschapontsierende bebouwing of 5.000 m ² kassen
1 compensatiewoning van 1.000 m ³ en een bijgebouw van 150 m ²	1.500 m ² landschapontsierende bebouwing of 7.500 m ² kassen

Toetsing: In dit geval wordt 1.228 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Dit is ruim voldoende om één compensatiewoning van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m² te mogen realiseren.

- b.** Het moet gaan om legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;

Toetsing: De te slopen bebouwing betreft legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser.

- c.** Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Toetsing: De te slopen bebouwing betreft geen monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

- d.** Overige voorzieningen (sleufsilos, mestbassins, kelders) tellen niet mee en kunnen niet worden ingezet in deze regeling.

Toetsing: Er worden overige voorzieningen (sleufsilos, mestbassins, kelders) ingezet.

- e.** Alle aanwezige landschapontsierende bebouwing, inclusief erfverhardingen, mestplaten en sleufsilos moeten worden gesloopt, met uitzondering van:

- de voormalige bedrijfswoning en de bij recht toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning;
- karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

Toetsing: Alle landschapontsierende bebouwing, inclusief erfverharding, mestplaten en sleufsilos worden gesloopt dan wel verwijderd. Van bebouwing en voorzieningen die gehandhaafd blijven is in het kader van maatwerk geoordeeld dat deze niet gesloopt hoeven te worden. Een en ander is middels sloopopgaven gewaarborgd in de planregels.

- f.** Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan, waarbij onverkort de beleidsregels van sloopregistratie gelden;

Toetsing: N.v.t.

- g.** Er mogen meerdere slooplocaties worden gecombineerd, met dien verstande dat de minimaal te slopen oppervlakte op één locatie 300 m² betreft;

Toetsing: In dit geval worden meerdere slooplocaties gecombineerd. In alle gevallen is sprake van een minimaal sloopoppervlak van 300 m².

- h.** De volledige sloopoppervlakte is afkomstig uit de gemeente Losser;

Toetsing: Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- i. Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Toetsing: De Rood voor Rood woning waarin dit wijzigingsplan voorziet maakte al onderdeel uit van het oorspronkelijk erfinrichtingsplan voor de locatie aan de Austweg. Er is geen sprake van het opnieuw toepassen van eerdere verplichtingen tot erfinrichting maar van het juridisch-planologisch mogelijk maken van een Rood voor Rood woning waar in het oorspronkelijk erfinrichtingsplan al rekening mee is gehouden.

Bouwlocatie

- a. De compensatiekavel is maximaal 1.000 m² groot en wordt in beginsel op de slooplocatie of één van de slooplocaties gerealiseerd;

Toetsing: De compensatiekavel heeft een oppervlakte van 1.000 m² en wordt gebouwd op een oorspronkelijke slooplocatie.

- b. Slechts in uitzonderlijke situaties wordt afgeweken van het bepaalde onder a. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn als bouwlocatie vanuit het oogpunt van milieu-, ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing (mits gelegen binnen de provinciale 'stedelijke laag') of een bestaand erfensemble/erfstructuur;

Toetsing: Op de locatie van de Rood voor Rood woning was voorheen een kassencomplex aanwezig dat in het kader van de Rood voor Rood regeling is gesloopt. De Rood voor Rood woning die met deze sloop is verkregen is elders gerealiseerd. Om op deze locatie een extra Rood voor Rood woning mogelijk te maken wordt nu elders gesloopt, dit doet echter niets af aan het feit dat deze locatie aangemerkt moet worden als een slooplocatie in het kader van Rood voor Rood.

- c. De compensatiewoning moet passend zijn binnen de op dat moment geldende gemeentelijke Woonvisie;

Toetsing: Aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie paragraaf 4.3.4).

- d. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving;

Toetsing: Aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie hoofdstuk 5).

- e. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;

Toetsing: In dit geval is voor de bouwlocatie een erfinrichtingsplan (zie paragraaf 3.1.1) gekoppeld aan de planregels van dit bestemmingsplan.

- f. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Toetsing: Dit is gewaarborgd in dit wijzigingsplan.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnotitie buitengebied met kwaliteit'

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsplan gebaseerd op twee afzonderlijke wijzigingsbevoegdheden. Aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan zoals al bleek uit de voorgaande paragraaf. Hoewel toetsing aan deze beleidsnotitie geen voorwaarde is wordt in dit geval wel een doorkijk gemaakt naar dit beleid. Daarom is ook getoetst aan de bij dit beleid behorende voorwaarden voor Rood voor Rood ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat dit plan past binnen de uitgangspunten van de 'beleidsnotitie buitengebied met kwaliteit'.

4.3.4 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

4.3.4.1 Algemeen

In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. Hierin zijn de uitgangspunten, ambities en voornemens voor de komende 10 jaar.

