

Gemeente Losser

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1
corr. adres:
Postbus 90
7580 AB Losser
Tel. 053 - 537 74 44
Fax 053 - 537 73 17
E-mail:
gemeente@losser.nl
Rabobank 337302316
Postbank 845928

De raad van de gemeente Losser;

gezien het verzoek van de familie Beld om medewerking aan de vervangende nieuwbouw van een woning met een inhoud van 1500 m3;

dat het geldende bestemmingsplan Buitengebied zich daartegen verzet;

dat de familie echter bereid is extra te investeren in de ruimtelijke kwaliteit;

dat daarom een ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen dat plan geen zienswijzen zijn ingebracht;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juli 2010;

BESLUIT:

het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 21 september 2010;

griffier,

voorzitter,



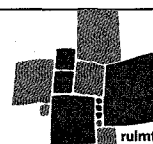
GEMEENTE LOSSER

Bestuurlijke eenheden en gemeentelijke
diensten in het gebied
van de gemeente Losser

RAAD

April 2010

21 SEP. 2010

 **BJZ.nu**
ruimtelijke ordening en projectrealisatie

Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23

Deze standaard is gebaseerd op de Bro (21 april 2008), en de SVBP2008 1.1 (24 december 2008).

April 2010



BIZ.nu B.V.
Business Centre Utopia
Twentepoort Oost 61-15
7609 RG ALMELO

T 0546-45 44 66
M 06 21 29 71 19
E info@biz.nu
I www.biz.nu

Inhoudsopgave

Toelichting	4
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 planologische regiem	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Reconstructieplan Salland-Twente	26
3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Geluid	31
4.3 Bodemkwaliteit	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bedrijven en milieuzonering	34
Hoofdstuk 5 Flora & fauna, archeologie en watertoets	36
5.1 Flora & fauna	36
5.2 Archeologie	37
5.3 Wateraspecten	38
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	42
6.1 Het landschapsplan op hoofdlijnen	42
6.2 Bestaande elementen	42
6.3 Het realiseren van nieuwe natuur	44
6.4 Water	45
6.5 Erfstructuur en erfinrichting	46
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording	50
7.1 Inleiding	50
7.2 Opzet van de regels	50
7.3 Verantwoording van de regels	51
7.4 Handhaving	52
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	54
Bijlagen bij toelichting	55
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	56
Bijlage 2 Bodemonderzoek	57
Bijlage 3 Landschapsplan Landgoed Rhoderlanden	58
Bijlage 4 Quick scan Flora & fauna	59

Regels	60
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	61
Artikel 1 Begrippen	61
Artikel 2 Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	66
Artikel 3 Natuur	66
Artikel 4 Wonen	67
Hoofdstuk 3 Algemene regels	70
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	70
Artikel 6 Algemene bouwregels	71
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	72
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	73
Artikel 9 Algemene procedureregels	74
Artikel 10 Overige regels	75
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	76
Artikel 11 Overgangsrecht	76
Artikel 12 Slotregel	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Rhoderlanden is gelegen in de Gemeente Losser, Denekamperstraat 23. Het betreft een unieke locatie waar platteland, natuur, toerisme en recreatie dicht bij elkaar komen. De familie Beld, eigenaar van de gronden, is voornemens de verschillende ruimtelijke opgaven die er voor het gebied liggen met elkaar te combineren. Het gaat om de opgaven met betrekking tot een vitaal platteland, landschap en natuur, esthetiek en cultuurhistorie. Een en ander met een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse als doel.

Concreet gaat het onder meer om:

- de sloop van oude vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.400 m²;
- de verwijdering van kuilvoerplaten en andere erfverharding met een totale oppervlakte van 1.320 m²;
- het herstel van de historische loop van de Roelinksbeek;
- het creëren van ruim 3 ha. nieuwe natuur;
- de herinrichting van het erf met de bouw van een nieuwe woning.

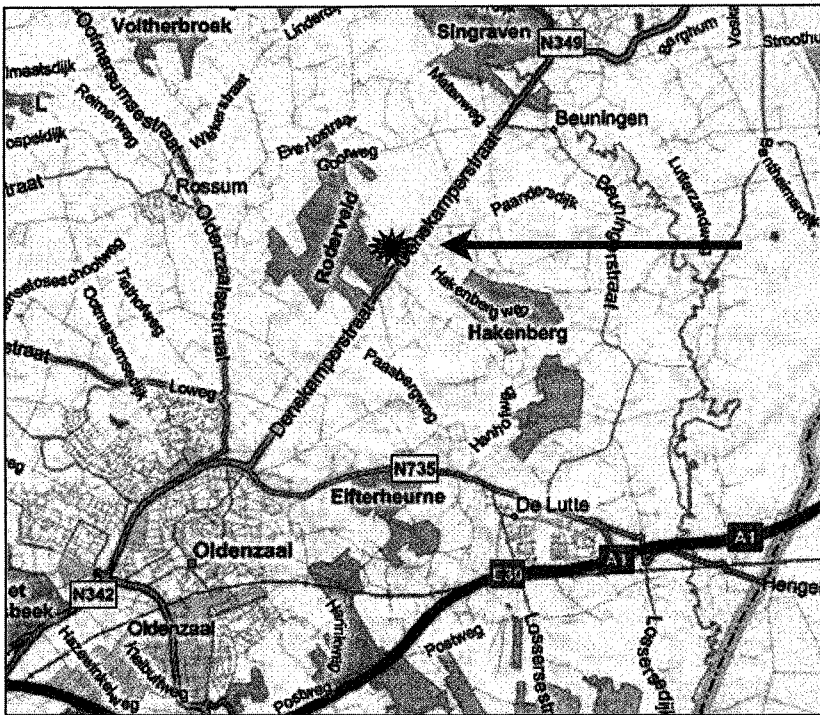
De bestemming van de percelen laat echter deze ontwikkelingen niet toe. Er is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Denekamperstraat in Beuningen, gemeente Losser. Het betreft het perceel met huisnummer 23 en aangrenzende gronden. In figuur 1.1. is de ligging van de locatie aangegeven. In figuur 1.2. is aangegeven welke percelen onderdeel uitmaken van Landgoed Rhoderlanden.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied.



Figuur 1.2. Het plangebied.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.BP09010-0303) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de locatie aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

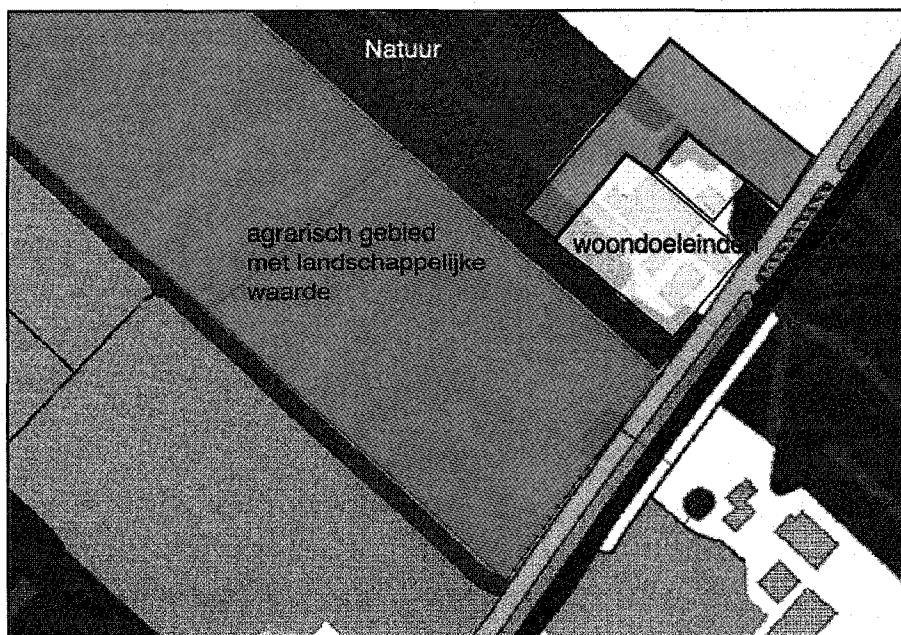
De locatie is gelegen binnen het plangebied van een tweetal bestemmingsplannen, te weten:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 & 23a', vastgesteld bij raadsbesluit 1 juli 2004 en door gedeputeerde staten van Overijssel goedgekeurd op 8 september 2004
- het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 december 1983.

Het plangebied van het voorliggende plan heeft, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 & 23a' de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde'.

De gronden gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 hebben de bestemmingen 'Natuur' en 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde'.

In het in figuur 1.3 opgenomen kaartbeeld zijn de bestemmingen weergegeven.



Figuur 1.3. De bestemmingen op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

De gemeente Losser heeft overigens een nieuw ontwerpbestemmingsplan buitengebied in voorbereiding. De kadernota hiervoor is op 15 december 2009 door de raad vastgesteld. De verwachting is dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in 2011 kan worden vastgesteld. Ten tijde van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan was er nog geen (voor)ontwerpplan voor het gehele buitengebied opgesteld.

1.4.2 Doelstellingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 & 23a'

Uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 & 23a' blijkt dat dit plan was gericht op:

1. sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing;
2. het behoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de inpassing van een reclamebureau in dit pand;
3. de bouw van een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen achter de voormalige bedrijfswoning (i.c. het huidige reclamebureau) met een inhoud van maximaal 750 m³;
4. het behoud van een tweede agrarische bedrijfswoning;
5. behoud van een bijgebouw en de vestiging van een kantine en opslag in dit gebouw.

Anno 2010 is het plan uit 2004 deels uitgevoerd met dien verstande dat de te slopen vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen nog niet zijn gesloopt. Daarentegen zijn ook de nieuw te bouwen woning met bijgebouwen nog niet gerealiseerd. Thans is sprake van een tijdelijke woning in een bijgebouw.

Voorafgaande aan de realisering van de nieuwe woning (welke op basis van het plan uit 2004 al mocht worden gerealiseerd) zullen de oude schuren worden gesloopt. Na voltooiing van de woning zal het gebouw dat nu dienst doet als tijdelijke woning, alsnog bij het reclamebureau worden betrokken.

Het verschil met het plan uit 2004 voor wat betreft de nieuwe woning is dat er nu sprake is van woning met een inhoud van circa 1.500 m³ in plaats van maximaal 750 m³.

In deze toelichting zal worden aangegeven dat de realisering van een grotere woning in overeenstemming is met '*een goede ruimtelijke ordening*'. Deze onderbouwing is enerzijds gebaseerd op het sinds 2004 gewijzigde beleid met betrekking tot het buitengebied en anderzijds op het feit dat thans wordt uitgegaan van een extra impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna en archeologie alsmede de watertoets.

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten van het plangebied in de huidige vorm beschreven.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Historie en gebiedsontwikkeling

Het plangebied is gelegen in het zandgebied van Nederland en valt onder het landschapstype "jonge heide en broekontginningslandschap". Dit landschapstype wordt in oudere teksten ook wel het "Jonge Kampenlandschap" genoemd. In de 19de en vroege 20ste eeuw werden de heidevelden van het "essenlandschap" en het "Oude Hoevenlandschap" ontgonnen. Voor een beeld van de situatie rond 1900 wordt verwezen naar de afbeelding in figuur 5.3. in hoofdstuk 5.

Aan het einde van de 19de eeuw groeide de vraag naar landbouwproducten sterk door de aanwas van de Nederlandse bevolking. Het agrarische systeem kon deze vraag niet aan; veel gronden waren te arm om iets op te produceren. De uitvinding van kunstmest bracht de oplossing. De komst van de kunstmest betekende het einde van de kleine, zelfvoorzienende boerenbedrijfjes en het ontstaan van agrarische bedrijven die voor een voedselmarkt produceerden. Grootschalige ontginning was het gevolg.

Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden.

Ten opzicht van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

Alle ontginningen zijn rationeel en geometrisch van opzet. Het doel was om de grond zo efficiënt mogelijk in te richten voor de landbouw en bosbouw. De boerderijen staan op regelmatige afstand van elkaar, langs rechte wegen of geconcentreerd in wegdorpen. De kavels zijn rechthoekig met afmetingen die groter zijn naarmate de ontginning jonger is. Door latere herverkavelingen is de verkaveling grootschaliger geworden.

Deze historie is af te lezen uit het landschap in het gebied. Aan de landschappelijke inrichting van de ontginningen werd over het algemeen weinig aandacht besteed.

De landbouw en de particuliere landgoederen hebben het gebied in de loop der eeuwen verder ontwikkeld tot wat het nu is.

2.1.2 De landschappelijke structuur

Het landschap vertoont eenvormigheid en een zekere karigheid. Rechte wegen, smalle bermen, blokvormige akkers en bossen, boerderijen zonder veel erfbeplanting allemaal geordend langs de wegen. Het landschap is zowel open in de velden als besloten te midden van de bossen.

Het landschap kenmerkt zich tegenwoordig door een relatieve openheid met een rechthoekig kavelpatroon en onregelmatige kavel groottes. Het landschap is ontstaan door de ontwatering en ontginning van deze van oorsprong zeer natte gebieden en de ruilverkaveling die heeft plaats gevonden eind vorige eeuw.

Het grondgebruik in het plangebied bestaat op dit moment uit een combinatie tussen landbouw in de vorm van grasland en akkerbouw (voornamelijk maisteelt) met natuur in de vorm van naald- en loofbossen.

Het plangebied is gelegen op de grens van het Roderveld met de stuwwal van Oldenzaal. Het Roderveld bestaat uit een nat heideterrein op de flank van de stuwwal met naaldbossen, plaatselijk elzenbroekbos en elzen-essenbos met populieren. De natte heideterreinen zijn sterk verdroogd omdat de natuurlijke waterhuishouding van het Roderveld sterk gewijzigd is. In het gebied liggen cultuurgronden die overwegend in intensief gebruik zijn als maïsland of grasland.

Het weiland ten westen van het erf kent een relatief natte cultuur. Dit valt toe te wijzen aan de aanwezigheid van de Roelinksbeek. Het perceel kent van oudsher al een natte, schrale cultuur. Het erf zelf en het beukenbos liggen wat hoger in het landschap. Gemiddeld ligt het plangebied circa 32 meter boven NAP.

De verschillen in geologische opbouw, hydrologische omstandigheden en de hieraan gekoppelde wijze van ontginning maken dat het gebied van de Oldenzaalse stuwwal een rijk geschakeerd landschap heeft. De stuwwal is het brongebied van onder andere de Linderbeek, Roelinksbeek en de Snoeyinksbeek. De Roelinksbeek loopt op dit moment op de grens van het plangebied en is door de ontwikkelingen in het verleden gekanaliseerd.

2.1.3 Particuliere landgoederen

De planlocatie is gelegen nabij een tweetal landgoederen. Het betreft Landgoed Bekspring en Landgoed Egheria. Beide landgoederen zijn ten zuiden van het plangebied gelegen. Het plangebied heeft geen directe verbinding met deze landgoederen, het Rodeveld ligt hier nog tussen in. De landgoederen hebben in de afgelopen decennia wel veel invloed gehad om de gebiedsontwikkeling daarom wordt hieronder een korte beschrijving gegeven van beide landgoederen.

Landgoed Bekspring

Het landgoed Bekspring is eigendom van de familie Blenken-Blijdenstein. Het gebied ligt aan de westkant van de Denekamperstraat tussen Oldenzaal en Denekamp en behoort tot de stroomgebieden van de Rossummerbeek (zuid) en de Roelinksbeek (noord). Een aantal landbouwpercelen die voorheen werden verpacht zijn uit productie genomen en hebben een natuurbestemming gekregen. Langs en door deze percelen liggen een aantal diepe waterlopen, die veel kwel uit de stuwwal aantrekken. Met het treffen van verschillende maatregelen wordt onder andere ook het op het landgoed gelegen Lesschersveld, één van de best bewaard gebleven stukken natte heide in Twente voor verdroging beschermd. Mogelijk zal de natte heide zich in de toekomst op de nu vrijgekomen gronden kunnen uitbreiden. Vooralsnog wordt uitgegaan van de ontwikkeling van voedselrijkere natte graslanden.

Landgoed Egheria

Landgoed Egheria is deels in eigendom bij Natuurmonumenten (zuidelijk deel) en deels particulier (fam. Ten Cate; noordelijk deel).

Het zuidelijk deel voedt de Weerseler- en de Rossummerbeek, het noordelijk deel maakt deel uit van de stroomgebieden van Rossummer-Roelinks- en Linderbeek. Het complex ligt aan de oostkant van de Denekamperstraat en omvat grote delen van de Tankenberg in het zuiden en de Paaschberg in het noordoosten. Het gebied heeft een zeer afwisselende hoogteligging en bestaat uit een relatief groot aantal afwaterende eenheden, die vaak worden gevoed door één of meer bronnen. Al die afwaterende gebiedjes hebben hun eigen waterlopenstelsel, dat alles bij elkaar zeer complex is. De waterlopen verlopen niet overal conform de hoogteligging. Hier en daar wordt het waterlopenpatroon aangepast om zo de voeding van de beken beter in tijd en ruimte te spreiden.

Het gebied "Roderveld" zal nader uitgelicht worden in de volgende paragraaf.

2.1.4 Natuur- en landschapswaarden

Het plangebied is gelegen in een beekdalgebied. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. Op sommige plekken is de "oorspronkelijke" beek nog aanwezig. Het water heeft in deze gevallen zijn eigen weg gezocht. De laagtes werden in de loop van de eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging van bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms.

In de omgeving van het plangebied komt een grote variatie aan bos- en landschapstypen voor. Te noemen zijn: Eiken-essenbos, Eiken-berkenbos, Beukenbos, Grove dennen-bos, Eiken-rijnsparbos en bossen met naaldhout exoten. Verder zijn er langs de Roelinksbeek enkele elzen- en essenbroekbosjes te vinden.

Het nabij het plangebied gelegen natuurgebied het Roderveld is eigendom van Natuurmonumenten. Het gebied ligt ten westen van de Denekamperstraat, naast landgoed Bekspring, en benedenstrooms van het landgoed Egheria in het stroomgebied van de Roelinksbeek.

Het Roderveld vormt een lappendeken bestaande uit openheid, nat heideterrein met afwisselend naaldbossen, elzenbroekbossen en elzenessenbossen. Het gebied is voorheen vooral voor bosbouw gebruikt en is hiervoor voorzien van een uitgebreid netwerk van sloten en greppels.

Sinds de houtproductiefunctie begin 21ste eeuw grotendeels is opgeheven, heeft een omvorming van naaldhoutbossen naar loofhoutbossen plaatsgevonden met als voornaamste doel meer natuurlijke bostypen te ontwikkelen. Verwacht mag worden dat de soortenrijkdom in de loop der jaren zal toenemen.

2.1.5 Water

Zoals reeds aangegeven is de verdroging van het Roderveld een probleem. Voor het gebied Roderveld spelen de volgende problemen en ontwikkelingen (Bron: Onderzoek naar de mogelijkheden van waterconservering in het natuurgebied Roderveld, september 2007):

- Het Roderveld watert via bovenlopen af op de Roelinksbeek. Een groot deel van de kop van het stroomgebied ligt echter bovenstrooms van het Roderveld. Ontwatering en afwatering van dit bovenstrooms terrein vindt plaats middels de Roelinksbeek zelf, een aantal bovenlopen en een groot aantal greppels bedoeld om de ontwatering van de landbouw- en bospercelen te verbeteren en versnellen. Hierdoor wordt de beek gekenmerkt door een verhoogde afvoerintensiteit in perioden van regen en mogelijk droogvallen in de zomer;
- Het grootste deel van de Roelinksbeek bovenstrooms van het Roderveld staat niet op de legger van het Waterschap Regge en Dinkel, noch valt het binnen het terrein van Natuurmonumenten. Beide organisaties kunnen hierdoor de waterafvoer in dit deel van het stroomgebied niet of lastig beïnvloeden.

In het westen wordt het plangebied begrenst door de Roelinksbeek, deze komt via een duiker onder de Denekamperstraat door in een zandvangen. De gehele loop van de Roelinksbeek is genormaliseerd. Binnen het Roderveld doet de beek door terughoudend maairegime iets natuurlijker aan, hoewel de loop vrijwel recht blijft. De Roelinksbeek is diep tot plaatselijk zeer diep en zorgt voor een sterke afwatering. De huidige situering van de beek levert geen meerwaarde op voor natuur en landschap. Een probleem wordt gevormd door het bovenstroomse gebied dat afwatert op de Rossummerbeek. Het betreft een tamelijk scherp dalletje, overwegend voor landbouw in gebruik, dat net buiten het landgoed Egheria ligt.

Er wordt voorgesteld in overleg met lokale eigenaars, waaronder de familie Beld, door middel van begrenzing in de vorm van nieuwe natuur inrichtingsmaatregelen te treffen die de ontwateringsdiepte te verlagen en zo meer water te kunnen vasthouden. Een aantal laaggelegen percelen tegen de Denekamperstraat aan zijn in gebruik voor landbouw en worden diep ontwaterd (perceel Landgoed Rhoderlanden). Hiermee zou de afvoer naar het benedenstrooms gelegen Roderveld kunnen worden geremd. Daarmee is ook het belang van een aanzienlijk deel van de waterlopen voor de ontwatering verminderd. Vele kunnen worden verondiept of omgevormd tot ondiepe slenken. Hierdoor zullen de heersende waterstanden stijgen. Doordat het gebied vlakker is dan de gebieden ten oosten van de Denekamperstraat, is er ook meer ruimte om, in lokaal voorkomende laagten water te bergen. Bij het bergen van water speelt ook het dijklichaam van de vroegere trambaan Oldenzaal-Denekamp een belangrijke rol. Tegen de dijk kan in de hoofdstroom van de Roelinksbeek een bergingsgebied worden aangelegd. Ook op andere plaatsen wordt de trambaan, of andere dijkjes met paden en wegen benut als waterkering.

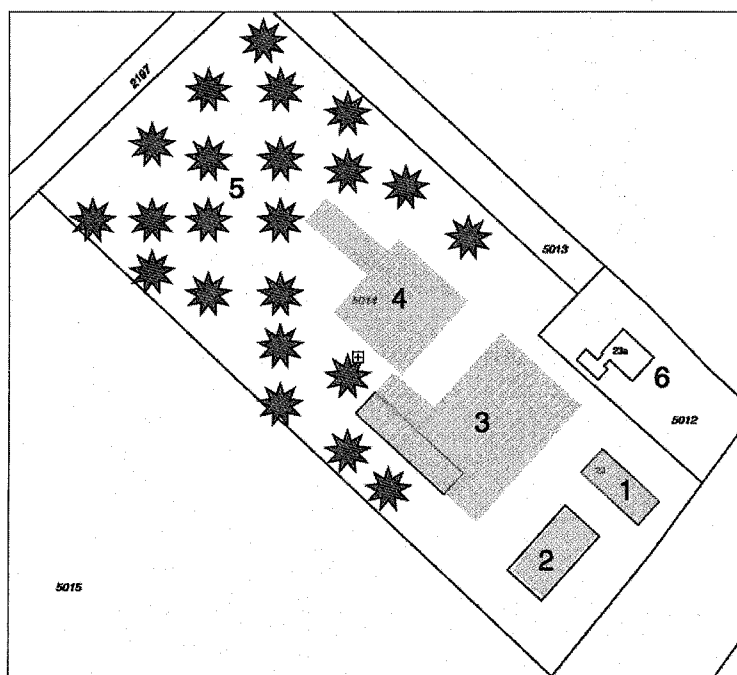
Optimalisatie van de waterhuishouding binnen het plangebied is gewenst. Doel is om door middel van waterhuishoudkundige maatregelen de afvoer door en uit het gebied te vertragen. Kernwoorden hierbij zijn "vasthouden" en "bergen".

2.1.6 Het plangebied

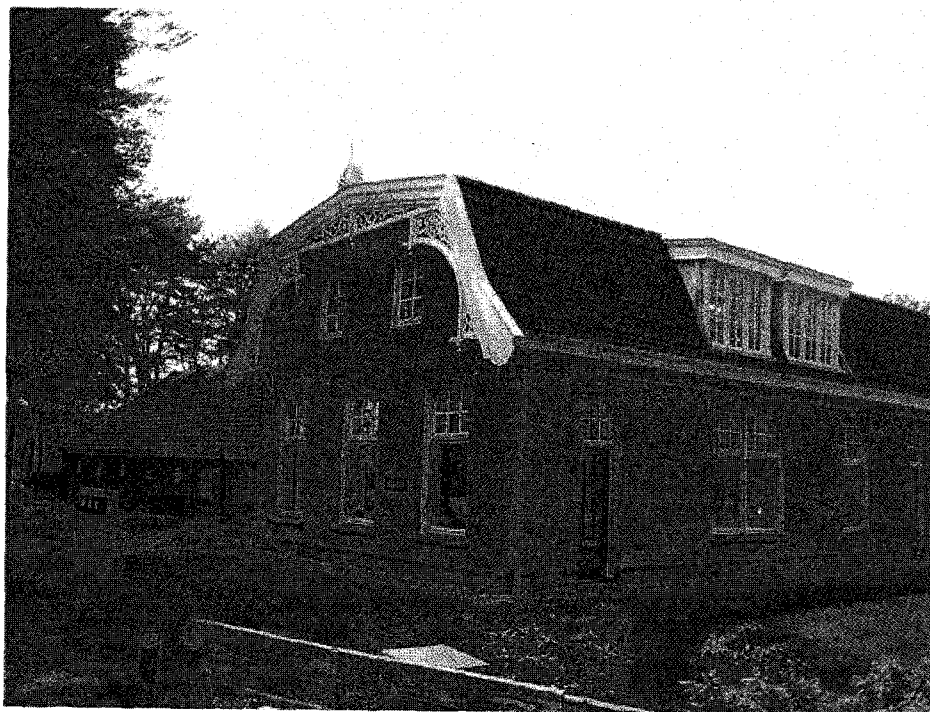
Op het erf zijn aanwezig:

1. een karakteristiek gebouw waarin het reclamebureau BuroMax is gevestigd;
2. karakteristieke schuur waarin tijdelijk een woning aanwezig is;
3. vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.400 m²);
4. kuilvoerplaten (ca. 1.320 m²);
5. een beukenbos;
6. perceel Denekamperstraat 23a Beuningen (geen eigendom).

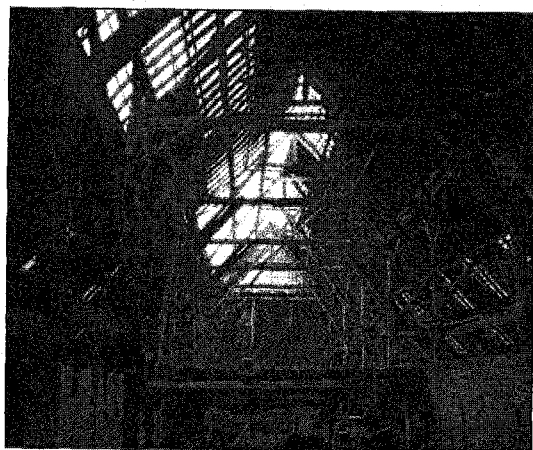
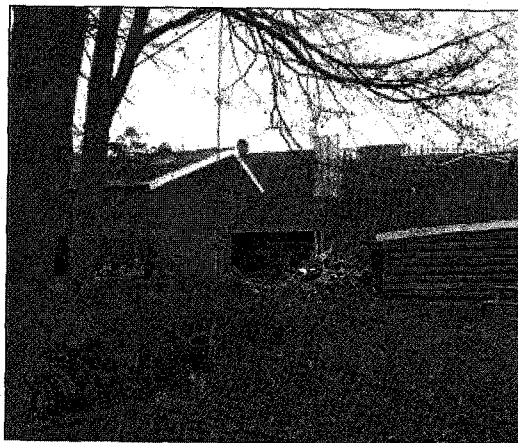
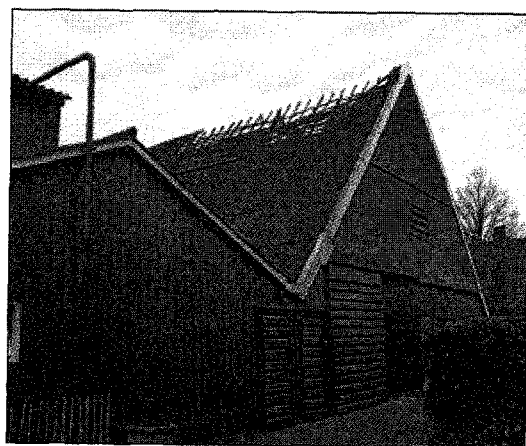
In figuur 2.1. is een indelingsschets van het plangebied opgenomen waarin de genoemde elementen zijn weergegeven. In figuren 2.2.-2.4. zijn foto's opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 2.1. De huidige situatie.



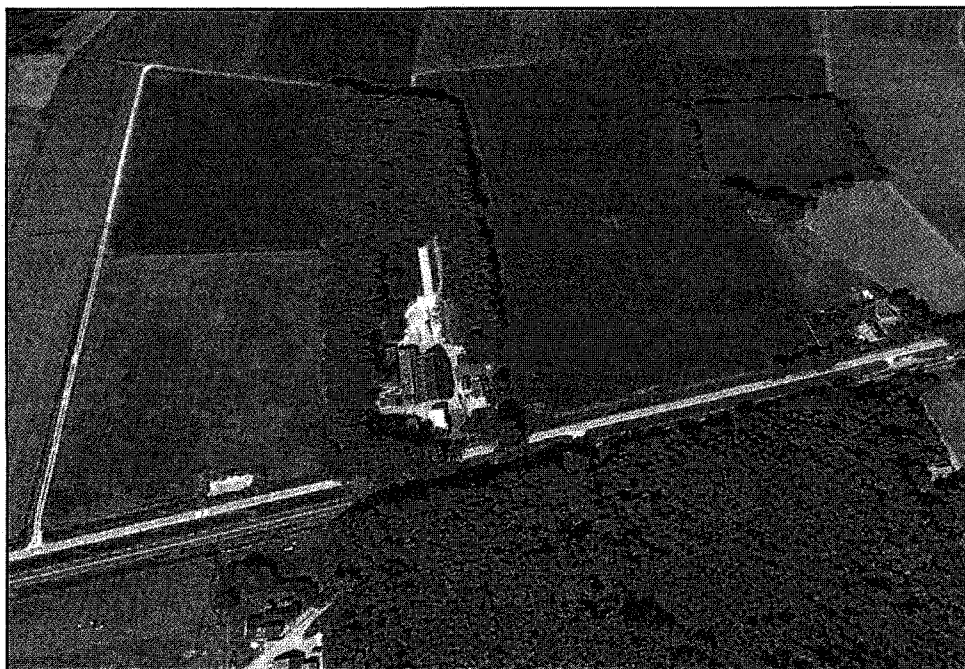
Figuur 2.2. Het pand waarin het reclamebureau BuroMax is gevestigd



Figuur 2.3. De te amoveren vrijgekomen agrarische bebouwing



Figuur 2.4. Het weiland waarop nieuwe natuur wordt gerealiseerd



Figuur 2.5. De directe omgeving van het plangebied

Hoofdstuk 3 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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten:

- borging van veiligheid tegen overstromingen;
- voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

De aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan, de amovering van een grote oppervlakte landschapsontsierende bebouwing en verharding, de oprichting van een vervangende woning en de realisering van nieuwe natuur, voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, aan de doelstellingen van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.

Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes.

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

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.

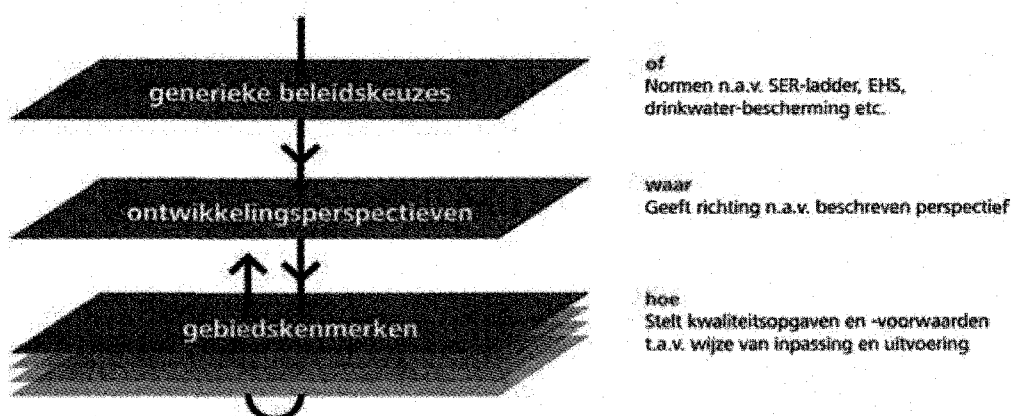
Gebiedskenmerken.

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

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

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de amovering van een grote oppervlakte landschapontsierende bebouwing en verharding, de oprichting van een vervangende woning en de realisering van nieuwe natuur, wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De ontwikkeling vinden onder meer plaats in het kader van de regeling 'Nieuwe landhuizen door sanering'.

Zoals vermeld is, wordt op het perceel circa 1.400 m² vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Door de sloop van de onsierende schuren en uitvoering van een adequate landschapsplan wordt een grote kwaliteitsimpuls aan de groene ruimte gegeven.

Op basis van de regeling 'Nieuwe landhuizen door sanering' kan in ruil voor de sloop van de niet karakteristieke gebouwen en een verbetering van de landschappelijke inpassing, een nieuwe woning worden toegestaan met gebruikmaking van te behouden bebouwing of gedeeltelijke nieuwbouw. De provincie speelt hiermee in op de vraag naar ruimere woningen in het landelijk gebied. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de bijdrage aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de instandhouding van "groene" ruimte functies, het uitsluiten of saneren van niet-agrarische bedrijven. Voorwaarden zijn onder meer enkelvoudige bewoning, de sloop van in principe alle opstallen (minimaal 800 m² aan bedrijfsgebouwen), garanties voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het inzetten van een aansluitend gebied van tenminste 1.5 ha voor het versterken van de landschappelijke waarden.

Aan de architectuur en landschappelijke inpasbaarheid worden dus hoge eisen gesteld. Het totaalplan moet een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren. Het wordt daar ook op getoetst. De sloopverplichting geldt niet voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Zoals uit deze plantoelichting, in het bijzonder hoofdstuk 6, blijkt, wordt ruimschoots aan de voorwaarden van de regeling 'Nieuwe landhuizen door sanering' voldaan. Er wordt 1.400 m² oude agrarische bebouwing opgeruimd en circa 3 hectare nieuwe natuur gerealiseerd.

De ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen het gegeven ontwikkelingsperspectief ter plekke en worden conform de 'Catalogus Gebiedskenmerken' uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

3.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Een belangrijk deel van het plangebied is aangewezen als gebied behorende bij de 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS). De gronden zijn bedoeld voor de realisering van een aaneengesloten structuur van natuurgebieden. Het deel met dit ontwikkelingsperspectief betreft het deel van het plangebied dat nu al grotendeels uit bos bestaat. Daarnaast betreffen het de gronden die op basis van het voorliggende plan als nieuwe natuur zullen worden ingericht. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling sluit dan ook naadloos bij de gemaakte beleidskeuzes.

De grond waarop vervangende nieuwbouw plaats vindt, behoort niet tot de concreet begrensde EHS. Dit deel heeft het ontwikkelingsperspectief '*Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap*'. In figuur 3.2. is dit aangegeven. Een en ander brengt met zich mee dat er geen bebouwing wordt gerealiseerd binnen de concreet begrensde EHS. Van een belemmering is dan ook geen sprake.

Voor het overige zijn er ten aanzien van de generieke beleidskeuzes geen vermeldenswaardige aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

Algemeen

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

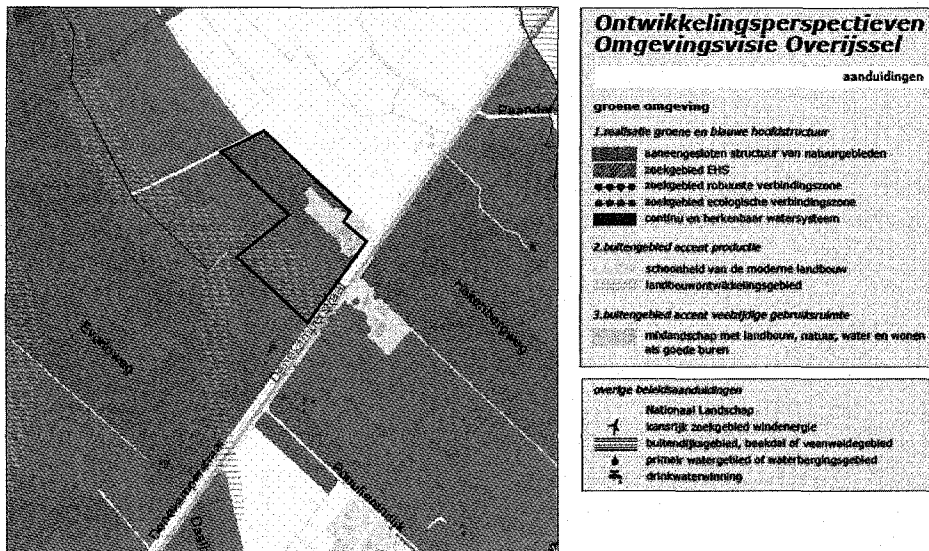
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009

Het plangebied heeft een drietal ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (EHS concreet begrensd)
- 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap'
- Beekdal

Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (EHS concreet begrensd)

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofddoel de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. Het gaat concreet om de EHS (inclusief de Natura 2000-gebieden) en de aangewezen watersystemen. De groen-blauwe hoofdstructuur is dooraderd met beken, waterlopen, bronnen en vennen. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop.

Gebieden aangewezen als 'realisatie groene hoofdstructuur (EHS concreet begrensd)' zijn bedoeld voor de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur. Natuur ligt overal in de provincie om de hoek. Heel veel dorpen en steden liggen dicht tegen natuurgebieden aan. Ze kunnen er echter veel beter mee verbonden worden door de dorpen en steden als poorten naar de natuur te ontwikkelen. De provincie ziet de EHS als een integrale opgave: het gaat niet alleen om het bevorderen van de biodiversiteit, maar ook om de ruimtelijke continuïteit, de belevingskwaliteit en de leefbaarheid van de natuur. Dit maakt de natuur alleen maar sterker. Het stimuleren van continuïteit en het vergroten van het formaat sluiten aan bij het uitgangspunt om natuurlijke processen (erosie, sedimentatie door wind en water) weer vrij spel te geven. Zo biedt integratie van de natuuropgave in een bredere gebiedsopgave de gelegenheid om de natuur een duidelijk gezicht te geven. De kwaliteit van de randen van de natuurgebieden, de uitstraling van de natuurgebieden en het besef van massa en robuustheid van de natuurgebieden kunnen hierdoor worden vergroot.

'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap'

Het plangebied behoort deels tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap'.

Gebieden met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Beekdal

Dit betreffen laag gelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering dieper dan nodig is voor gebruik als grasland is niet wenselijk.

De vermelde ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Door het creëren van nieuwe natuur op de als EHS aangewezen gronden, het creëren van water ter hoogte van de aanduiding 'beekdal' en de sanering van oude bebouwing en de bouw van een nieuwe woning op gronden met het ontwikkelingsperspectief '*Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruijnte/ mixlandschap*' wordt naadloos bij de ontwikkelperspectieven aangesloten. Er vindt er een enorme impuls plaats in de ruimtelijke kwaliteit zonder dat de andere functies in het gebied worden aangetast. Voor een nadere toelichting op het inrichtingsplan wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 6.

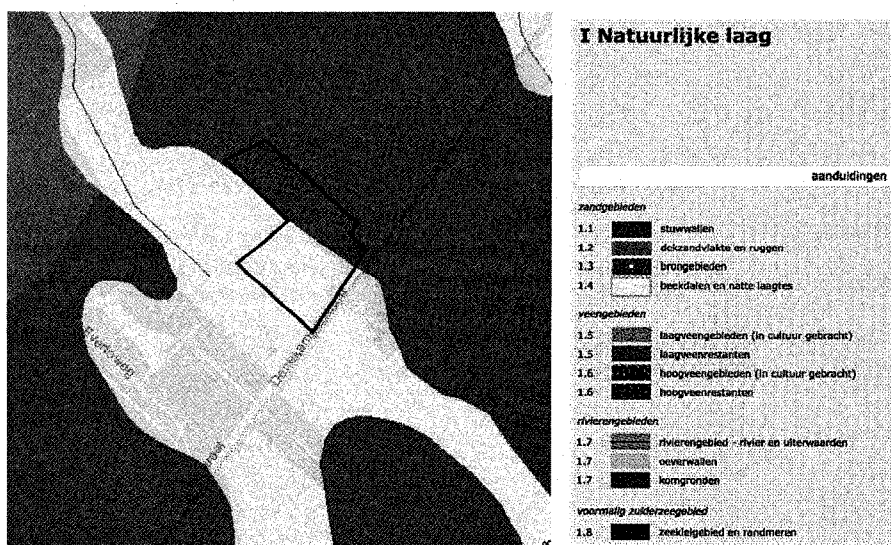
Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De bij de Omgevingsvisie behorende '*Catalogus Gebiedskenmerken*' geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt.

1. De natuurlijke laag.

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'dekzandvlakten en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. In figuur 3.3. is dat aangegeven.



Figuur 3.3. Gebiedstype "Dekzandvlakte" en ruggen'

'Dekzandvlakte en ruggen'

Ambitie

Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen. De ambitie ten aanzien van het gebiedstype *'Dekzandvlakte en ruggen'* is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Norm

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

'Beekdalen en natte laagtes'

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Norm

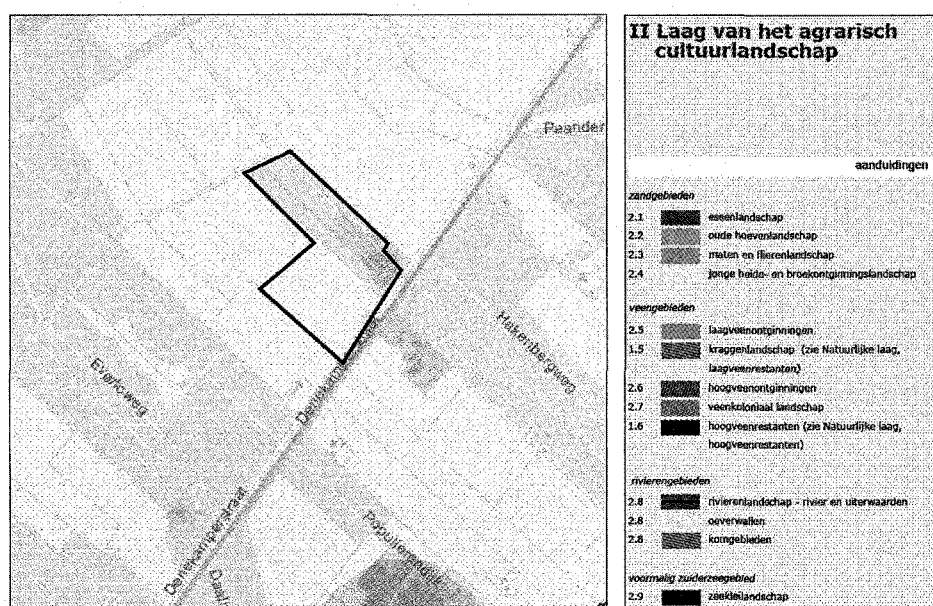
Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Er is sprake van een uitgewerkt landschapsplan. Dit plan is zowel qua inrichting, beplantingskeuze als functies volledig gebaseerd op de natuurlijke gegevenheden in het gebied en het oorspronkelijke landschap. In hoofdstuk 6 wordt hierop uitgebreid ingegaan. Geconstateerd wordt dat met dit plan volledig wordt aangesloten bij de uitgewerkte gebiedskenmerken. Het bestaande landschap wordt als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de keuze van beplanting, de inrichting van het gebied en de wateraspecten wordt aangesloten bij de kenmerken van de natuurlijke laag.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 3.4. is dat aangegeven.



Figuur 3.4. Gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap"

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug

Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn"

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- transformatie van landbouwerfven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Sturing

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Indien de ambitie en de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat deze ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Zoals uit hoofdstuk 6 blijkt, is er sprake van een goed doordacht en stevig landschapsplan. In dit plan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap en de landschappelijke ondergrond. Het project is in overeenstemming met de benoemde gebiedskenmerken.

3. De stedelijke laag.

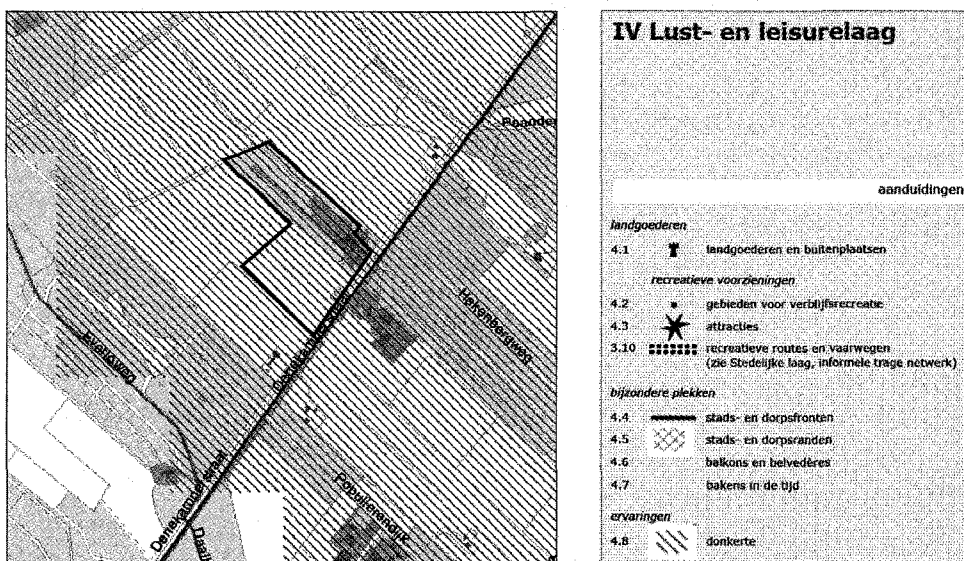
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten

4. De lust en leisurelaag.

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte' In figuur 3.5. is dat aangegeven



Figuur 3.5. Lust & leisurelaag: donkerte

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

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

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de verplaatsing van een enkele woning. De invloed van deze voorziening op de kwaliteit donkerte is relatief. Overigens wordt in dit geval ruim 1400 m² bedrijfsbebouwing gesaneerd. Dit zal een positieve invloed hebben op het aspect 'donkerte'. Met het verlichtingsniveau op het erf zal rekening worden gehouden met het aspect 'donkerte'.

Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

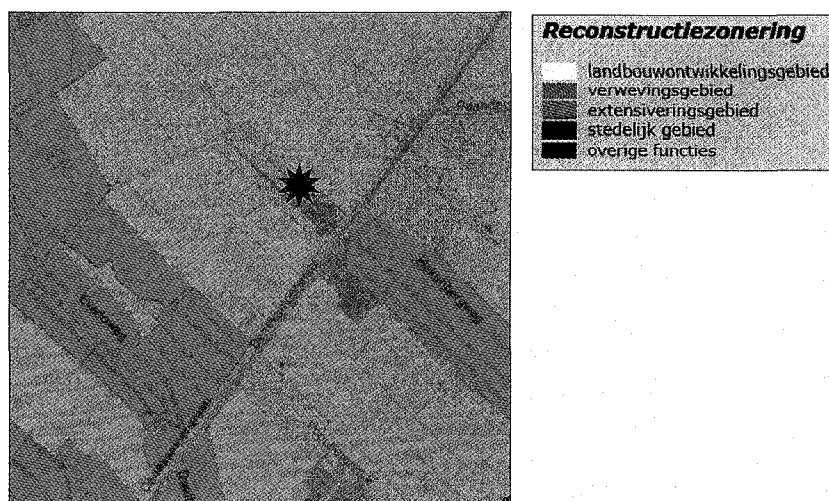
3.3 Reconstructieplan Salland-Twente

Als uitwerking van de Reconstructiewet Concentratiegebieden, is in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel.

De gemeente Losser valt in dit Reconstructieplan binnen het deelgebied Noordoost-Twente. Het Reconstructieplan beschrijft voor dit gebied een aantal, specifiek op het gebied gerichte, ambities. Deze ambities zijn opgesteld aan de hand van de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Uiteindelijk is een ruimtelijke vertaling van de ambities gemaakt, die de grondslag vormen voor de reconstructieopgave.

In figuur 3.6 is een Uitsnede van de plankaart Reconstructieplan opgenomen.

Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied van het reconstructieplan Salland-Twente.



Figuur 3.6. Uitsnede plankaart Reconstructieplan

De hoofdlijn van beleid in verwevingsgebieden is:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Voor de gemeente Losser is een uitwerking van het Reconstructieplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan bevat op gemeentelijk schaalniveau de te nemen maatregelen ter uitvoering van het Reconstructieplan.

Het uitwerkingsplan bevat zowel globale als concrete maatregelen/ voorzieningen met als doel het realiseren van een vitaal platteland. Onder een vitaal platteland verstaat het plan: een gezonde, duurzame landbouw, een levendige economische en sociale structuur, goede woon- en leefomstandigheden, een karakteristiek en aantrekkelijk landschap, mooie en goed functionerende natuurgebieden en een duurzaam watersysteem.

Om dit doel te behalen, beschrijft het plan een toekomstvisie. De visie bevat een ontwikkelrichting en -ruimte waaraan de te nemen maatregelen/voorzieningen zijn gekoppeld. De hoofdthema's van de visie zijn:

- ondernemerschap en ontwikkelruimte;
- het creëren van ruimte voor ondernemerschap;
- het stimuleren van ondernemerschap en nieuwe bedrijfstakken de ruimte bieden om zich te versterken en te ontwikkelen;
- aantrekkelijk landschap: het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van het landschap; deze kwaliteiten zijn: de Dinkel, overige beken, natuur, landgoederen en karakteristieke boerderijen;
- toegankelijkheid en beleving: het ontsluiten en goed toegankelijk zijn van het landschap en de dorpsvoorzieningen.

De maatregelen en voorzieningen die voortkomen uit het uitwerkingsplan, dienen te worden doorvertaald in nieuwe bestemmingsplannen. Hierdoor kan uitvoering van deze maatregelen/voorzieningen sneller plaatsvinden.

Conclusie toetsing aan het Reconstructieplan Salland Twente.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het Reconstructieplan Salland Twente en het uitwerkingsplan Losser. Dit vooral vanwege het feit dat nieuwe natuur wordt gerealiseerd in een gebied dat vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur en de overige natuurgebieden minder geschikt is voor de landbouw. Door de aanleg van de nieuwe natuur worden de aanwezige natuurwaarden in het gebied versterkt zonder dat dit wezenlijk ten koste gaat van andere functies in het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Kadernota bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Losser treft voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Ten tijde van de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is er nog geen (voor)ontwerpplan voor het gehele bestemmingsplan. Wel is de kadernota voor het nieuwe plan gereed.

De verwachting is dat het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in 2011 wordt vastgesteld.

De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid.

De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. Het voornaamste uitgangspunt van de Kadernota is dat ontwikkelingen mogelijk moeten zijn, mits deze de bestaande kernkwaliteiten van het landschap behouden en waar mogelijk versterken.

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

- Beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-beleid)
- Visie op natuur
- Visie op landschap

3.4.1.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Provinciaal beleid

Het aantal agrarische bedrijven in Nederland neemt in een snel tempo af. Hoewel niet zo sterk als op veel andere plekken in Nederland, is ook in Losser deze trend merkbaar.

De gebouwen zijn in veel gevallen echter nog in een zodanige staat dat deze zouden kunnen worden gebruikt voor andere dan agrarische doeleinden. Sterker nog: hergebruik kan verpaupering voorkomen. Het hergebruiken van dergelijke gebouwen heeft echter voor- en nadelen. Een belangrijk voordeel is dat op deze manier wordt voorkomen dat kapitaalvernietiging plaatsvindt. Daarnaast kan in geval van waardevolle karakteristieke gebouwen een functiewijziging van de gebouwen er toe bijdragen dat ze in stand kunnen worden gehouden. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven daarmee behouden.

Over vrijkomende agrarische bebouwing wordt in de Nota Ruimte het volgende gesteld.

Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, maar dat moet wel zijn gekoppeld aan de landschappelijke kwaliteit en de realisatie van nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging. Meer specifiek wil het kabinet het hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing in het buitengebied stimuleren. Het landelijke beleid bepaalt voorts dat:

- vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die is gelieerd aan de functie van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld recreatiebedrijven; daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid, zoals galerieën, kinderdagverblijven, mantelzorg, advies- of architectenbureaus;
- provincies hebben de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ('rood voor rood');
- soms kan ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken in het buitengebied wenselijk zijn; zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging (groene en blauwe diensten).

Beleid gemeente Losser

De gemeente heeft invulling aan het VAB-beleid gegeven in de beleidsnota 'Hergebruikfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering' (2005). De functiecategorieën (met daarin de mogelijke functies) en de te hanteren toetsingscriteria (geen visuele verstedelijking, gebiedsdifferentiatie en invloed omgeving) komen in deze nota aan bod. Dit beleid heeft een relatief gedetailleerd karakter.

De gemeente is thans van mening dat een gedetailleerde regeling geen recht doet aan de dynamiek in het landelijke gebied. Ook is dit beleid niet in lijn met de Nota Ruimte waarin de ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten het uitgangspunt is. De gemeente onderschrijft dit uitgangspunt en neemt in het nieuwe bestemmingsplan geen limitatieve lijst met toe te laten functies op.

Dit houdt in dat in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen waarin voorwaarden zijn opgenomen die een verhoging van de landschappelijke kwaliteit garanderen. De gemeente maakt daarmee meer economische ontwikkeling mogelijk, maar verlangt daarvoor een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Een inrichtingsplan (afgestemd op de kwaliteiten van het landschap en de bestaande functies ter plaatse) zal dan ook een van de voorwaarden zijn waaraan moet worden voldaan. Daarnaast gelden uiteraard de 'gebruikelijke' omgevingsaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.4.1.2 Visie op natuur

Het buitengebied van Losser herbergt vele natuurwaarden. Voor het overgrote deel zijn deze natuurwaarden beschermd op bovengemeentelijk niveau. De bestaande natuurwaarden bepalen (samen met de landschappelijke waarden) in hoge mate de toeristisch recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente. De functie natuur wordt dan ook gezien als basisfunctie.

Beleid gemeente Losser

De gemeente Losser ondersteunt initiatieven met betrekking tot de realisatie van nieuwe natuur. Zeker als deze aansluiten bij ecologische verbindingzones in de gemeente.

3.4.1.3 Visie op landschap

De belangrijkste doelstelling met betrekking tot de landschap is het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. In de Nota Ruimte wordt dit gezien als een van de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Aan de gemeente de vraag dit nader te concretiseren.

Beleid gemeente Losser

De invulling van vermeld rijksbeleid wordt in de gemeente Losser op verschillende manieren gerealiseerd, waarbij afstemming wordt gezocht op het bestaande landschap. Elk landschapstype in het buitengebied van Losser heeft immers eigen kenmerken en de realisatie van nieuwe landschapselementen dient hierop te worden aangepast.

In de jonge ontginningen binnen het jong heide- en broekontginningslandschap streeft de gemeente bijvoorbeeld naar een accentuering van de grootschaligheid. In deze gebieden is beplanting dan ook hoofdzakelijk gewenst langs wegen en bestaande natuurelementen. In de oudere ontginningen streeft de gemeente naar het ontwikkelen en versterken van een meer fijnmaziger karakter. In deze gebieden is de visie gericht op het aanbrengen van weg- en kavelbeplanting, erfbeplanting en bouselementen. Binnen hetzelfde landschapstype kan op die manier een accentverschil ontstaan, zodat het eigen karakter van de oudere en de jongere ontginningen kan worden benadrukt.

Daarnaast kunnen in algemeenheid groene en blauwe diensten ook een rol spelen bij de versterking van het landschap. Er liggen mogelijkheden in:

- waterretentie;
- het aanleggen en onderhouden van houtwallen, hagen en reliëf in het kleinschalige landschap.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

Algemeen

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente is er sprake van behoud dan wel herstel van Landschap. Het behouden staat daarbij het herstel niet in de weg, en wordt door de gemeente toegejuicht. Het ontwikkelingsaccent "Herstel" kan stimuleren dat water geïnfiltreerd wordt in de bodem op bepaalde geschikte plekken. Het watersysteem wordt hersteld en de bodem vormt weer een waterbuffer. Ook kan "herstel" herkenbaarheid van een landschapstype terugbrengen, waardoor het landschap weer herkenbaar wordt. Dit laatste kan belangrijk zijn voor de ontwikkeling van een gebied, bijvoorbeeld voor toeristische doeleinden. Bij herstel van het landschap wordt niet teruggegrepen naar een bepaalde tijd maar naar een bepaalde karakteristiek, die voor ieder deelgebied omschreven wordt in het landschapsontwikkelingsplan.

Ontwikkelingsrichting

Bij de ontginningen (1810-1880) is het accent gericht op behoud en uitbreiding van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, in de vorm van een rationeel verkaveld landschap. Het betreffen gebieden die grenzen aan bestaande natuurgebieden, zodat de bosgebieden kunnen worden uitgebreid of met elkaar worden verbonden. Landgoedontwikkeling vormt hiervoor een goed middel. Extensief recreatief medegebruik wordt in deze gebieden gestimuleerd.

3.4.3 Welstandsnota (2004)

De nieuw te bouwen woning is gelegen in het heide- en broekontginningslandschap. Voor dit gebied geldt volgens de welstandsnota van de gemeente Losser het volgende beleid:

“Dit jonge ontginningslandschap heeft een minder coherente en oorspronkelijke bebouwing dan de andere delen van het buitengebied. In dit gebied is binnen bepaalde grenzen dan ook meer mogelijk qua vormgeving van de gebouwen. Belangrijk is dat de bebouwingskarakteristieken wel worden gerespecteerd. Nieuwe woningen (villa's) dienen door erfinrichting, plaatsing en hoofdvorm van de gebouwen te worden ingepast in het landschap. Andere stijlen en vormgeving zijn binnen deze voorwaarden goed mogelijk.”

Voor de nieuw te bouwen woning zijn de volgende van het welstandsbeleid afgeleide criteria van belang:

Situering

1. De situering van hoofd- en bijgebouwen dient te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken. Kenmerkend daarbij is de hoofdrichting loodrecht op de weg, met de voorzijde naar de weg. De bijgebouwen staan dan haaks op of parallel aan het hoofdgebouw.
2. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn en met elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij nieuwbouw dient het dak een heldere hoofdvorm te hebben met een duidelijke nokrichting. Complexe samengestelde daken passen niet in dit gebied.
2. Een aanbouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. De nokrichting van een aanbouw dient parallel te lopen aan de nokrichting van het hoofdgebouw.
3. De plaats- en de afmetingen van raam en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar afgestemd te worden.

Detailering

1. Detailering, kleuren en materialen dienen te passen bij de in de gebiedsbeschrijving beschreven karakteristieken.
2. Riet is als dakbedekking in dit gebied niet toegestaan.

Indien aan de bovenstaande criteria wordt voldaan, is het goed mogelijk een passend ontwerp voor de woning te maken. De nadruk dient daarbij te liggen op een landschappelijke inrichting van het erf die wordt aangepast aan de karakteristiek van de omgeving.

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Indien de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid blijkt dat aan de meeste aspecten van het vigerende beleid met betrekking tot het buitengebied wordt voldaan. Op één punt wordt afgeweken van het beleid, te weten de maximale inhoud van de woning.

Burgemeester en wethouders hebben gemeend in dit bijzondere geval toch medewerking aan een grotere inhoud van de woning te verlenen vanwege de maatschappelijke meerwaarde die dit project heeft in de vorm van opruimen van ontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het realiseren van nieuwe natuur en positieve impulsen in het aanwezige landschap.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Algemeen

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg of spoorweg wordt ondervonden.

Wegverkeerslawaaï

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

a.	in stedelijk gebied:
1°.	voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
2°.	voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken genoemde geval: 200 meter;
b.	in buitenstedelijk gebied:
1°.	voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
2°.	voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
3°.	voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

2.	Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:
a.	wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
b.	wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

4.2.2 Akoestisch onderzoek

Bijvoets bouw- en geluidsadvisering uit Oldenzaal heeft de akoestische aspecten nader beoordeeld. Uit het advies, opgenomen in bijlage 1, blijkt het volgende.

De geplande woning ligt in "buitenstedelijk" gebied op 104 m uit de as van de N-342 binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

De op de geplande woning invallende geluidbelasting LDEN kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder, standaard-methode I of II. In deze situatie is vanwege de berekening van afscherming door andere gebouwen binnen de randvoorwaarden de rekenmethode II toegepast.

Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (woninggevel).

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2020). De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig van de provincie Overijssel. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2019). Het gemiddelde groeipercentage van doorgaande routes bedraagt gemiddeld 1.5% per jaar.

TABEL 1: overzicht weg- en verkeersgegevens	
omschrijving	N-342
- etmaalintensiteit jaar 2006 (telling)	11.670
- etmaalintensiteit jaar 2019 (prognose)	14.162
- dag/avond/nachtuurintensiteit	6.72/3.03/0.91%
- percentage motorrijwielen	0
- percentage lichte motorvoertuigen D/A/N	90.3/92.5/88.3%
- percentage middelzware vrachtwagens D/A/N	5.8/3.5/6.4%
- percentage zware vrachtwagens D/A/N	3.8/4.1/5.3%
- rijsnelheid km/uur	80

Figuur 4.1. Weg- en verkeersgegevens.

De berekende geluidbelasting LDEN op een hoogte van 1.5 en 4.5 m t.g.v. verkeer op de N-342 incl. aftrek (art 110g) bedraagt 47 respectievelijk 48 dB en is daarmee gelijk of lager dan de voorkeursgrenswaarde.

De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmering voor de bouw van een nieuwe woning op de aangegeven locatie.

4.3 Bodemkwaliteit

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

Hoogveld Milieutechniek uit Almelo heeft ter plaatse een bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- de bovengrond onder de asfaltverharding licht verontreinigd is met PAK;
- in de bovengrond op het overige deel van de locatie geen verontreinigde stoffen zijn aangetroffen;
- in de ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetroffen;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, kobalt, nikkel en zink.

Er zijn geen gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetroffen. Er is geen aanleiding van nader onderzoek of maatregelen. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het geplande toekomstige gebruik van de locatie.

Eventuele vrijkomende grond is niet zonder meer elders toepasbaar. Hergebruik van deze grond op het eigen perceel is geen probleem.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie 'wonen' zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

4.5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.2. Uitsnede Risicokaart Overijssel

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 in 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.

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk:

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand 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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Gebleken is dat de functies 'wonen' en 'natuur' gevoelige functies betreffen. Er is echter geen sprake van milieubelastende functies in de omgeving.

Realisatie van de plannen heeft betrekking op de realisatie van een vervangende woning en nieuwe natuur. Dit betreffen niet milieubelastende functies voor de omgeving. De wijziging leidt niet tot belemmeringen in de omgeving. In de directe nabijheid van de bouwlocatie zijn geen in bedrijf zijnde (agrarische) bedrijven gelegen. Er worden geen bedrijven in de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt als gevolg van de toevoeging van de woning.

Hoofdstuk 5 Flora & fauna, archeologie en watertoets

5.1 Flora & fauna

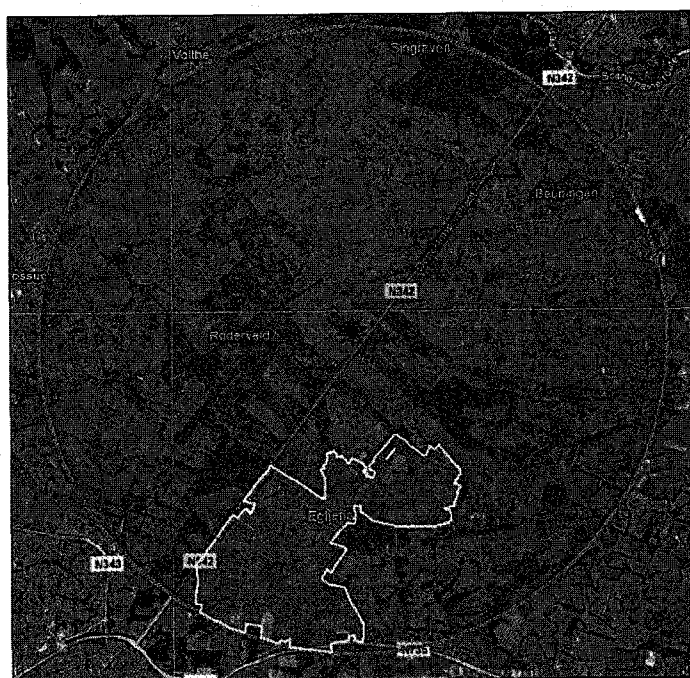
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.1.1 Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van LNV.

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde. Wel dient getoetst te worden of de ontwikkeling leidt tot externe effecten die de aanwezige waarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen beïnvloeden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Landgoederen Oldenzaal' is gelegen op een afstand van circa een kilometer. Op bijna 3 kilometer afstand is het Natura 2000 gebied 'Dinkelland' gelegen. Aangezien het bebouwde oppervlak niet toeneemt, de afstand relatief groot is en er veel verschillende tussenliggende elementen zijn die verstorend zijn of verstoring bufferen, zijn er geen negatieve effecten te verwachten. De betreffende Natura 2000-gebieden zijn weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1. Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt voor een deel onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als EHS. Van een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS is geen sprake omdat binnen dit deel nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Het deel van het plangebied waarop de nieuwe woning wordt gebouwd maakt geen deel uit van de EHS. Er zijn voor de EHS zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Natuur buiten de EHS

Het plangebied heeft geen betekenis als 'weidevogelgebied' of 'ganzenfoerageergebied'. Dergelijke gebieden liggen ook niet in de directe omgeving. Geconcludeerd kan worden dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van gebieden met belangrijke natuurwaarden buiten de EHS niet aan de orde is.

5.1.2 Flora en Faunawet

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

Landschapsadvies en –onderhoudsbedrijf Welhuis B.V. uit Rossum heeft een quick scan Natuurtoets, *"inventariserend veldonderzoek landgoed 'Rhoderlanden' te Beuningen, gemeente Losser"*, uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4.

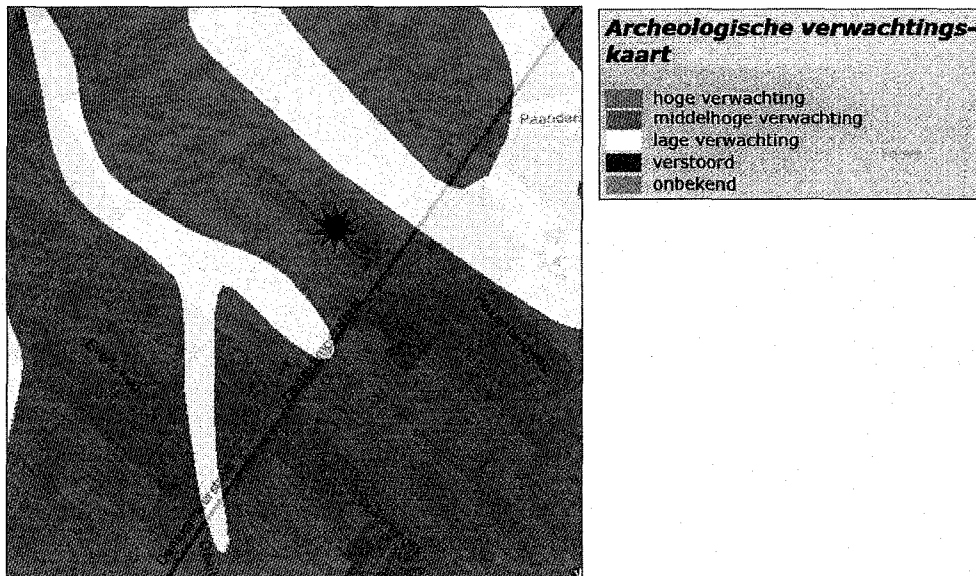
Binnen het projectgebied zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Van negatieve effecten op aanwezige populaties van (strikt) beschermde plantensoorten is dan ook geen sprake. Binnen het projectgebied zijn vooral algemeen voorkomende en licht beschermde diersoorten aangetroffen, dan wel te verwachten. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet is voor deze soorten dan ook niet aan de orde. Uiteraard blijft de algehele zorgplicht van de Flora- en faunawet wel van toepassing.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied deels een hoge, deels een lage trefkans voor archeologisch waardevolle vondsten (zie figuur 5.2.).



Figuur 5.2. Provinciale archeologische verwachtingskaart

De woning wordt gebouwd op een bestaand erf ter hoogte van de thans aanwezige schuren. Een groot deel van deze schuren zijn voorzien van mestkelders. De verwachting is gerechtvaardigd dat de eventueel aanwezige archeologische laag ter hoogte van de nieuwe woning in het verleden zodanig is verstoord dat aanvullend archeologisch veldonderzoek geen zin heeft.

In een ander deel van het plangebied wordt een oude beekloop hersteld. De oppervlakte waarop dieper dan 40 cm wordt gegraven beperkt zich tot maximaal 2.500 m². Doorgaans is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoring dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van groter dan 2.500 m². Hiervan is in dit geval geen sprake. In verband hiermee is ook op deze locatie geen archeologisch veldonderzoek vereist.

5.3 Wateraspecten

5.3.1 Vigerend beleid

Europees en rijksbeleid

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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren.

In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009.

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten.

De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Watertoets

De watertoets is het aangewezen instrument om expliciet aan te geven welke wateraspecten in het geding zijn bij een ruimtelijk plan, wat de gevolgen van het betreffende bestemmingsplan zijn voor het watersysteem en welke maatregelen worden genomen om deze gevolgen het hoofd te bieden. Hierbij gaat het niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. In ieder geval verdienen de volgende aspecten aandacht, zowel bij de keuze als bij de inrichting van de locatie:

- Veiligheid: behouden en vergroten van de veerkracht. Met veerkracht bedoelen we het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende bergings- en afvoermogelijkheden, zodat overstroming of ongewenste inundatie niet optreden;
- Grondwaterbescherming;
- Kwantitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Kwalitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Compensatie negatieve gevolgen.

Beleid waterschap

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

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

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

Stroomgebiedactieplan (STAP) Roelinksbeek/Voltherbeek

Waterschap Regge en Dinkel als missie "Water als maat". Deze missie staat omschreven in het Stroomgebiedactieplan (STAP) Roelinksbeek/Voltherbeek. Het plan omvat grondwater, oppervlakte water, waterkwantiteit, waterkwaliteit in verschillende periodes van het jaar.

Langs de oostelijke perceelsgrens van het plangebied loopt de Roelinksbeek. De Roelinksbeek heeft als toekenning "natuurgerichte waterhuishouding" gekregen, maar heeft verder ook nog het streefbeeld "belevingswater". Dit laatste streefbeeld is gericht op landschap en recreatie.

De Roelinksbeek is bij het waterschap Regge en Dinkel bekend als watergang 3-0-8-14 (bovenloop van de Roelinksbeek) en begint als leggerloop (onder beheer van Waterschap Regge en Dinkel) bij de weg Oldenzaal-Denekamp, de Denekamperstraat. De beek ontvangt kwel/bronwater vanuit de stuwwal van Oldenzaal. De huidige beek is in een ver verleden genormaliseerd en verlegd en ligt nu gedeeltelijk als berm-sloot langs de Denekamperstraat en als diepe watergang door het landelijk gebied. De beek zorgt in zijn huidige vorm voor verdroging en draagt bij aan snelle afvoer van water. Een natuurlijke inrichting van de beek zal in belangrijke mate bijdragen aan de doelstellingen van het waterschap en is derhalve gewenst.

Ook uit oogpunt van waterbeleid is langer vasthouden van water gewenst door een ondieper en meer natuurlijke inrichting van de beek. Deze natuurlijke inrichting kan zijn oorsprong vinden in de historie. Op de historische kaarten van rond 1900 (figuur 5.3.) blijkt dat de Roelinksbeek destijds vanaf de duiker onder de Denekamperstraat als een ondiepe slenk door het plangebied heeft gelopen.



Figuur 5.3. Historische kaart (rond 1900)

5.3.2 Waterparagraaf

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

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

De gevolgen voor de realisering van het project voor de waterhuishouding zijn beperkt. In de nieuwe situatie zal het regenwater van de nieuwe bebouwing op eigen perceel worden opgevangen. Het vuilwater (DWA) zal worden afgevoerd naar het vuilwaterriool.

Door het herstel van de natuurlijke loop van de Roelinksbeek wordt, mede vanwege het belevingsaspect van het water, in positieve zin bijdragen aan de doelstellingen van het waterschap.

Voor het overige heeft de ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

Voor de concrete herinrichting van het plangebied is door Landschapsadvies- en -onderhoudsbedrijf Welhuis B.V. uit Rossum het landschapsplan 'Landgoed Rhoderlanden' opgesteld. Dit plan, opgenomen in bijlage 3, dient als onderlegger voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In dit plan zijn de uitgangspunten van het ontwerp zijn beschreven en aangegeven op welke wijze met het landschapsonwerp hierop wordt aangesloten.

6.1 Het landschapsplan op hoofdlijnen

Het landschapsplan gaat in op de ontwikkelingen waarbij het raamwerk van wegen, lanen en waterlopen behouden blijft. De ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren en de voor dit gebied kenmerkende ruimtematen. Behoud en versterking van de huidige waarden is het uitgangspunt.

Uitvoering van het landschapsplan zal bijdragen aan de volgende ontwikkelingen:

- behouden en versterken van het afwisselende karakter van het gebied;
- ontwikkeling van beekzones;
- verbeteren mogelijke extensief recreatief medegebruik.

Het landschapsplan speelt in op de twee belangrijkste gebruiksdoeleinden in het gebied, te weten: natuur en recreatief medegebruik. Met een forse impuls in de natuurontwikkeling en het landschap wordt aangesloten op de verschillende beleidsregels en -doelstellingen die gesteld zijn voor het gebied. De ambitie is om het beekdal waarbinnen het plangebied is gelegen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap nog meer betekenis te geven. Hierbij wordt het beeksysteem als eenheid beschouwd.

Recreatief medegebruik is ondergeschikt aan de natuur, maar gezien de prominente locatie van de natuurontwikkeling (direct aan de Denekamperstraat) is er zonder continue openstelling al sprake van een duidelijke meerwaarde voor het maatschappelijk gebruik van het gebied.

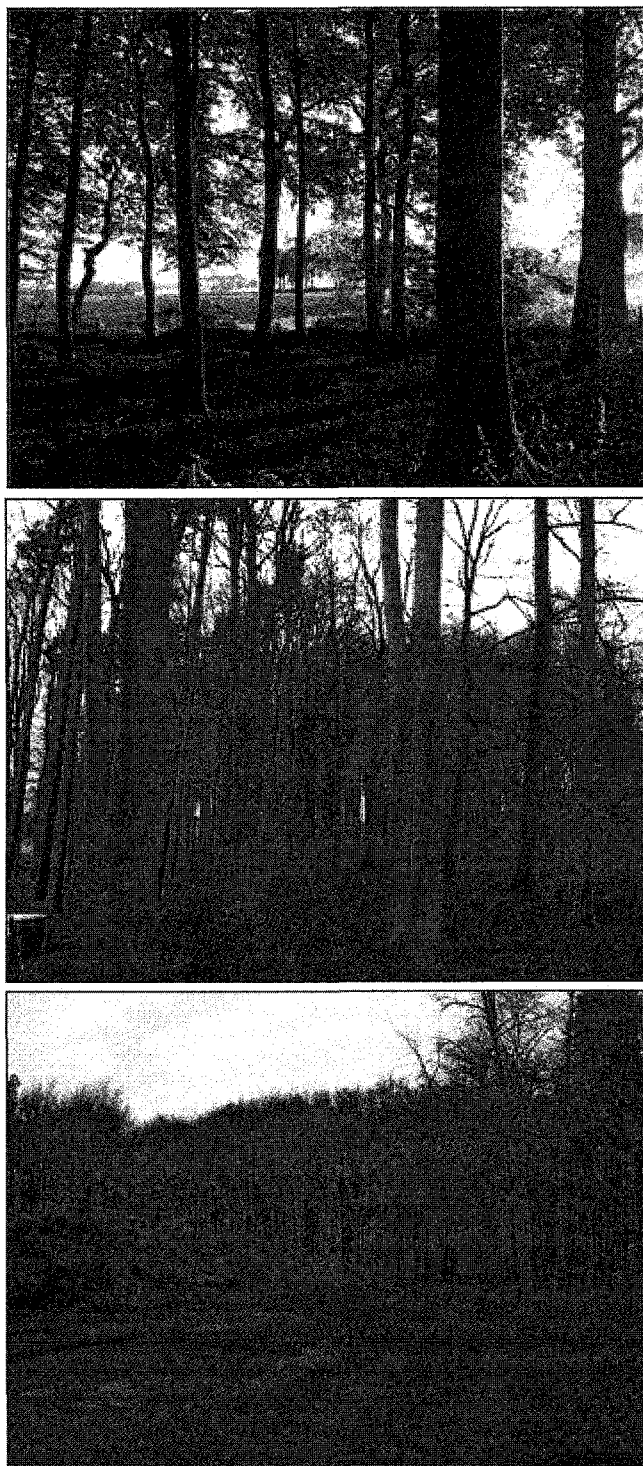
Het erf en het landschap zullen sterk verweven worden. Met de inrichting van het erf wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van ontginningslandschappen. Er is sprake van een juiste combinatie tussen bebouwing, groen en water waardoor er een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Het landschapsplan gaat in op een viertal aspecten, te weten:

1. bestaande elementen;
2. nieuwe natuur;
3. water;
4. erfinrichting.

6.2 Bestaande elementen

Binnen het plangebied is een prachtig beukenbos aanwezig. Dit element zal uiteraard behouden blijven.



Figuur 6.1. Het beukenbos in huidige toestand

Het beukenbos is het kenmerk van de locatie en zorgt derhalve voor een landschappelijke meerwaarde. Instandhouding van dit element is vanuit alle oogpunten een must. Doordat de beuken 's winters hun gedroogde bladeren behouden, lijkt een beukenbos nooit echt kaal. Een beukenbos biedt een geschikte broedplaats voor hollenbroeders, zoals de grote zwarte en de bonte specht.

6.3 Het realiseren van nieuwe natuur

Het realiseren van nieuwe natuur zal geschieden in het deelgebied dat in figuur 6.2. met rode kleur is weergegeven.



Figuur 6.2. Deelgebied 'nieuwe natuur'

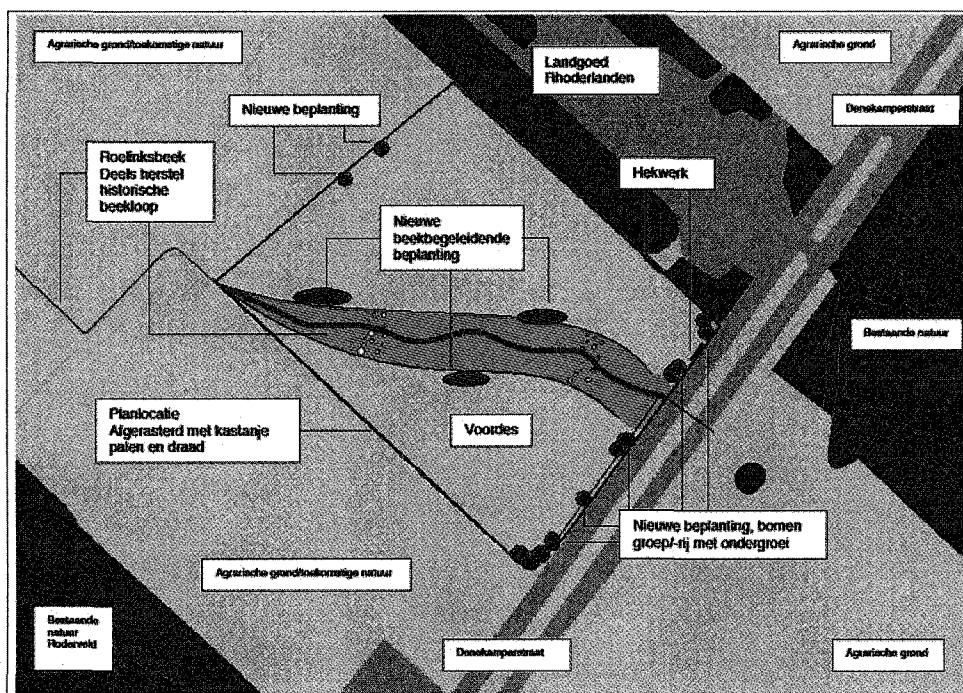
Dit gebied betreft nu weidegrond. De foto's in figuur 2.4 in hoofdstuk 2 geven een impressie van de huidige situatie.

Het streefbeeld voor de natuur binnen het plangebied kan omschreven worden als een natuurdoeltype nat, matig voedselrijk grasland. Op de historische kaarten van rond 1900 is te zien dat het perceel vroeger bestond uit een schrale vegetatie met natte elementen waaronder natte heide. Bij de herinrichting van het perceel wordt ingezet op waterberging door het herstel van de natuurlijke inrichting van de Roelinksbeek, gecombineerd met een natuurfunctie van omliggende gronden in de vorm van extensief grasland. De te verwachten soorten zijn onder andere Tweehuizig zegge, Blonde zegge, Gevlekte Orchis en Breed wollegras. Het beeld dat zal ontstaan kan omschreven worden als een nat schraalland.

De bestaande loop van de Roelinksbeek zal verondiept worden en de beek zal zijn eigen weg weer kunnen gaan vinden door het perceel heen. Dit gebeurt door een beekzone te creëren van circa 20 meter breed waarin een bijdrage aan het landschap wordt geleverd door de aanplant van beekbegeleidende beplantingen. Vershraling van het perceel zal geschieden middels een aangepast beheer.

Op dit moment bevindt zich langs de Denekamperstraat een hoge aarden wal die ingeplant is met gemengd bosplantsoen. Deze wal ontnemt het zicht op de het achtergelegen perceel. In de nieuwe situatie zal deze wal plaats maken voor enkele boomgroepen. Er zal sprake zijn van een prachtige doorkijk waardoor het coulisselandschap een impuls krijgt.

In figuur 6.3. is een inrichtingsschets van dit deel van het plangebied opgenomen.



Figuur 6.3. Inrichtingsschets perceel nieuwe natuur

Het realiseren van een prachtig stukje natuur op deze locatie, met inachtneming van de wensen van de omliggende partijen (eigenaren, natuurmonumenten en waterschap Regge en Dinkel), zal zorgen voor een meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bovendien wordt verwacht dat dit een impuls zal geven aan andere initiatieven in het gebied met betrekking tot natuurontwikkeling.

6.4 Water

In het gebied waarbinnen zich de planlocatie bevindt, heeft het Waterschap Regge en Dinkel als missie "Water als maat". Deze missie is omschreven in het Stroomgebiedactieplan (STAP) Roelinksbeek/Voltherbeek. Het plan omvat grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit, waterkwaliteit in verschillende periodes van het jaar. Daarnaast wordt ingezet op het meer beleefbaar maken van het oppervlaktewater.

Langs de oostelijke perceelsgrens van het plangebied loopt de Roelinksbeek. Deze beek is bij het waterschap Regge en Dinkel bekend als watergang 3-0-8-14 (bovenloop van de Roelinksbeek) en begint als leggerloop (onder beheer van Waterschap Regge en Dinkel) bij de weg Oldenzaal-Denekamp, de Denekamperstraat. De beek ontvangt kwel/bronwater vanuit de stuwwal van Oldenzaal. Deze beek heeft de aanduidingen "natuurgerichte waterhuishouding" en "belevingswater" gekregen.

De huidige beek is in het verleden genormaliseerd en verlegd. De beek ligt nu gedeeltelijk als berm-sloot langs de Denekamperstraat en als diepe watergang door het landelijk gebied. De beek zorgt in zijn huidige vorm voor verdroging en draagt bij aan snelle afvoer van water.

Vanwege de kwalificatie "belevingswater" is een natuurlijke inrichting gewenst. Ook uit oogpunt van waterbeleid is langer vasthouden van water gewenst door een ondieper en meer natuurlijke inrichting van de beek. Met een natuurlijke inrichting vindt feitelijk herstel plaats. Uit historische kaarten van rond 1900 blijkt dat de Roelinksbeek destijds vanaf de duiker onder de Denekamperstraat als een ondiepe slenk door het plangebied heeft gelopen. Dit beeld zal hersteld worden.

Om het perceel en de nieuwe Roelinksbeek meer beleefbaar te maken, is het wenselijk om in de nieuwe loop van de beek een tweetal voordes aan te leggen. Deze voordes vormen een natuurlijke element dat een forse bijdrage levert aan het recreatieve aspect. De gedetailleerde inrichting zal opgepakt worden door het Waterschap Regge en Dinkel en Natuurmonumenten.

Het perceel zal gecontroleerd worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. Het vervolgtraject van de Roelinksbeek is onderdeel van de landinrichting en wordt opgenomen in het uitwerkingsplan "Roderveld". Ook voor dit deel (tegen de "oude tramdijk") zijn plannen voor een natuurlijke herinrichting en voor het creëren van retentie.

6.5 Erfstructuur en erfinrichting

Het erf is gelegen in het deelgebied dat in figuur 6.4. met rode kleur is weergegeven.



Figuur 6.4. Deelgebied 'erf Denekamperstraat 23'

Het erf is het onbebouwde gedeelte van het boerenbedrijf. Binnen erven is een onderscheid te maken tussen de erfstructuur en de erfinrichting. De erfstructuur bepaalt de ordening van "rode", "groene" en "blauwe" componenten op het erf. Voor dit landschapsplan zijn de groene (beplanting) en blauwe (water) componenten van belang. En met betrekking tot het erf gaat het vooral over de groene elementen.

Natuurrijke en streekeigen erven bepalen in belangrijke mate de uitstraling van het landschap. Zo blijft het typerende uiterlijk van de verschillende landstreken herkenbaar en aantrekkelijk. Een erf dat goed is ingepast in het landschap maakt dat gebied aantrekkelijker om in te wonen en te recreëren.

Geen twee erven zijn hetzelfde, maar in grote lijnen zijn ze hetzelfde opgebouwd. Veel voorkomende elementen op het historische erf zijn bloementuinen, moestuinen, boomgaarden in een huisweijtje. De verschillende elementen waren vaak van elkaar gescheiden door meidoorn- of beukenhagen. De randen van het erf werden meestal bepaald door boomsingels, bomenrijen, hagen of sloten. De beplanting op erven heeft verschillende functies. Onder andere bescherming tegen wind en levering van brandhout en gebruikshout. Beplanting zorgt daarnaast voor een visuele beschutting.

Van oudsher ging de functionaliteit van de beplanting boven de sierlijkheid. Tegenwoordig dienen beplantingen echter steeds meer als belevingswaarde en natuurwaarde.

Bij het nieuw te ontwikkelen erf van de familie Beld wordt cultuur nauw verweven met natuur. Het creëren van een landschappelijk waardevol groen eiland binnen het open landschap waarbij het bestaande beukenbos een belangrijk onderdeel vormt. Het huidige erf heeft vrijwel geen elementen meer die refereren aan het streekeigen erf. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ontstaat er weer ruimte om het erf nieuw leven in te blazen. Er ontstaat ruimte voor de inpassing van een aantrekkelijk en landschappelijk waardevol erf.

Van oudsher is op erven een indeling in "voor" en "achter" typerend. Voor en achter worden nog altijd door een denkbeeldige lijn in de boerderij van elkaar gescheiden. Deze functionele scheiding tussen voor en achter, tussen wonen en werken, zal ook terug te vinden zijn op het erf van de familie Beld.

Voorerf

Het voorerf was van oudsher het domein van de boerin. Op het voor- en zijerf is om die reden vanuit de historie een menging van sier- en nutstuin ontstaan. Het voorerf wordt intensief onderhouden en vormt het visitekaartje voor het erf. In het geval van de familie Beld wordt de ruimte rondom Bureau Max en het hierbij behorende bijgebouw beschouwd als het voorerf.

De scheiding tussen werk en privé zal gemaakt worden met een rododendronhaag. Deze haag is wintergroen en zorgt voor een jaarrond scheiding.

De tuin rondom de nieuw te bouwen woning (eveneens het voorerf) zal bestaan uit een sobere siertuin met enkele solitairen. Rondom het huis is het gewenst om een sobere en uniforme uitstraling te creëren. Dit zal geschieden door de aanleg van een open gazon. Het gazon wordt ten oosten en westen begrensd door het aanwezige beukenbos. Door het gebruik van sober en eenduidig bestratingmateriaal wordt rust gecreëerd.

Het is gewenst om zichtlijnen te creëren vanuit de nieuw te bouwen woning naar het omliggende landschap. Een mogelijkheid hiertoe is het dunnen van het beukenbos op enkele plaatsen. Er zal geen sprake zijn van een grootschalige kap, maar van het opsnoeien van de kronen en het verwijderen van enkele onderstaanders. Deze ingreep heeft uiteindelijk zowel landschappelijke als ecologische voordelen. De beuken krijgen meer ruimte en licht, de kronen kunnen zich beter ontwikkelen. Bovendien leveren deze zichtlijnen ook een bijdrage aan het zicht vanaf het omliggende gebied op de nieuwe erflocatie. Het Roderveld kent een recreatief medegebruik (wandel- en fietsnetwerk). Met de realisatie van zichtlijnen door het beukenbos kan er vanaf deze netwerken een prachtig zicht worden gecreëerd op het nieuw te ontwikkelen erf.

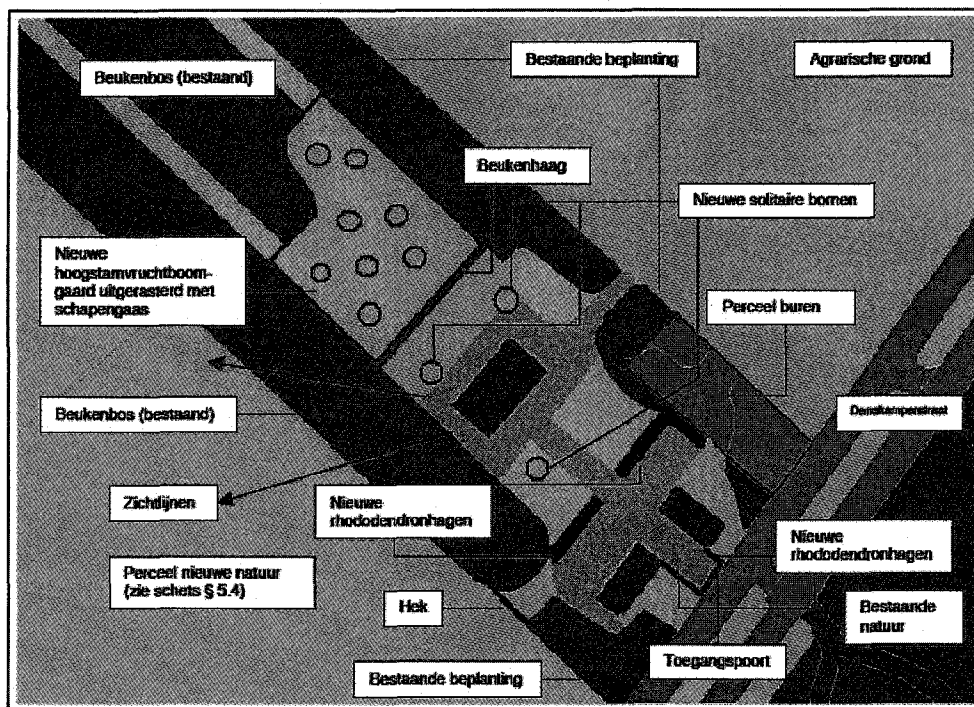
Siertuinen worden van oudsher omzoomd met haagstructuren. In het geval van de familie Beld is gekozen voor een beukenhaag aangezien deze landschappelijk gezien het beste aansluit op de aanwezige beplanting (beukenbos). Het is gewenst om de uitstraling van het erf eenvoudig te houden zodat de nieuw te bouwen woning goed naar voren komt.

Achtererf

Op het achtererf overheerst de nutsbeplanting (struiken en bomen). Deze onderhoudsvriendelijke beplanting zorgt voor een goede overgang van erf naar omringende landschap.

Het achtererf van de familie Beld zal bestaan uit een, met schapengaas afgerasterde huisweide met hoogstamvruchtbomen. De scheiding van tuin naar huisweide zal gemaakt worden met een beukenhaag. Deze zorgt voor eenheid op het erf.

Het inrichtingsplan is gevisualiseerd in een concreet inrichtingsplan.



Figuur 6.5. Inrichtingsplan voor het erf Denekamperstraat 23

Recreatief medegebruik

Zoals reeds aangegeven is, heeft het landschapsplan vooral betrekking op natuur- en landschapsontwikkeling waarbij behoud en herstel van het cultuurhistorische landschap voorop staat. Binnen het plangebied zal echter ook een bijdrage worden geleverd aan recreatief medegebruik.

Het weiland dat omgevormd wordt tot nieuwe natuur ligt op een zichtlocatie vanaf de Denekamperstraat. Op dit moment wordt dit betreffende perceel aan de zuidzijde besloten door een hoge wal die ingeplant is met bosplantsoen. De familie Beld heeft er echter voor gekozen om in samenwerking met Natuurmonumenten en Waterschap Regge en Dinkel het perceel in te richten volgens het oorspronkelijke beekdal. De aanwezige wal zal hiermee verdwijnen. Er zal wel sprake blijven van een beplanting langs de Denekamperstraat deze zal echter zo opgezet worden dat er sprake is van beekbegeleidende beplanting die een meerwaarde oplevert voor de natuur- en landschapsontwikkeling, maar die er ook voor zal zorgen dat er te allen tijde zich zal zijn op deze unieke locatie.

De familie Beld heeft overigens in de voorgaande jaren al op verschillende manieren een bijdrage geleverd aan het recreatieve medegebruik van het gebied. Zo zijn er meerdere keren kerstmarkten georganiseerd waarbij het erf omgetoverd werd tot een ontmoetingsplek voor meerdere mensen/partijen. Ook zijn de gronden van Landgoed Rhoderlanden al meerdere malen onderdeel geweest van de Landgoedmarathon Twente.

Met betrekking tot het recreatieve medegebruik kan het oude tracé van de trambaan Oldenzaal-Denekamp genoemd worden. Gestreefd wordt om van het oude tracé een wandelroute te maken van Oldenzaal naar Denekamp. Deze trambaan liep ten noorden van het plangebied. Wanneer deze verbinding omgevormd wordt naar een recreatieve verbinding kan er een uitzichtpunt opgenomen worden die zicht verschaft op het plangebied.

Maatschappelijke meerwaarde

Met de realisatie van een nieuwe woning op Landgoed Rhoderlanden wordt een grote maatschappelijke meerwaarde gecreëerd. Op dit moment is de locatie aan de Denekamperstraat 23 verre van aantrekkelijk. De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen raken steeds verder in verval en zijn voor veel mensen een doorn in het oog.

De familie Beld heeft al eerder laten zien oog te hebben voor detail. Het reclamebureau Max is hiervan het resultaat. De bouw van de nieuwe woning staat in direct verband met de realisatie van een nieuw landschappelijk waardevol erf, waarbij bestaande waardevolle elementen worden behouden. De grootste investering zal plaatsvinden in de realisatie van nieuwe natuur langs de Denekamperstraat. Het weiland zal een gehele nieuwe invulling krijgen waarmee het cultuurhistorische beeld weer naar voren komt en waarmee een belangrijke bijdrage geleverd kan worden aan de hydrologische verbetering in het gebied.

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

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 gaat in op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is op die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen 'Natuur' en 'Wonen', de enige bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Nadere eisen;
- IV. Ontheffing van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- V. Specifieke gebruiksregels en ontheffing van deze gebruiksregels;

VI. Aanlegvergunningen.

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

7.2.3 Algemene regels

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

- a. Antidubbelregel (artikel 5)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend
- b. Algemene Bouwregels (artikel 6)
- c. Algemene gebruiksregels (artikel 7)
In dit artikel zijn de gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.
- d. Algemene ontheffingsregels (artikel 8)
Er is een algemene ontheffingsregel opgenomen, welke gebruikt wordt als toetsingskader bij aanvragen voor binnenplanse ontheffingen.
- e. Algemene procedureregels (artikel 9)
In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen voor het verlenen van een ontheffing of, indien van toepassing, het stellen van een nadere eis.
- f. Overige regels (artikel 10)
In dit artikel is bepaald welke wettelijke regelingen, waar naar vanuit het plan wordt verwezen van toepassing zijn.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden, recreatie en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een beperkte bouwhoogte.

Er is, met het oog op de bescherming van de waarden in het gebied, een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden en werken.

Wonen

Het perceelsdeel waarop wordt gewoond en gewerkt is bestemd tot 'Wonen'. Het gebouw 'De Loods' waarin het zijn specifiek op de verbeelding aangegeven. In de regels is aangegeven dat de maximale oppervlakte van het reclamebureau 405 m² bedraagt. Voor het vanuit cultuurhistorie relevante gebouw 'De Loods' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen op grond waarvan het verboden is het gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

Met betrekking tot de bebouwing wordt uitgegaan van een woning met een maximale inhoud van 1.500 m³. Bij dit woonhuis kunnen met recht bijgebouwen worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m². Er is een ontheffingsmogelijkheid deze oppervlakte te vergroten.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Losser is een inspraakprocedure facultatief. In dit geval is van een inspraakprocedure afgezien.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1. Bro voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

De provincie Overijssel

De provincie Overijssel constateert dat, naast de sloop van de opstallen, tevens een forse invulling wordt gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte door herstel van de historische loop van de Roelinksbeek met beekzones, het creëren van nieuwe natuur en het verbeteren van recreatief mede gebruik.

Voor de uit te voeren verbeteringen zal een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen worden gesloten.

Met de partiële herziening kan, vanuit de optiek van het provinciaal belang, worden ingestemd.

Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel gaat akkoord met de maatregelen zoals die nu zijn voorgesteld.

Het waterschap gaat de werkzaamheden meenemen en uitvoeren in het plan Rodeveld. Wanneer de werkzaamheden van het Rodeveld onverhoopt uitgesteld worden, zal het waterschap de werkzaamheden op de gronden van de familie Beld eerder (voor 30-11-2012) uitvoeren.

Natuurmonumenten

Natuurmonumenten staat zeer positief tegenover de voorgestelde ontwikkelingen. De inrichting van dit deel van de Roelinksbeek wordt gezien als een aanzet zijn voor de verdere inrichting van het beekdal.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Landschapsplan Landgoed Rhoderlanden

Bijlage 4 Quick scan Flora & fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23" van de gemeente Losser;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.BP09010-0303 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.9 bed&breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 buitenrijbaan

een omheind terrein, ten behoeve van het berijden van paarden;

1.21 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.23 extensief recreatief gebruik

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.24 extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.27 inwoning

de huisvesting van twee huishoudens in één woning;

1.28 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet meer dan 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.29 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.30 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.31 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.32 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.33 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.34 ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.35 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een van boven afgesloten of afgedekte ruimte met niet meer dan twee wanden;

1.36 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.38 Reclamebureau

bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten op het gebied van de publieke aanprijzing en alles wat daartoe dient; detailhandel wordt hieronder in elk geval niet begrepen

1.39 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.40 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.41 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.43 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.44 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 *De bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 *De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 *De goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 *De inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden;
 - b. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
 - c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- met daarbij behorende andere-bouwwerken, voorzieningen en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Natuur' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- b. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het graven of dempen van sloten en poelen;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- f. het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
 - b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - reclamebureau' een reclamebureau met een oppervlakte van niet meer dan 405 m²;
 2. 'cultuurhistorische waarde' het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
 - c. de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning);
 - d. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - e. de waterhuishouding;
- met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw in casu de woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 1.500 m³;
- d. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogten;
- e. ten aanzien van de dakhelling geldt de ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling' aangegeven dakhelling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en/of bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c en d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.2 aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw mag worden gebouwd op een afstand van 1 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan en de afstand tot het woonhuis mag niet meer dan 25 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden vergroot tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het woonhuis;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 **Ontheffing van de bouwregels**

4.4.1 *Ontheffingsbevoegdheden*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 4.1 en 4.2.3, ten behoeve van een buitenrijbaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 1. de afstand tussen de buitenrijbaan en de bestaande rechtmatig geplaatste bebouwing niet meer dan 25 m mag bedragen;
 2. de afstand tussen de buitenrijbaan en een woning van derden niet minder dan 70 m mag bedragen;
 3. verlichtingsvoorzieningen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 8 m;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de (aangrenzende) gronden;
- b. 4.2.1 onder d en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot tot de goothoogte van de bestaande bebouwing.

4.4.2 *Afwegingskader*

De in 4.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning.

4.6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het geheel of gedeeltelijk slopen is slechts toepasbaar indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- c. Ter beoordeling van het bepaalde onder b horen burgemeester en wethouders de gemeentelijke monumentencommissie
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een uitvoering van werken waarvoor een bouwvergunning is verleend dan wel in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

7.2 Toegelaten gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.

7.3 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder a indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven en op de verbeelding aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de hoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- e. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- g. de bestemmingsbepalingen ten behoeve van jaarlijkse evenementen, festiviteiten en/of manifestaties.

8.2 Afwegingskader

De onder 8.1 bedoelde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

8.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in artikel 9 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1. met maximaal 10%.

11.1.3

Artikel 11.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 overgangsrecht gebruik

11.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4

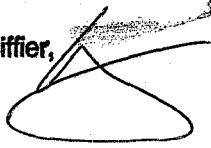
Artikel 11.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

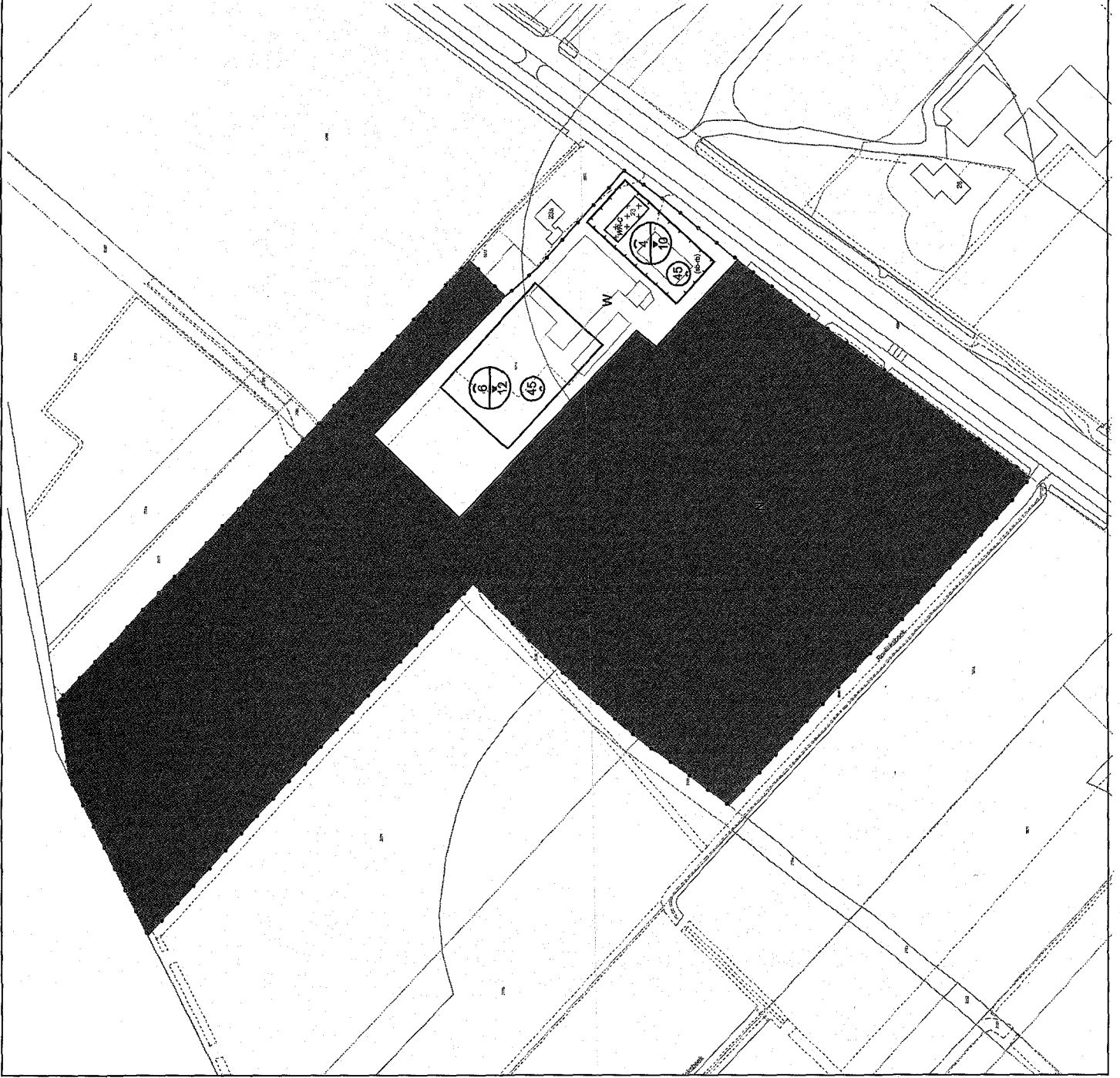
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Denekamperstraat 23 van de gemeente Losser.

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Losser, d.d. 21-5-2010

De griffier,





Legenda

Plangebied
- Plangrens

Bestemmingen

- Natuur

- Wonen

Dubbelbestemming

- Waarde -Cultuurhistorie

Functionaanduiding

- Specifieke vorm van bedrijf - Reclamebureau

Bouwaanduiding

- Bouwvlak

Maatvoering

- Maximale goot- en bouwhoogte

- Minimale dakhelling

Verklaringen

- GBKN

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Losser, d.d. 21-9-2010

De griffier



Best M Ingenieursbureau
Boulevard 100
8200 GB Breda

TEKENAAR
MvL

SCHAAL
1:2500

FORMAAT
A4

BLAD VAN BLADEN
1 VAN 1

DATUM
5-5-2010

Gemeente Losser

NAAM BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied, partiële herziening Denekampersstraat 23

NAAM CHL-BESTAND
NL.IMPRO.0168.BP09010-0303