4.3.4.2 Richtgetallen nieuwbouw 2021 - 2031

In de periode 2021 – 2031 zullen in de gemeente Losser gemiddeld zo'n 65 tot 70 woningen per jaar moeten worden toegevoegd. Op grond van de beschikbare woningbehoefte-onderzoeken zijn de woningsegmenten en doelgroepen als volgt verdeeld:

Woningsegment	Primaire doelgroepen	Percentage	Aantal woningen (afgerond)
Sociale huur dgo of app.	Starters en senioren	15%	100
Middenhuur < ca. € 1.000	Senioren	15%	100
Koop dgo of app.	Starters en senioren	20%	135
Koop rij circa < € 250.000	Starters	10%	65
Tweekappers < NHG ¹	Gezinnen, starters	15%	100
Tweekappers > NHG	Gezinnen	10%	65
Vrijstaand	Gezinnen	10%	65
Kavels	Gezinnen, starters	5%	35
Totaal	Alle doelgroepen	100%	665

4.3.4.3 Buitengebied

Het beleid in deze Woonvisie voor het buitengebied wordt geformuleerd in de Structuurvisie 2018: Voor de uitvoering van de Structuurvisie worden door de gemeente – met uitzondering van 20 woningen te reserveren voor de rood voor rood-regeling – geen aparte programma's of projecten opgezet. Uitvoering van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, vindt plaats door particuliere initiatieven. Een initiatief wordt uitsluitend toegestaan als dit een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit zoals beschrijven in de Structuurvisie. Deze bijdrage neemt, afhankelijk van het initiatief, de vorm aan van een landschappelijke/architectonische inpassing, een extra bijdrage bijvoorbeeld voor het aanleggen van landschapselementen, dan wel een extra bijdrage aan het uitvoeringsbudget van het gemeentelijk LOP. In ons programma hebben we ruimte voor ca. 20 rood-voor-rood woningen aangegeven. Dit is uiteraard geen voornemen, maar meer een reservering op grond van eerdere ervaringen. E.e.a. is afhankelijk van de initiatiefnemers.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Losser 2016 en verder'

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning in het buitengebied op basis van een bestaande wijzigingsbevoegdheid, in de geest van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de benodigde woningbouwbehoefte en de doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt. Middels de wijzigingsbevoegdheid was is zeker mate al voorgesorteerd op realisatie van een extra woning op deze locatie. Dit past dan ook binnen het beleid voor toevoegen van woningen in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders.

¹ NHG: Nationale Hypotheekgarantie; maximale koopprijs 2021 € 325.000

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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

Voor de slooplocaties geldt dat hier geen nieuwe milieugevoelige functies worden gerealiseerd, maar dat uitsluitend sprake is van de sloop van landschapsontsierende bebouwing en eventueel de realisatie van groenelementen. Tevens wordt op deze locaties reeds, al dan niet bedrijfsmatig, gewoond. Veel van de hierboven genoemde milieu- en omgevingsaspecten zijn voor deze locaties dan ook niet relevant.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk de te realiseren compensatiewoning aan de Austweg. Dit maakt toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

5.1.2.1 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg of gezoned industrie-terrein. Een nadere toetsing aan de Wgh is op deze aspecten niet noodzakelijk. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 1 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de Austweg en de Lossersedijk, Dit betreft eenbaanswegen waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt, en die hiermee in buitenstedelijk gebied beschikt over een wettelijke geluidszone van 250 meter op basis van de Wgh. Het projectgebied valt binnen de wettelijke geluidszone van deze wegen. Binnen een straal van 250 meter rondom het projectgebied bevinden zich geen andere wegen die in het kader van dit onderzoek relevant zijn.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van alle gevels van de woning voldaan wordt aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB in relatie tot de geluidsbelasting afkomstig van zowel de Austweg als de Lossersedijk. Een hogere waarde en/of aanvullende geluidsmaatregelen zijn niet noodzakelijk. In dit geval kan worden volstaan met de minimale geluidwering die is voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Voor de nieuwbouwlocatie aan de Austweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM2, BM3 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn lichte verhogingen barium en nikkel aangetroffen.

Locatie voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Puin op mv

Ter plaatse van het aangetroffen puin op het maaiveld zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In het mengmonster MM1 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

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 Situatie plangebied

Het project is gericht op de sloop van landschapontsierende bebouwing en de realisatie van één compensatiewoning. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

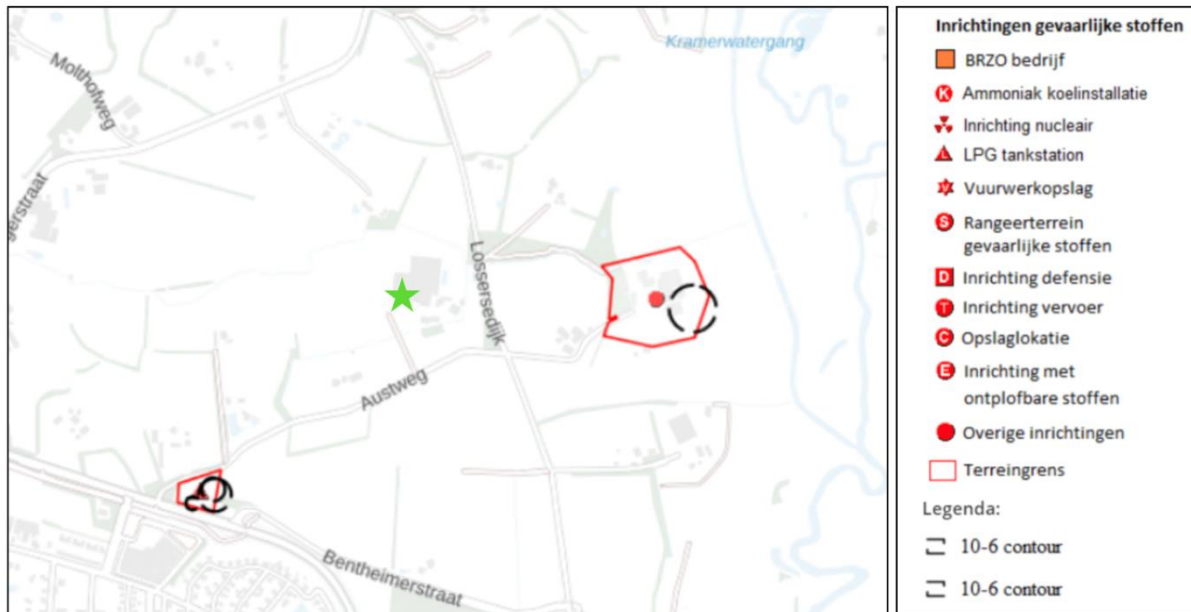
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plandeel Austweg 7 (groene ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de directe omgeving van het plandeel Austweg 7 zijn wel enkele risicovolle functies aanwezig. Het gaat om een LPG-tankstation met een LPG-afleverinstallatie, LPG-reservoir en vulpunt aan de Bentheimerstraat 79, en een vakantieverblijf en melkveehouderij met monovergister aan de Austweg 11. In alle gevallen is er echter voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig tussen deze functies en de nieuwbouwlocatie. Dit is ook zichtbaar op afbeelding 5.1. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plandeel aan de Austweg bevindt zich in een gebied waar geen sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Er moet dan ook worden uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, in dit geval ‘rustig buitengebied’.

Hierna is te zien welke richtafstanden gelden voor beide omgevingstypen.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van een nieuw functie gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. 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 ordening. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Het betreft een tweetal veehouderijen aan respectievelijk de Austweg 1 (grondgebonden veehouderij) en 11/11A (intensieve veehouderij met kampeerboerderij).

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Met uitzondering van het aspect 'geur' geldt voor intensieve veehouderijen veelal een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Beide veehouderijen bevinden zich op minimaal 400 meter afstand van de beoogde nieuwbouwlocatie. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde nieuwbouwwoning geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd heeft deze ontwikkeling ook geen beperking in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven tot gevolg. In dit kader zijn dichterbij deze functies gelegen woningen in alle gevallen maatgevend.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 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 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen grondgebonden agrarische bedrijf betreft de veehouderij aan de Austweg 1. 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 450 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen die gelden op basis van de Wgv.

De meest nabijgelegen intensieve veehouderij bevindt zich aan de Austweg 11/11A. Op basis van de Wgv geldt voor dit bedrijf geen vaste afstandsmaat maar moet formeel getoetst worden aan de maximaal toelaatbare geurbelasting in odeur units. De afstand tot dit bedrijf bedraagt echter circa 450 meter. Vanwege deze relatief grote onderlinge afstand wordt een geuronderzoek niet noodzakelijk geacht nu op voorhand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat aan de maximale geurbelasting zal kunnen worden voldaan. Deze intensieve veehouderij wordt door realisatie van de compensatiekavel in ieder geval niet verder belemmerd in haar bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden nu er bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen en deze in dit kader maatgevend zijn.

Ter plaatse van het plangebied wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht en agrarische bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden als gevolg van de planologische wijziging.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Nabij de verschillende plandelen bevinden zich echter wel de Natura 2000-gebieden 'Landgoederen Oldenzaal' en 'Dinkelland'. De onderlinge afstanden zijn hieronder weergegeven per plandeel:

- Austweg 7, circa 850 meter afstand tot 'Dinkelland';
- Denekamperstraat 14/14A, plandeel grenst aan 'Landgoederen Oldenzaal';
- Beuningerstraat 27/27A, circa 1 kilometer afstand tot 'Dinkelland'.

Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de ontwikkelingen ter plaatse van de verschillende plandelen in combinatie met de onderlinge afstand geen sprake.

Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. BJZ.nu heeft daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn dan ook uit te sluiten. Er is geen Wet natuurbeschermingsvergunning nodig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Geen van de ontwikkellocaties maakt direct onderdeel uit van het NNN. Wel bevindt zich op korte afstand van de plandelen NNN-gebied. Direct grenzend aan deze gebieden vinden echter geen relevante ontwikkelingen plaats als gevolg van dit plan. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

In voorliggende geval wordt bebouwing gesloopt en nieuw gebouwd. Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het deelgebied Austweg 7 wordt door beschermde vogels-, amfibie- en grondgebonden zoogdiersoorten uitsluitend benut als foerageergebied. Vleermuizen bezetten in dit deelgebied geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en gebruiken het ook niet als foerageergebied. De deelgebieden Denekamperstraat 14/14a en Beuningerstraat 27/27a worden door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in deze deelgebieden en gebruiken het ook niet als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de kapschuur, schuren en ligboxenstal gesloopt worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van alle plandelen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Op basis van deze dubbelbestemming geldt voor bodemingrepen een ondergrens voor archeologisch onderzoek van 2.000 m². Deze ondergrens wordt in voorliggend geval ter plaatse van geen van de plandelen overschreden.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De te slopen gebouwen zijn niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden. 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.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van een rood voor rood ontwikkeling waarbij twee voormalige (agrarische bedrijfs)percelen worden getransformeerd tot woonlocatie. Op een van deze locaties worden agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Bij deze ontwikkeling is nog een derde locatie betrokken waar enkel sprake is van de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Er wordt op één locatie een geheel nieuw woonperceel gerealiseerd ter compensatie van een veelvoud aan slooppeters. Per saldo is er sprake van een afname van het bebouwd oppervlak in het buitengebied van de gemeente Losser.

Daarnaast wordt het project gerealiseerd in een omgeving die zich kenmerkt door (verspreid liggende) woonbebouwing. De inrichting van het bij het voormalige agrarische bedrijf behorende terrein wijzigt naar een inrichting ten behoeve van het wonen/ het woonerf. Dit is voor deze locatie een herinrichting van

ondergeschikte aard. Het betreft een reeds verwachte (wijzigingsbevoegdheid) ontwikkeling op de nieuwbouwlocatie. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van nieuwe functies die niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Gelet op de aard en omvang van de dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een beleevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

6.1.4 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 Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). De komende jaren staat het waterschap voor

grote uitdagingen. Voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en werken aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik. In de Watervisie zijn de opgaven beschreven in zeven hoofdlijnen. Hierin wordt geschetst hoe ons watersysteem er in 2050 uit moet zien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

het Waterbeheerprogramma vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

6.2.3 Conclusie

Voor de nieuwbouwlocatie moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de standaard waterparagraaf. Het plan is hiermee in overeenstemming met het relevante waterbeleid.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is met de bijbehorende voorwaarden;
- Wijzigingsbevoegdheid: Onder welke voorwaarden het plan kan worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming 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-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In voorliggend geval zijn de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – essen' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen.
- *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 wijzigingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen. Daarnaast bevatten deze regel bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen.

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

Agrarisch - 2 (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische cultuurgrond met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, en overige ondergeschikte functies.

Hier mogen onder voorwaarden uitsluitend gebouwen worden ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Deze gronden zijn toegekend aan gronden binnen het plangebied die vallen buiten de nieuwe woonpercelen aan de Austweg en de Beuningerstraat 27/27A.

Wonen (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de nieuw te bouwen woning (compensatiekavel Austweg) en de voormalige agrarische bedrijfslocatie (Beuningerstraat 27/27A) zijn bestemd tot 'Wonen'. De slooplocatie aan de Denekamperstraat 14/14A had reeds deze bestemming. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg.

In het bestemmingsvlak 'Wonen' is één woning toegestaan, met dien verstande dat de woning in het bouwvlak moet worden gebouwd indien deze aanwezig is. De maximale inhoud per woning bedraagt 750 m³ (of de bestaande inhoud als deze meer bedraagt). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande en de te realiseren woning mag niet meer dan 100 m² bedragen, tenzij het op de verbeelding anders is aangegeven.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

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

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

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 conform het bestemmingsplan "Buitengebied"' overgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. 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 EN ZIENSWIJZEN

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 Vooroverleg

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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 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 de 'korte procedure' van toepassing is. Hierdoor hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

9.2 Inspraak

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

9.3 Omgevingsparticipatie

De initiatiefnemer van dit wijzigingsplan heeft de plannen aan de Austweg 7 voorbesproken met de directe omwonenden. De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de plannen.

9.4 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat