

# **Ruimtelijke motivering**

**TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22D,  
Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte**

## **Ruimtelijke motivering**

### **“TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22D, Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte”**

Plannaam: TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22d, Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte  
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan  
Status: Ontwerp  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.TAM22D-0301



## Inhoudsopgave

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding.....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| 1.1 AANLEIDING .....                                                                             | 4         |
| 1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....                                                              | 4         |
| 1.3 HET OMGEVINGSPLAN .....                                                                      | 6         |
| 1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL) .....                                  | 7         |
| 1.5 LEESWIJZER .....                                                                             | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie .....</b>                                            | <b>8</b>  |
| 2.1 HUIDIGE SITUATIE.....                                                                        | 8         |
| 2.2 GEWENSTE SITUATIE .....                                                                      | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden .....</b> | <b>12</b> |
| 3.1 WETTELIJK KADER.....                                                                         | 12        |
| 3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING .....                                                    | 12        |
| 3.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN .....                                       | 13        |
| <b>Hoofdstuk 4 Beleidskaders .....</b>                                                           | <b>15</b> |
| 4.1 RIJKSBELEID .....                                                                            | 15        |
| 4.2 PROVINCIAAL BELEID .....                                                                     | 16        |
| 4.3 GEMEENTELIJK BELEID .....                                                                    | 27        |
| <b>Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid .....</b>                                                     | <b>29</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen.....</b>                                          | <b>31</b> |
| 6.1 VIGEREND BELEID .....                                                                        | 31        |
| 6.2 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED .....                                        | 32        |
| 6.3 CONCLUSIE.....                                                                               | 33        |
| <b>Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu .....</b>                                    | <b>34</b> |
| 7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....                                                                | 34        |
| 7.2 BODEMKWALITEIT.....                                                                          | 35        |
| 7.3 LUCHTKWALITEIT.....                                                                          | 37        |
| 7.4 GEUR .....                                                                                   | 37        |
| 7.5 TRILLINGHINDER .....                                                                         | 38        |
| 7.6 GEZONDHEID .....                                                                             | 38        |
| <b>Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur .....</b>                                               | <b>40</b> |
| 8.1 GEBIEDSBESCHERMING .....                                                                     | 40        |
| 8.2 SOORTENBESCHERMING.....                                                                      | 41        |
| 8.3 CONCLUSIE.....                                                                               | 42        |
| <b>Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie .....</b>                                          | <b>43</b> |
| 9.1 WETTELIJK KADER.....                                                                         | 43        |
| 9.2 ARCHEOLOGIE .....                                                                            | 43        |
| 9.3 CULTUURHISTORIE .....                                                                        | 43        |
| 9.4 CONCLUSIE.....                                                                               | 43        |
| <b>Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte.....</b>                                       | <b>44</b> |
| 10.1 WETTELIJK KADER .....                                                                       | 44        |
| 10.2 VERKEER EN PARKEREN .....                                                                   | 44        |
| 10.3 CONCLUSIE.....                                                                              | 44        |
| <b>Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling.....</b>                                                     | <b>45</b> |

|                                                                           |                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
| 11.1                                                                      | WETTELIJK KADER .....                           | 45        |
| 11.2                                                                      | SITUATIE PLANGEBIED .....                       | 45        |
| 11.3                                                                      | CONCLUSIE.....                                  | 45        |
| <b>Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> |                                                 | <b>46</b> |
| 12.1                                                                      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....               | 46        |
| 12.2                                                                      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....           | 46        |
| <b>Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording.....</b>                        |                                                 | <b>47</b> |
| 13.1                                                                      | INLEIDING.....                                  | 47        |
| 13.2                                                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                       | 47        |
| 13.3                                                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....              | 48        |
| <b>Bijlagen bij de ruimtelijke motivering.....</b>                        |                                                 | <b>50</b> |
| BIJLAGE 1                                                                 | KGO-PLAN .....                                  | 50        |
| BIJLAGE 2                                                                 | NOTITIE LADDER VOOR DUURZAME ONTWIKKELING ..... | 50        |
| BIJLAGE 3                                                                 | WATERTOETS .....                                | 50        |
| BIJLAGE 4                                                                 | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER .....           | 50        |
| BIJLAGE 5                                                                 | BODEMONDERZOEK.....                             | 50        |
| BIJLAGE 6                                                                 | STIKSTOF .....                                  | 50        |
| BIJLAGE 7                                                                 | M.E.R. NOTITIE.....                             | 50        |

## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding

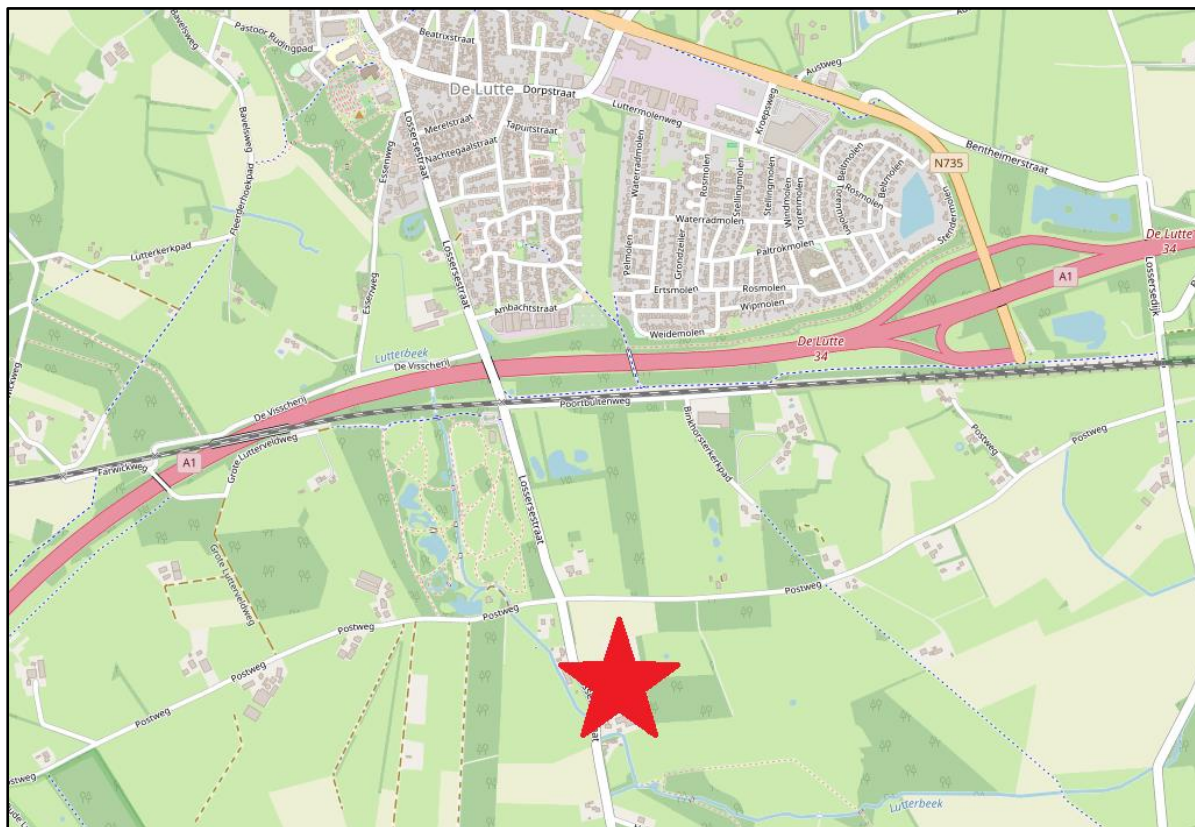
De voorliggende ruimtelijke motivering betreft het perceel gelegen aan de Lossersestraat 75 te De Lutte, in het buitengebied van de gemeente Losser. Op dit perceel bevindt zich het loon-en grondverzetbedrijf Volker B.V. Het plan beoogt de uitbreiding van het loon-en grondverzetbedrijf. De planlocatie betreft het huidige bedrijf, een grasland met aangrenzend een bos, een aantal wegen en een houtwal.

De initiatiefnemer is voornemens het bedrijf in oppervlakte uit te breiden. De reden voor uitbreiding is het centraliseren van werkzaamheden en goederen op één locatie. Nu vinden de werkzaamheden ten behoeve van het bedrijf op verschillende locaties plaats. Dit betekent dat er voor de uitbreiding een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) benodigd is. Voor het plan betekent dit dat er in het plangebied aan de Losserstraet 75 in De Lutte, maar ook op het landgoed Het Lage Kavik nieuwe vormen van groen moeten worden aangelegd. Ook wordt er een natuurvijver gerealiseerd. Het struweel, de planten en bomen worden gerealiseerd op agrarische grond. Deze aanplanting van groen dient ter kwaliteitsimpuls om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

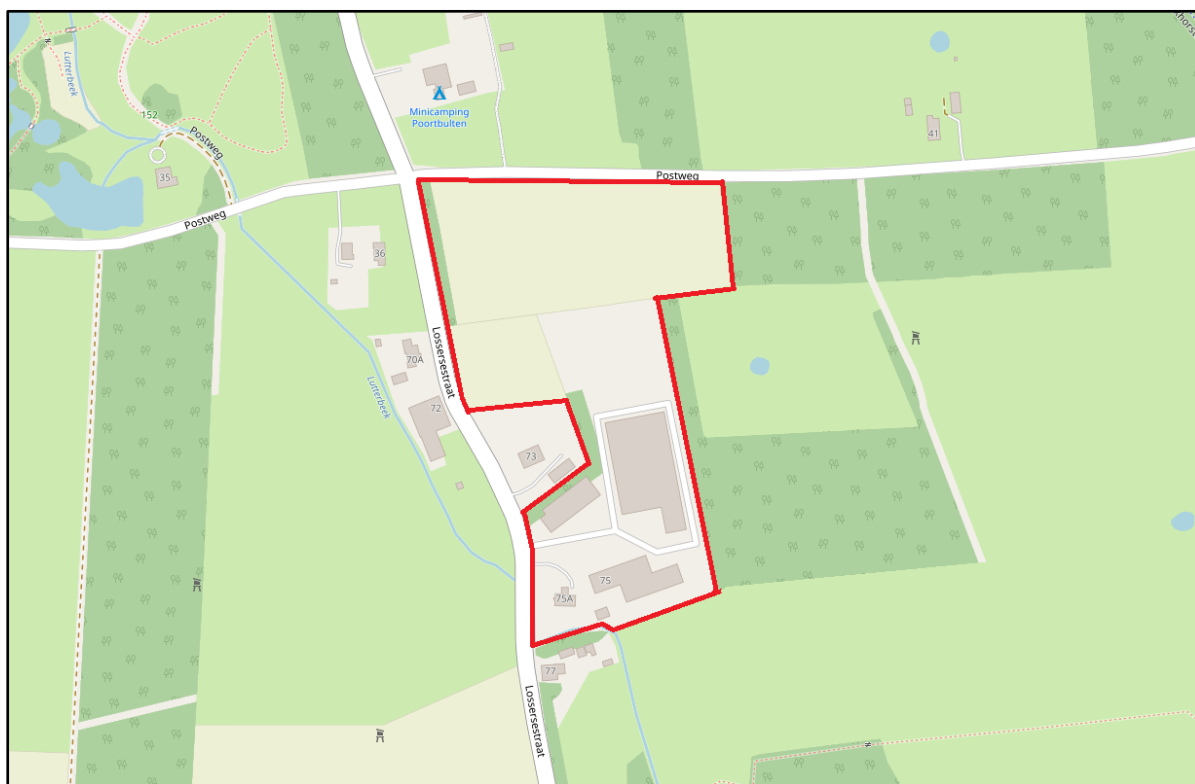
Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden de kaders geboden om zowel de huidige als toekomstige functies te faciliteren. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### 1.2      Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan de Losserstraet 75 in De Lutte. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie H, perceelnummers 7947, 7948, 7104, 10105 en 10507. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern De Lutte en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

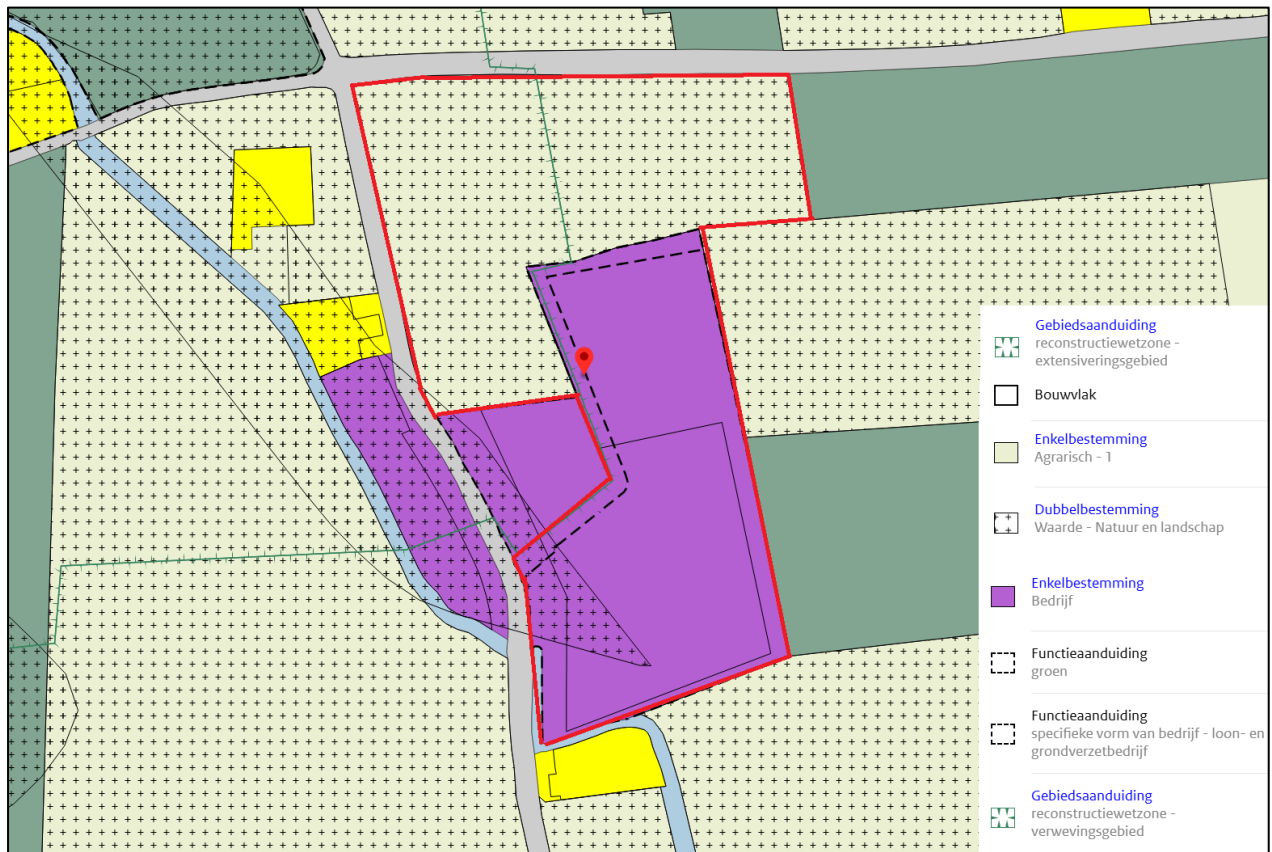


Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

## 1.3 Het omgevingsplan

### 1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Losser, dat per 1 januari 2024 van rechtswege in werking is getreden. Dit plan bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel, waarbij voor het plangebied met name het bestemmingsplan *Buitengebied* en de daaropvolgende partiële herzieningen relevant zijn. Deze vormen samen het planologisch regime dat richting geeft aan de toegestane functies en ontwikkelingen in het gebied. In onderstaande afbeelding wordt het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede behorende bij bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied gelden meerdere bestemmingen en aanduidingen. De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf' en 'Agrarisch – 1', met een specifieke aanduiding voor een loon- en grondverzetbedrijf en ruimte voor groenvoorzieningen. Daarnaast zijn er dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur en landschap' en 'Waarde – Archeologie 2' die gericht zijn op behoud en bescherming van landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden. Ook gelden gebiedsaanduidingen uit de Reconstructiewet: in het extensiveringsgebied is uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij uitgesloten, terwijl in het verwevingsgebied onder voorwaarden verschuiving of uitbreiding van intensieve veehouderij kan plaatsvinden.

### 1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het plan past niet binnen de huidige bestemmingen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch – 1' zijn de aanleg van bos en natuur en de gewenste uitbreiding van het bedrijf niet toegestaan. Daarom moet het omgevingsplan deels worden gewijzigd: de agrarische gronden waar natuur wordt gerealiseerd krijgen de bestemming 'Natuur – natuur en bos', terwijl de gronden voor bedrijfsuitbreiding de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'loon- en grondverzetbedrijf' krijgen. Voor de uitvoering van het plan is daarmee een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In deze ruimtelijke motivering



wordt onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

#### 1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.



## Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern De Lutte. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich zowel woonerven, bedrijfsspercelen, agrarische cultuurgronden, natuur en bos. In de omgeving bevindt zich onder andere het 'Arboretum Poort Bulten' een landschapspark van circa 19 hectare en een camping. De spoorverbinding Oldenzaal – Bad Bentheim is de enige grote spoorweg in het gebied. De Lossersestraat staat haaks op de A1.

Het 'Arboretum Poort Bulten' bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Lossersestraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een bomenrij met daarachter gelegen agrarische cultuurgronden en een woning. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door bebossing met agrarische cultuurgronden. Ook aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Postweg.

Binnen het plangebied is het loon- en grondverzetbedrijf Volker gevestigd. Op het terrein bevindt zich bedrijfsbebouwing en de opslag van goederen ten behoeve van de het bedrijf. De agrarische gronden bestaan hoofdzakelijk uit grasland. Tot slot staat in het zuidwesten van het plangebied een bedrijfswoning.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie. Afbeelding 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied huidige situatie (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie gezien vanaf de Lossersestraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Impressie huidige situatie gezien vanaf de Postweg (Bron: Google Streetview)

## 2.2 Gewenste situatie

Dit plan gaat uit van het uitbreiden van het bedrijfsperceel. Dit ten behoeve voor clustering van de bedrijfsvoering van het loon- en grondverzetbedrijf Volker B.V. In de oude situatie vinden werkzaamheden van het bedrijf nog plaats op externe locaties. Het bedrijfsperceel wordt in de toekomstige situatie opgetrokken richting het noorden en er worden twee loodsen van circa 2.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit gebeurt aan de noordkant van het perceel. Het eerder bestemde agrarische grasland maakt plaats voor uitbreiding van het bedrijfsperceel. Dit zal gaan om circa 8.250 m<sup>2</sup>. De overige agrarische gronden, zo'n 9.550 m<sup>2</sup>, worden omgezet naar bos en natuurgrasland.

### *Aanleiding en doel van de uitbreiding*

De uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf Volker is noodzakelijk vanwege het centraliseren van de bedrijfsactiviteiten. De huidige bebouwing en het terrein bieden momenteel ruimte voor opslag, onderhoud en het veilig manoeuvreren van materieel, maar de eigenaar is voornemens de activiteiten op externe locaties te beëindigen of heeft deze al beëindigd. De nieuwe loodsen worden gebruikt voor de stalling van machines, onderhoudswerkzaamheden en opslag van materieel en materialen die afkomstig zijn van de andere locaties. Door de uitbreiding wordt het terrein efficiënter ingericht en wordt de bedrijfsvoering toekomstbestendig gemaakt.

### *Landschappelijke inpassing*

Om de uitbreiding zorgvuldig in te passen in het landschap is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door Toft Landschapsonderzoek. Het uitgangspunt hierbij is dat het nieuwe terrein aansluit bij de landschappelijke structuur van het kleinschalige erfenislandschap langs de Lutterbeek en de blokvormige bos- en weidepercelen langs de Postweg. Aan de westzijde van het plangebied wordt een dichte houtwal aangelegd, bestaande uit inheemse soorten zoals meidoorn, hazelaar, sporkehout, kardinaalsmuts en lijsterbes. De noordzijde krijgt de uitstraling van een bosrand, waarmee het terrein visueel wordt afgeschermd van de Postweg.

Aan de noordoostkant wordt een natuurvijver aangelegd met een inhoud van circa 250 m<sup>3</sup>. Deze vijver heeft een dubbele functie: enerzijds draagt dit bij aan de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit, anderzijds fungeert deze als bluswatervoorziening ten behoeve van brandveiligheid. Rondom de vijver wordt natuurgras ingezaaid en worden struweelsoorten geplant, waaronder grauwe wilg, meidoorn en vuilboom.

De zichtlijn langs het Sanderinkbos, door het agrarisch perceel aan de oostzijde, blijft behouden. De inrichting met inheemse beplanting en natuurgras draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de biodiversiteit in het gebied.

### *Vluchtweg en noodontsluiting*

Vanaf de noordkant van het bedrijventerrein loopt in de toekomstige situatie een vluchtweg richting de Postweg. Deze weg is uitsluitend bedoeld als noodontsluiting voor de hulpdiensten en wordt uitgevoerd in halfverharding (grasstenen) zodat deze landschappelijk minder opvalt. De aanleg van deze ontsluiting is een voorwaarde vanuit brandveiligheidsoverwegingen. Met een hekwerk is de vluchtweg afgesloten voor publiek en personeel.

### *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

Voor het toestaan van deze functies in het buitengebied biedt het instrument *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving* (KGO) kaders. De KGO is een provinciaal beleidsinstrument van de provincie Overijssel dat tot doel heeft om ontwikkelingen in het buitengebied in balans te brengen met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Voor elke ontwikkeling wordt maatwerk geleverd, waarbij de initiatiefnemer verplicht is om – naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing – te investeren in natuur, landschap of cultuurhistorie.

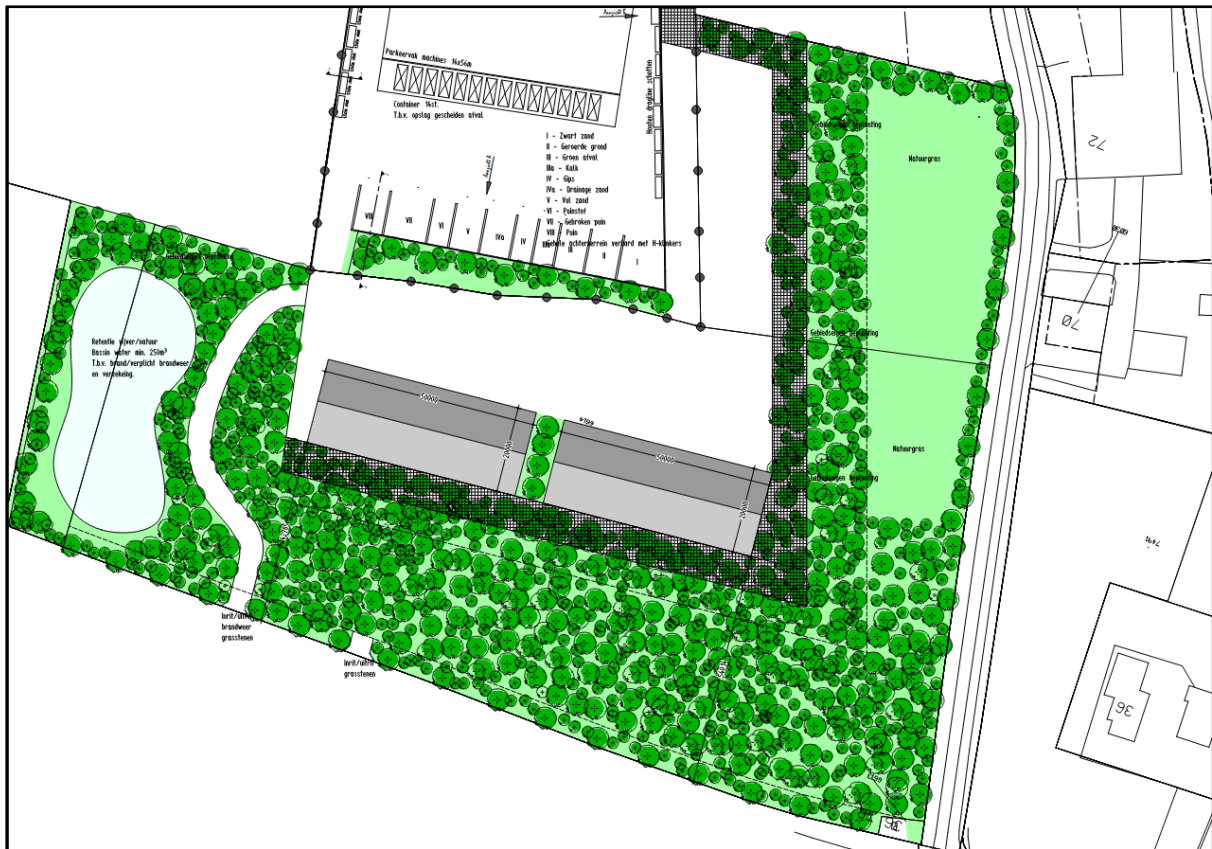
Het KGO-plan is weergegeven in bijlage 1 van deze motivering. In dit geval wordt de kwaliteitsimpuls geleverd op drie locaties binnen de gemeente Losser:

1. Het bedrijfsperceel aan de Lossersestraat 75, waar de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast met bosaanplant, houtwallen, natuurgras en een natuurvijver.
2. Het Sanderinkbos, waar een revitalisatieplan wordt uitgevoerd gericht op het behoud van de bosstructuur, het stimuleren van natuurlijke verjonging en het verwijderen van exoten.
3. Kaviksweg waarbij een landschappelijke investering wordt gedaan voor het landgoed 'Het Lage Kavik'.

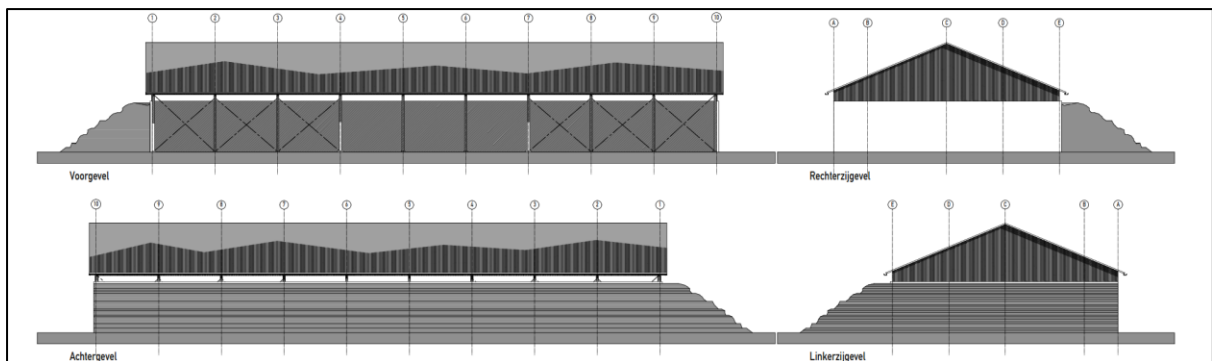
De uitvoering van deze maatregelen waarborgt dat de uitbreiding van het bedrijf leidt tot een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Met deze landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsimpulsen wordt invulling gegeven aan de KGO-voorwaarden en ontstaat een zorgvuldig ingepaste uitbreiding die past binnen de landschappelijke en ecologische structuur van de Lutte.

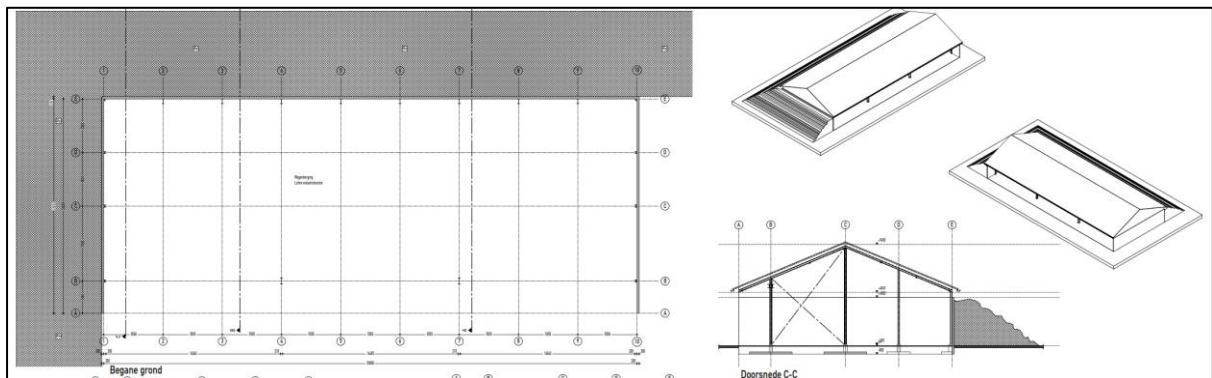




Afbeelding 2.4: uitsnede noordkant plangebied, zuid-noord-oriëntatie (bron: Kamphuis architecten)



Afbeelding 2.5 Doorsnede wagenberging (Bron: Kamphuis architecten)



Afbeelding 2.6 Begane grond wagenberging (Bron: Kamphuis architecten)

## Hoofdstuk 3      Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

### 3.1      Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

| Onderwerp                            | Relevante instructieregels Bkl | Relevant voor het plan?                                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kustbescherming                      | Paragraaf 5.1.5.2              | Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.                         |
| PKB-Waddenzee en Waddengebied        | Paragraaf 5.1.5.3              | Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied |
| Ladder voor duurzame verstedelijking | Paragraaf 5.1.5.4              | Ja, zie paragraaf 3.2.                                                             |
| Cultureel erfgoed en werelderfgoed   | Paragraaf 5.1.5.5              | Ja, zie hoofdstuk 9.                                                               |

### 3.2      Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 3.2.1      Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

### 3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand loon- en grondverzetbedrijf in het buitengebied. Het gaat om het realiseren van extra bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van meer dan 2000 m<sup>2</sup>.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 juni 2022 (zaaknummer 202105896/1/R4) stond de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking centraal. De Afdeling herhaalt in deze uitspraak dat bij een bestemmingsplan waarin een terrein van meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt toegevoegd, of een gebouw van meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt toegestaan, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat het bevoegd gezag verplicht is de laddertoets uit artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te doorlopen.

Aangezien dit voornemen voorziet in de uitbreiding van een loon- en grondverzetbedrijf van meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bruto vloeroppervlak (bvo), is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro. In de overzichtsuitspraak is bevestigd dat de ladder voor duurzame verstedelijking is bedoeld om dergelijke grootschalige, functioneel verbonden uitbreidingen van bestaande bedrijven in het buitengebied te toetsen.

Een dergelijke uitbreiding wordt daarom aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage 2 is de notitie voor de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### 3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Zoals reeds in paragraaf 2.2 beschreven, dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Voor de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande gebiedskenmerken. Daarnaast functioneert de landschappelijke inpassing als natuurlijke afscheiding tussen de agrarische gronden. Daarom wordt bij de realisatie rekening gehouden met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Dichte houtwal met enkele overstaanders (A in afbeelding 3.1);
- Dichte houtwal met enkele overstaanders (B in afbeelding 3.1);
- Gemengd bos (C in afbeelding 3.1);
- Struweel vijverrand (D in afbeelding 3.1);
- Struweel vijverrand (E in afbeelding 3.1);
- Solitaire inlandse eik (F in afbeelding 3.1);
- Struweelhaag op aardenwal (G in afbeelding 3.1);
- Struweelhaag (H in afbeelding 3.1);
- Struweelhaag op aardenwal (I in afbeelding 3.1);
- Winter Lindes 'Rancho'(J in afbeelding 3.1)
- Natuurgras (K en L in afbeelding 3.1)

Het volledige KGO-plan is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. De gewenste situatie is ook weergegeven in afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 Overzicht landschappelijke inpassing beoogde ontwikkeling (Bron: Loft landschapsontwerp)



## Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

##### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

##### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

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

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

##### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

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

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

### 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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



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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

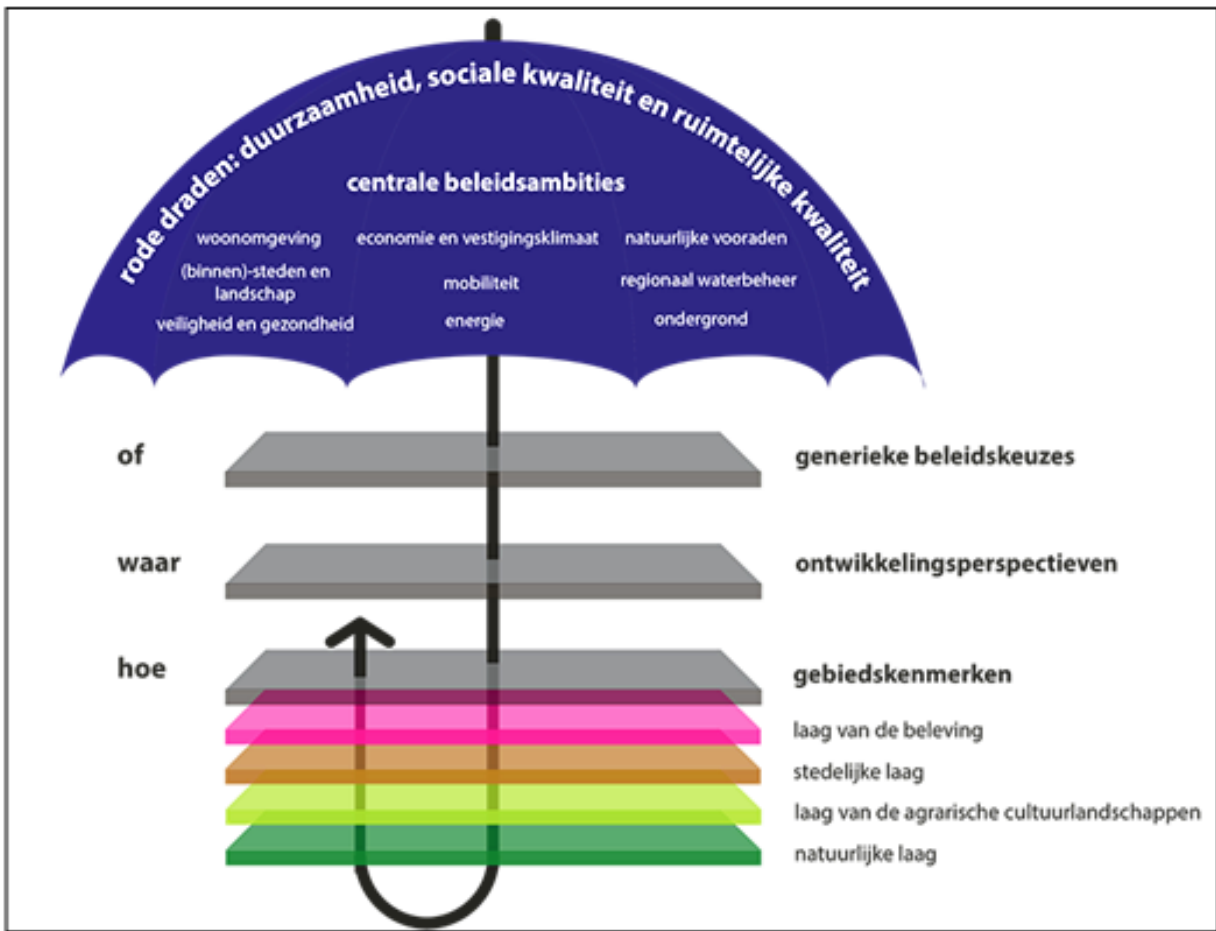
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente), 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

#### **Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)**

##### lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Lid 2:

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
- b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving. Als gevolg van het voornemen worden agrarische gronden namelijk voorzien van een bedrijfsfunctie. Hoewel initiatiefnemer voornemens is bedrijfslocaties elders af te stoten, wordt op deze locaties de bedrijfsfunctie niet planologisch weggenomen.

De beoogde bedrijfsuitbreiding is echter gewenst om te kunnen voorzien in een duurzaam toekomst perspectief van het gevestigde bedrijf. Hierbij wordt een efficiëntieslag gemaakt door kleinere bedrijfslocaties elders te centreren in het plangebied.

Zoals ook uit de in bijlage 2 opgenomen notitie met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt, is het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen beperkt. Daarnaast betreft het voornemen de uitbreiding van een type bedrijf dat naar aard en omvang beter past in het buitengebied dan op een bedrijventerrein. Bovendien betreft het een lokaal geworteld bedrijf. Ter plaatse van het plangebied is het bedrijf daarnaast geruime tijd gevestigd en is geïnvesteerd in de bedrijfsvoering. Verplaatsing van het bedrijf naar een locatie elders binnen bestaand stedelijk gebied zou hierdoor resulteren in kapitaalvernietiging.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het gestelde in artikel 4.5 van de provinciale Omgevingsverordening.

**Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)**

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de of-, waar- en hoe-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

**Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

**Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)**

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de waar- en hoe-benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de maatregelen zijn verder omschreven in paragraaf 3.3.



#### **Artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, lid 1 en 2)**

##### **Lid 1:**

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a) daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b) het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c) in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

##### **Lid 2:**

Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- a) nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
- b) uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- c) de bouw van nieuwe woningen;
- d) nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- e) grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

##### **Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel**

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat al jarenlang is gevestigd in het buitengebied bij De Lutte. Het bedrijf is sterk lokaal gebonden en maakt gebruik van de bestaande voorzieningen en infrastructuur op deze locatie. Verplaatsing van het bedrijf is niet haalbaar, omdat er geen geschikte alternatieve bedrijfslocaties beschikbaar zijn of geschikt te maken zijn voor de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Een verhuizing zou bovendien leiden tot aanzienlijke kapitaalvernietiging, doordat bestaande investeringen in terrein, infrastructuur en voorzieningen verloren gaan.

De beoogde uitbreiding vindt in het geheel binnen de 'Groene Omgeving'. Daarbij wordt onder andere agrarische grond omgezet naar natuur, waarmee een kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt gerealiseerd. De uitbreiding sluit aan bij de bestaande bedrijfsvoering en draagt bij aan de continuïteit van het lokaal verankerde bedrijf en de werkgelegenheid in de omgeving.

Een belangrijk onderdeel van het voornemen is de landschappelijke inpassing van het geheel in het buitengebied middels de KGO-investering. Dit is uitgewerkt in het in bijlage 1 opgenomen KGO-plan. Met deze investering wordt het verlies aan Groene Omgeving gecompenseerd op de locatie aan de Lossersestraat ter plaatse, het landgoed Het Lage Kavik en het Sanderinkbos. De KGO-investering is op die manier in overeenstemming met artikel 4.11 lid 1b.

#### **Artikel 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente)**

##### **Lid 1:**

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

##### **Lid 2:**

De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- a) het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- b) de grote mate van kleinschaligheid;
- c) het groene karakter.

Lid 3:

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Toetsing van de ontwikkeling aan artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij dit plan is voorzien in een landschappelijke inpassing die aansluit bij de bestaande gebiedskenmerken en kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Zo wordt onder andere extra beplanting toegevoegd in de vorm van nieuwe houtsingels, waarmee het landschap beter wordt ingepast in de omgeving.

Met de KGO-bijdrage wordt aanvullend geïnvesteerd in de versterking van landschappelijke en ecologische waarden in de directe omgeving, waardoor per saldo geen afbreuk wordt gedaan aan de kleinschaligheid van het landschap. Binnen het plangebied aan de Lossersestraat wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt door de aanplant van wal en de aanleg van een natuurvijver. In de omgeving van het Sanderinkbos worden kale stukken herbeplant en op De Lage Kavik worden nieuwe natuurvormen gerealiseerd.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, mede gelet op de uitvoering van de KGO-bijdrage en de landschappelijke inpassing, in overeenstemming is met artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel. Zie hiervoor ook het beplantingsplan in bijlage 1 van deze motivering.

**Artikel 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland)**

Lid 1:

- a) In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) maken geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot:
- b) aantasting van de mogelijkheden om de natuurdoelen te realiseren die voor dit gebied zijn vastgesteld in Bijlage X "Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN",
- c) aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.

Lid 2:

Omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Bestaand worden regels opgenomen die zijn gericht op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de natuurdoelen zoals vastgesteld in Bijlage X van de Omgevingsverordening Overijssel: "Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN".

Lid 3:

In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Te realiseren natuur NNN worden - zolang de gronden nog niet zijn aangekocht of afgewaardeerd naar natuur - regels opgenomen die ook gericht zijn op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Lid 4:

In afwijking van de instructieregels in het eerste en derde lid geldt binnen gebieden die zijn aangewezen als Te realiseren geen plicht om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden te beperken voor zover:

- a) het gaat om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies zoals die zijn vastgelegd in een geldend omgevingsplan; en
- b) deze gronden nog niet zijn aangekocht voor het realiseren van het Natuurnetwerk Nederland of nog geen functiewijziging heeft plaatsgevonden naar natuur door de eigenaar zelf.

#### Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.58 van de Omgevingsverordening Overijssel

De uitbreiding aan bedrijfsperceel vindt deels plaats op locaties binnen het plangebied waar natuur, waardevol groen of gronden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aanwezig zijn. Een deel van het bestaande bedrijfsperceel is onderdeel van een NNN-gebied. Dit betreft echter gronden die in de huidige situatie reeds zijn voorzien van een bedrijfsfunctie. Omdat de fysieke ingrepen met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijf buiten het NNN plaatsvinden, is er geen sprake van negatieve effecten op de omvang, kwaliteit of samenhang van de betreffende natuurgebieden.

Verder wordt, zoals eerder beschreven nieuwe natuur aangelegd. Deze nieuwe natuur wordt aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. Deze nieuwe natuur vindt aansluiting aan bestaande structuren die onderdeel zijn van het NNN en heeft daarmee een positieve bijdrage aan het NNN.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.58 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Daarnaast zijn de ontwikkelperspectieven 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' en 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' relevant. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied bevindt zich binnen het rode kader.



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

#### 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteert de provincie zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief

bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

*'Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland'*

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

*Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor initiatieven die bijdragen aan de versterking van natuur en landschap. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsperceel is in dat licht passend, omdat deze ontwikkeling een concrete bijdrage levert aan de versterking van de Zone Ondernemen met Natuur en Water middels de KGO-investering. De kwaliteit van ondernemen wordt hierbij gecombineerd met de ontwikkeling van nieuwe natuur en bos, waarmee het landschappelijk en ecologisch functioneren van het gebied wordt verbeterd.

Een deel van het plangebied ligt binnen het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). Dit betreft de bestaande afschermdende groenstructuur, waaraan niets wordt gewijzigd. De uitbreiding vindt plaats buiten het NNN, waarbij een gedeelte van de huidige agrarische grond wordt omgevormd tot natuur en bos. Deze toevoeging vormt een waardevolle aanvulling op het Natuurnetwerk Nederland en draagt bij aan de doelstellingen van de zone Ondernemen met Natuur en Water. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief, doordat het bijdraagt aan zowel de landschappelijke kwaliteit als de ecologische versterking van het gebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelperspectieven.

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' is buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze laag geen bijzondere kenmerken heeft.

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

#### 'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels gecultiveerd en in gebruik als bedrijfsperceel. De van oorsprong aanwezige 'natuurlijke laag' is daardoor in hoge mate verdwenen en kan niet meer in haar oorspronkelijke vorm worden teruggebracht. Het landschap is door menselijk gebruik blijvend veranderd. Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met het huidige cultuurlandschap en de samenhang met de natuurlijke laag voor zover deze nog herkenbaar is. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de bestaande landschappelijke structuur.

#### De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.





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

#### 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk 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. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

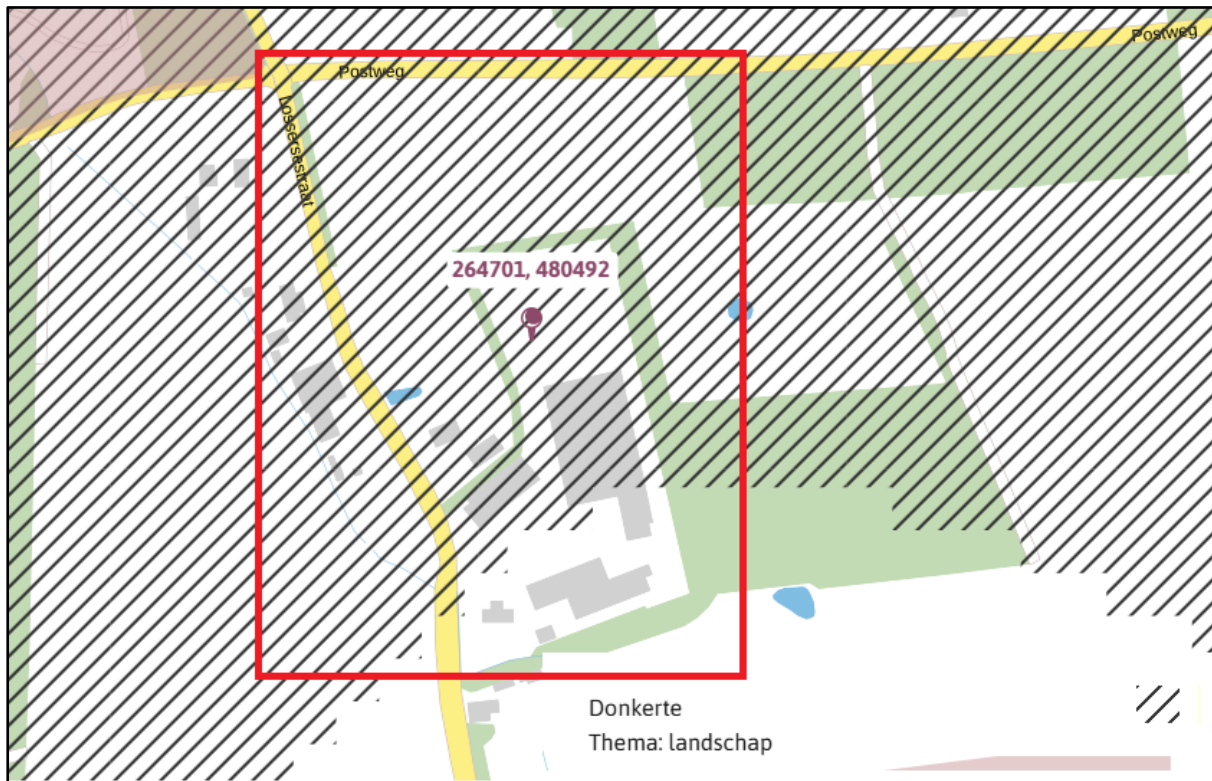
Het plangebied ligt binnen het landschap van de jonge heide- en broekontginningen, gekenmerkt door open agrarische ruimtes met lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen. Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van deze structuren en de kenmerkende ruimtematen.

De KGO-bijdrage omvat de aanleg van houtsingels en struweelhagen langs de Lage Kaviksweg, nieuwe erfbeplanting met knotbomen, en de versterking van de groene verbinding richting het Sanderinkbos. Deze maatregelen sluiten aan bij het historische ontginningspatroon en dragen bij aan de samenhang tussen erf, weg en bos.

Door de toevoeging van deze groene elementen krijgt het landschap een fijnmaziger structuur en wordt het kleinschalige karakter versterkt. De investering binnen de KGO geeft daarmee een duidelijke kwaliteitsverbetering die past binnen het beleid voor de jonge heide- en broekontginningen.

### De 'Laag van beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. Afbeelding 4.5 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving'.



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

### 'Donkerte'

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

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

### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Bij de uitbreiding wordt alleen verlichting toegepast die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en vanuit het oogpunt van (verkeers)veiligheid. Met het uitbreiden van het reeds bestaande bedrijfspceel neemt de verlichting beperkt toe. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Laag van beleving'.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

#### 4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

##### 4.3.1.1 Algemeen

In maart 2023 heeft de gemeente haar Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities? Hoe zien ze de leefomgeving in de gemeente in 2040 voor zich? Welke kansen zien ze voor de gemeente Losser? Dit gaat over de lange termijn, en daarom soms in abstracte termen.

De gemeente heeft in haar visie 4 ambities geformuleerd:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser;
2. Een leefbaar en gezond Losser;
3. Een toekomstgericht Losser;
4. Een innovatief en ondernemend Losser.

Hiervan is het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal' en de ambitie 'innovatief en ondernemend Losser' het meest relevant.

##### Aan de flank van de stuwwal

Op de flank van de stuwwal vormen de bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal samen met de essen en kampen en de landgoederen een afwisselend, parkachtig landschap. De hoogteverschillen zijn spectaculair en zorgen voor prachtige uitzichten. Dit maakt het landschap waardevol en aantrekkelijk. Eind 19e eeuw werden deze kwaliteiten al herkend door grootindustriëlen uit de textiel en metaal. Zij richtten er landgoederen in Engelse landschapsstijl in. De stuwwal is bijzonder vanwege haar geologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Een deel van het stuwwalcomplex maakt onderdeel uit van Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Het gebruik van de grond bepaalt in belangrijke mate het aanzien van het landschap. Een groot gedeelte van het gebied is in gebruik bij agrariërs, met name melkveehouders.

##### Innovatief en ondernemend Losser

De ambitie *innovatief en ondernemend Losser* richt zich op het versterken van bedrijvigheid en ondernemerschap binnen de gemeente, met nadruk op duurzame en innovatieve ontwikkeling. Nieuwe vestigingen vinden in principe plaats op bestaande bedrijventerreinen of, in kleinschalige vorm, op vrijkomende agrarische locaties die passen bij het landschap en de leefbaarheid. Belangrijke speerpunten zijn biodiversiteit, natuurinclusieve landbouw, circulaire economie en samenwerking met onderwijsinstellingen en andere sectoren. Bedrijven die onevenredig negatieve effecten hebben op milieu en landschap, zoals grote distributiecentra of zware milieucategorieën, worden uitgesloten. De gemeente streeft daarnaast naar diversiteit op bedrijventerreinen, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van ruimtelijke kwaliteit, zodat economische ontwikkeling hand in hand gaat met duurzaamheid en leefbaarheid.

##### 4.3.1.2 Gebiedskompas: Aan de flank van de stuwwal

Binnen het gebiedskompas worden geen specifieke beleidsmatige keuzes genoemd. Wel worden er enkele elementen genoemd die aansluiten bij het initiatief. Zo zijn er uitgangspunten verwoord, namelijk

het behoud van de bestaande landbouwkundige functie, het zorgvuldig omgaan met de landschappelijke en natuurlijke waarden en het denken in bredere perspectieven dan alleen schaalvergroting. Ook past het binnen de ambitie om samen met de landbouwsector te werken aan transitie en nieuwe verdienmodellen.

Het gaat niet om een nieuwe stedelijke functie, maar om een gerichte uitbreiding van een bestaande, gebiedseigen bedrijvigheid die ondersteunend is aan het agrarisch gebruik en de inrichting van het buitengebied. Daarmee wordt aangesloten bij het streven uit het hoofdstuk “Aan de flank van de stuwwal” om de economische vitaliteit van het buitengebied te behouden zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Door de uitbreiding direct te realiseren in aansluiting op de bestaande bedrijfsbebouwing wordt de inbreuk op het open landschap zoveel mogelijk beperkt. De concentratie van bebouwing draagt bovendien bij aan zorgvuldig ruimtegebruik, zoals ook in de visie wordt nagestreefd. Daarmee is sprake van een ontwikkeling die zowel economisch als landschappelijk in balans is met de ambitie voor het deelgebied “Aan de flank van de stuwwal”.

#### 4.3.1.3 ‘Innovatief en ondernemend Losser’

De uitbreiding van het bedrijvenperceel kan in beginsel passen binnen het beleid *Innovatief en ondernemend Losser*, mits deze aansluit bij de uitgangspunten die de gemeente heeft geformuleerd. De gemeente richt zich op versterking van bedrijvigheid binnen bestaande bedrijventerreinen en zet daarbij in op revitalisering en diversiteit, waarbij ruimte wordt geboden aan lokale bedrijven en kleinschalige bedrijven op vrijkomende agrarische locaties, mits deze landschappelijk goed worden ingepast en bijdragen aan de leefbaarheid. Schaalvergroting ligt gevoelig door de stikstofproblematiek, maar er is ruimte voor ondernemerschap dat inspeelt op biodiversiteit, natuurinclusieve landbouw, precisielandbouw en circulaire productieprocessen. Innovatie en samenwerking met onderwijs en andere sectoren worden nadrukkelijk gestimuleerd, evenals initiatieven die bijdragen aan de circulaire economie en zorgvuldig ruimtegebruik. Voorwaarde is dat de uitbreiding geen onevenredige negatieve effecten heeft op milieu, natuur en duurzaamheid en dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Een uitbreiding die inspeelt op innovatie, duurzaamheid en diversiteit binnen de economische structuur van Losser draagt daarmee positief bij aan de beleidsdoelen, terwijl een uitbreiding die vooral gericht is op traditionele schaalvergroting of monofunctionele bedrijvigheid (zoals grootschalige autohandel of zware milieucategorieën) minder goed aansluit.

#### 4.3.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

De voorgenomen uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf in het buitengebied sluit aan bij de koers van de Omgevingsvisie Losser 2040. Het initiatief versterkt de lokale economie en past binnen de visie, mits het bedrijf qua schaal binnen de afgesproken kaders blijft, de uitbreiding landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast, en de activiteiten binnen de toegestane milieucategorie vallen. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk beleid en het streven naar een vitaal en toekomstbestendig buitengebied. Het loon-en grondverzet bedrijf is van vitaal belang voor de bestaande landbouwkundige functie in het gebied.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie gemeente Losser 2040.

### 4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

### 5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

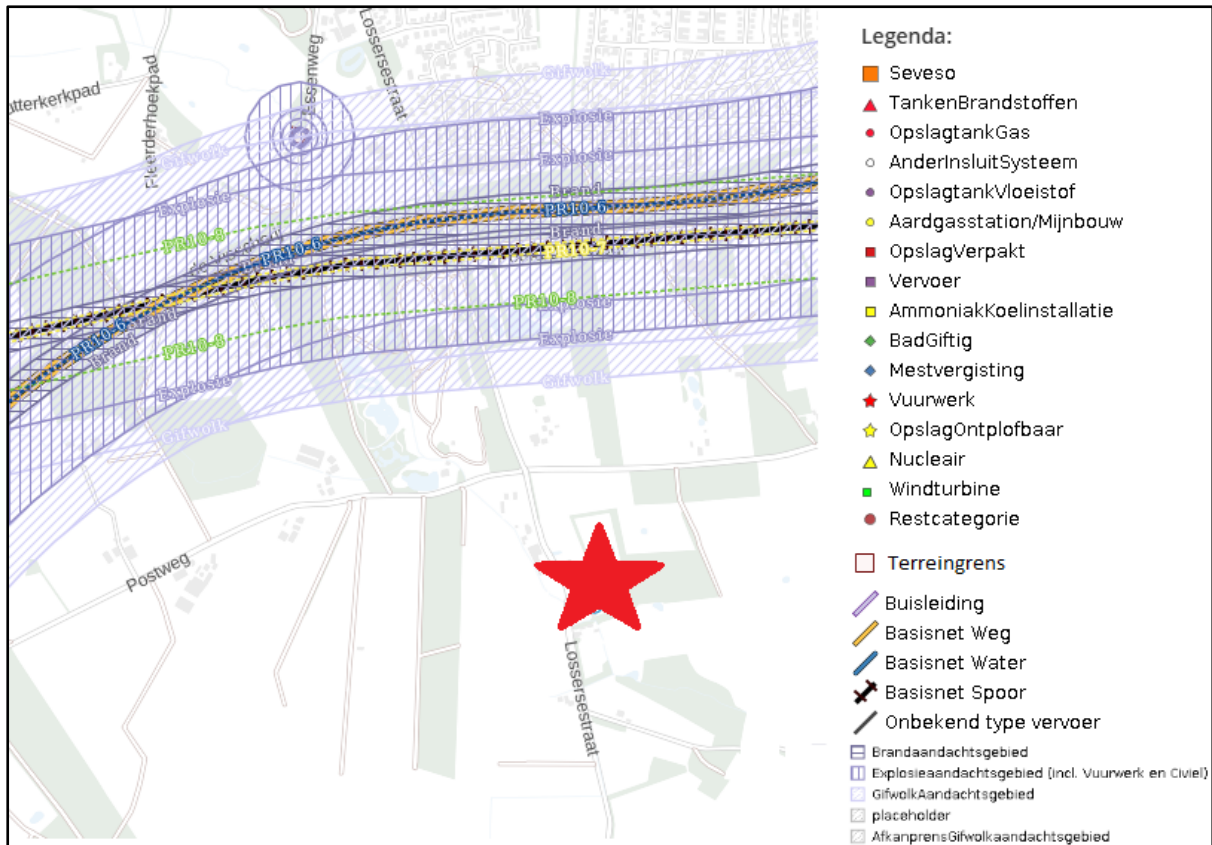
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

### 5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de kaartlaag 'externe veiligheid' staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de kaart 'externe veiligheid' met daarop middels een rode ster de locatie van het plangebied weergegeven.





Afbeelding 5.1 Uitsnede kaart 'externe veiligheid' (Bron: Atlas Leefomgeving)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich vervoerswegen voor gevaarlijke stoffen, namelijk de snelweg A1 en het spoortracé Hengelo – Bad Bentheim. Het plangebied bevindt zich op circa 400 meter afstand van de risicobronnen. Door de ruime afstand van de risicobronnen ligt het plangebied ruimschoots op veilige afstand. Dit wordt bevestigd door dat het plangebied buiten de veiligheidszones zoals weergegeven in afbeelding 5.1 bevindt.

Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het plan.

### 5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

## Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Beleid Waterschap

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen

Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

## 6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

### 6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

#### *Watertoets*

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets via de website van [hetwateradvies.nl](http://hetwateradvies.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het resultaat van de watertoets is in bijlage 3 opgenomen.

Omdat sprake was van een 'normale procedure', is contact geweest met het waterschap. In het afstemmingsmoment met het waterschap bleek de 'normale procedure' uit de watertoets te zijn gekomen doordat het plangebied nabij een watergang ligt (aan de zuidwest zijde van het plangebied). In het overleg werd duidelijk dat de watergang als gevolg van het voornemen niet wordt aangetast. Hiermee vervalt de 'normale procedure' en wordt geconcludeerd dat het voornemen geen waterschapsbelangen raakt.

#### *Algemeen*

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

#### *Grondwater*

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, maar er wordt wel nieuw oppervlaktewater toegevoegd in de vorm of een natuurlijke vijver aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze vijver wordt onderdeel van de waterhuishouding van het gebied.

#### *Hemelwater*

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 5.500 m<sup>2</sup>, waarvan circa 2.000 m<sup>2</sup> afkomstig is van de te realiseren loods. Het hemelwater wordt gescheiden opvangen en zoveel mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd. Overtollig water wordt gedoseerd afgevoerd naar de nieuw aan te leggen vijver, zodat piekbelasting op het watersysteem wordt voorkomen en het gebied zoveel mogelijk waterneutraal functioneert.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt, net als in de huidige situatie, afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel waarop het plangebied aangesloten blijft. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden verwerkt om een goede en duurzame waterhuishouding te waarborgen.



### 6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

| Onderwerp                                           | Relevante instructieregels Bkl | Relevant voor het plan?                                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Kwaliteit van de buitenlucht                        | Paragraaf 5.1.4.1              | Ja, zie paragraaf 7.3.                                     |
| Geluid door activiteiten                            | Paragraaf 5.1.4.2              | Ja, zie paragraaf 7.1.                                     |
| Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen | Paragraaf 5.1.4.2a             | Ja, zie paragraaf 7.1.                                     |
| Geluid rond luchthavens                             | Paragraaf 5.1.4.3              | Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.        |
| Trillingen                                          | Paragraaf 5.1.4.4              | Ja, zie paragraaf 7.5.                                     |
| Slagschaduw van windturbines                        | Paragraaf 5.1.4.4a             | Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines. |
| Bodemkwaliteit                                      | Paragraaf 5.1.4.5              | Ja, zie paragraaf 7.2.                                     |
| Geur                                                | Paragraaf 5.1.4.6              | Ja, zie paragraaf 7.4.                                     |

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens wordt het aspect 'gezondheid' behandeld.

### 7.1 Geluid door activiteiten

#### 7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

#### 7.1.2 Situatie plangebied

Het Bkl wijst een loon-en grondverzetbedrijf niet aan als geluidgevoelig gebouw. Echter zullen in deze gebouwen wel voor langdurige tijd personen verblijven, waardoor geluid door activiteiten een factor is voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. De aanwezigheid van personen blijft daar over het algemeen beperkt tot een verblijfsduur van minder dan 2 uur. Daardoor kan een nadere verantwoording met betrekking tot geluid van (spoor)wegen en industrielaawaai achterwege blijven.

Het voornemen ziet daarentegen wel toe in de uitbreiding van een individueel bedrijf wat geluid kan produceren. Daarom wordt hierna ingegaan op het geluid door overige geluidbelastende activiteiten.



## Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Voor de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf is een akoestisch onderzoek (bijlage 4) uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning maximaal 50 dB(A) overdag, 13 dB(A) in de avond en 24 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Deze waarden liggen ruimschoots onder de standaardwaarden zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarmee kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De maatgevende geluidbron in deze situatie is de shovel.

Daarnaast zijn de maximale geluidniveaus berekend. Ter plaatse van de woning bedragen deze maximaal 69 dB(A) in de dagperiode, 42 dB(A) in de avondperiode en 56 dB(A) in de nachtperiode. Ook deze waarden blijven onder de standaardwaarden uit het Bkl.

Verder is gekeken naar de geluidbelasting door indirecte hinder (voornamelijk verkeersbewegingen van en naar het bedrijf). Deze bedraagt in de dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk 50, 33 en 38 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt daarmee niet overschreden.

Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding akoestisch aanvaardbaar is en voldoet aan de geldende wettelijke normen. Geluid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

## 7.2 Bodemkwaliteit

### 7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### 7.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Sigma Geo- en Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 norm om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen. Het volledige onderzoek is in bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

#### Onderzoeksresultaten

In totaal zijn er 21 boringen verricht, waarvan er 8 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er zijn 2 diepe boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal tot maximaal 0.30 m mv uit uiterst fijn, matig siltig, zwak grindig, zwak humeus zand bestaat met daaronder tot einde boordiepte zwak zandige en sterk zandige leemlagen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater is aangetroffen opgemiddeld 0.60 m-mv. Er zijn geen verontreinigingen waargenomen.



Afbeelding 7.2 Boorplan onderzoek locatie (Bron: Sigma Geo-en Milieutechniek)

### 7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 7.3 Luchtkwaliteit

### 7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

### 7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Bij de ontwikkeling worden de bedrijfsmatige activiteiten op externe locaties beëindigd. Met dien verstande deze op de locatie aan de Lossersestraat 75 te vervolgen. Er vindt geen verdere toename van activiteiten plaats met het voornemen. Dit maakt dat er netto geen extra vervoersbewegingen zullen plaatsvinden. In hoofdstuk 10.2 wordt verder ingegaan op de verkeersgeneratie.

Gelet op de aard en omvang van het voornemen, is zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### 7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 7.4 Geur

### 7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van

zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

#### 7.4.2 Situatie plangebied

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. In het plangebied bevindt zich wel een bestaand geurgevoelig gebouw, namelijk de bedrijfswoning. In voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de mogelijkheden voor deze bedrijfswoning niet gewijzigd, waardoor niet nader hoeft te worden ingegaan op de interne werking van geur. Dit is in voorliggend TAM-omgevingsplan vastgelegd door middels een aanduiding de locatie van de bedrijfswoning vast te leggen. Om niet te zorgen voor onnodige inperking van de mogelijkheden, is voor deze aanduiding het bouwvlak van het vigerende omgevingsplan aangehouden.

Het voornemen maakt daarnaast evenmin een nieuwe geurbelastende functie mogelijk. De voorgenomen uitbreiding is namelijk bedoeld voor de opslag van machines en materieel. Dit zijn geen activiteiten die geur veroorzaken.

#### 7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 7.5 Trillinghinder

#### 7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

#### 7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 500 meter van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor, wat kan worden uitgebreid tot 250 meter. Een nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

#### 7.5.3 Conclusie

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

### 7.6 Gezondheid

#### 7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet

dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het plan gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

#### **7.6.2 Situatie plangebied**

De voorgenomen ontwikkeling, de uitbreiding van het loon- en grondverzetbedrijf Volker aan de Lossersestraat 75, voorziet, met behulp van de KGO-investering, in het realiseren van extra bos en natuur in het gebied ter vervanging van het bestaande agrarische grasland. De uitbreiding van het bedrijf zelf is niet schadelijk voor de gezondheid van de mens. De KGO-investering draagt zelfs bij aan de verbetering van de gezondheid. Door deze transformatie wordt niet alleen het landschap versterkt, maar ook een gezondere leefomgeving gecreëerd. De nieuwe bomen en de aangelegde vijver zorgen voor een betere luchtkwaliteit door het filteren van fijnstof en CO<sub>2</sub>, en bevorderen de biodiversiteit in de directe omgeving. Bovendien wordt als gevolg van het voornemen een groot oppervlak aan agrarische gronden omgezet naar natuur. Hiermee komt ook de planologische toestemming om (bedrijfsmatig) bestrijdingsmiddelen te gebruiken te vervallen. Ook dit heeft een positief effect op het onderdeel gezondheid in en om het plangebied.

Daarnaast draagt het groen bij aan een rustgevende en visueel aantrekkelijke omgeving, wat wetenschappelijk is gekoppeld aan stressreductie en mentaal welzijn. De natuurlijke inrichting verbetert ook de waterhuishouding, waardoor de kans op wateroverlast en de daarmee samenhangende gezondheidsrisico's afneemt.

Gezien deze maatregelen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling de gezondheid van omwonenden niet schaadt, maar juist een positieve bijdrage levert aan een veilige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

#### **7.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.



## Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

### 8.1 Gebiedsbescherming

#### 8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

#### 8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

#### 8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m<sup>2</sup>);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

## 8.1.4 Situatie plangebied

### 8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' bevindt zich circa 1,1 kilometer afstand van het plangebied. Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is door BJJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase te bepalen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder worden de rekenresultaten weergegeven.

#### Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### 8.1.4.2 NNN-gebieden

Een deel van het plangebied wordt aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zoals eerder aangegeven, zal de voorgenomen ontwikkeling niet plaatsvinden in de delen van het plangebied die zijn aangemerkt als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien het feit dat de daadwerkelijke ontwikkeling buiten NNN plaatsvindt en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 8.1.4.3 Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de omgevingswet die vallen onder het onderdeelhoutopstanden. Geen herplant- of meldingsplicht.

## 8.2 Soortenbescherming

### 8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### 8.2.2 Situatie plangebied

Door Ecofact is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort benoemd. Het volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 5 van deze motivering.



### Onderzoeksresultaten

Voor flora, vogels, vleermuizen, zoogdieren en overige soorten geldt dat er geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet plaatsvinden. Gezien de aard van de ontwikkeling, kappen van bosschage, en de mogelijke aanwezigheid van weidevogels in het broedseizoen, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Er geldt geen herplant- of meldingsplicht.

### **8.3 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

## Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

### 9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### 9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” en herzieningen is het plangebied deels voorzien van een archeologische dubbelbestemming (‘Waarde – Archeologie 2’). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen van 2.000 m<sup>2</sup> of groter en dieper dan 0,3 meter. De geplande uitbreiding vindt niet plaats in gronden die met deze aanduiding zijn aangewezen. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling. In het landschapsplan in bijlage 1 zijn de landschappelijke waarden van de omgeving verwerkt.

### 9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

## Hoofdstuk 10      Infrastructuur en openbare ruimte

### 10.1    Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

### 10.2    Verkeer en parkeren

#### 10.2.1   Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt er niet uitgegaan van de cijfers van het CROW. Hieronder wordt gemotiveerd waarom.

#### 10.2.2   Parkeerbehoefte

In voorliggend geval neemt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet toe door het realiseren van een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing. De nieuw aan te leggen loods dient ter opslag van goederen en bedrijfsmachines. Er is geen toename in het aantal werknemers of bezoekers. Zodoende kan er worden gesteld dat de parkeerbehoefte niet toeneemt.

#### 10.2.3   Verkeersgeneratie en ontsluiting

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen, aangezien de ontwikkeling niet gepaard gaat met extra medewerkers of bezoekers. Sterker nog, door het verdwijnen van werklocaties elders zal het totaal aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. Voor de ontsluiting wordt gebruikgemaakt van de bestaande toegang aan de Lossersestraat, die voldoende breedte heeft om eventuele lichte toename van verkeer op te vangen. Daarnaast wordt een nieuwe interne weg aangelegd vanaf het terrein richting de Postweg, uitsluitend bedoeld voor hulpdiensten. Hierdoor is het niet nodig om, naast de reeds geplande weg richting de Postweg, extra toegangswegen te realiseren.

### 10.3    Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

### 11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

### 11.2 Situatie plangebied

Dit plan beoogt het uitbreiden van het huidige bedrijf. Het gaat hierbij om de bouw van twee loodsen met een totaaloppervlakte van 2000m<sup>2</sup> en de uitbreiding van het bedrijfsperceel op voormalig agrarisch bestemde grond van circa 8250m<sup>2</sup>. Dit valt binnen de drempelwaarden zoals gesteld in het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel D11.2). Een directe m.e.r. plicht is er daarom niet. Een m.e.r. aanmeldnotitie is echter wel noodzakelijk. In bijlage 7 is de notitie weergegeven.

### 11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden middels de legesverordening verhaald. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

### 12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden en ondernemers geïnformeerd middels individuele gesprekken. Het gaat hierbij om de adressen omringend aan de Postweg en de burens aan de Lossersestraat. Na overleg met de buurt is het oorspronkelijke ontwerp aangepast. De buurt heeft hiermee instemmend gereageerd.

#### 12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Het voornemen is voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen op 28 augustus 2025. Het waterschap heeft na overleg laten weten geen bezwaren te hebben tegen het voornemen. Daarnaast heeft het waterschap suggesties gedaan voor de aanplanting van bomen aan de noordkant van het plangebied. Tevens heeft de Provincie Overijssel gereageerd op het voornemen.

#### 12.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

## Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

### 13.1 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 voorliggende omgevingsplanwijziging: 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 13.2 Opzet van de regels

#### 13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

#### 13.2.2 Preamble

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

*Dit plan beoogt de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Lossersestraat 75 in De Lutte. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Losser. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

*De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Losser.*

*In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden.*

*De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22d bij het omgevingsplan van de gemeente Losser.*

#### 13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

### Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, Buitengebied, Lossersestraat 75 te De Lutte, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22D-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

#### 13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

#### 13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 11 is daarom de volgende bepaling opgenomen:

#### Artikel 11 lid 1 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

### 13.3 Verantwoording van de regels

#### 13.3.1 Toedeling functies aan locaties

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Voor de juridische regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022', die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser.

Voor het grootste deel zijn de regels uit bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' ongewijzigd overgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Op enkele plaatsen is gekozen om andere regels op te nemen of regels weg te laten. Hieronder worden deze keuzes verantwoord.

#### 'Bedrijf'

De gronden binnen de functie 'Bedrijf' mogen worden gebruikt voor één bedrijf onder categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is voor gekozen om voor de hele locatie de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loon- en grondverzetbedrijf' op te nemen, gezien de beoogde situatie. Aan de noordoostzijde van de locatie is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Voor het maximum

oppervlak aan bedrijfsgebouwen is ervoor gekozen om deze per aanduiding te regelen. In totaal is er in de beoogde situatie 8.250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Ter plaatse van het bouwvlak is daarom de aanduiding 'maximale oppervlakte (m<sup>2</sup>): 8.250' opgenomen. Tot slot is ervoor gekozen om de locatie van enkele bedrijfsactiviteiten specifiek te regelen middels de aanduidingen:

- 'specifieke vorm van bedrijf – storten van puin', voor het storten van puin
- 'specifieke vorm van bedrijf – plaatsen van containers voor het opslaan van gescheiden afval', voor het plaatsen van containers voor het opslaan van gescheiden afval
- 'specifieke vorm van bedrijf – schoonmaken van rijplaten', voor het schoonmaken van rijplaten
- 'specifieke vorm van bedrijf – wasplaats voor landbouw- en grondverzetmachines', voor de wasplaats voor landbouw- en grondverzetmachines

#### **'Natuur – Natuur en bos'**

De gronden binnen de functie 'Natuur – Natuur en bos' mogen onder meer worden gebruikt voor natuur en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Er is voor gekozen om het bouwen van gebouwen niet toe te staan. De gronden hebben de functie 'Natuur – Natuur en bos' gekregen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het bouwen van gebouwen op gronden met de functie 'Natuur – Natuur en bos' gaat in tegen de bepaalde KGO-investering. Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, blijft wel toegestaan om de gronden te kunnen beheren en onderhouden. Tot slot is met de aanduiding 'specifieke vormen van verkeer – calamiteitenverkeer' geborgd dat een noodweg wordt aangelegd waar uitsluitend calamiteitenverkeer gebruik van kan maken.

#### **'Waarde – Archeologie 2'**

De gronden binnen de functie 'Waarde – Archeologie 2' hebben zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. De regels voor deze functie zijn ongewijzigd overgenomen uit de regels van bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'.

#### **Overige zones**

In bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' zijn binnen het plangebied de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

De aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' staat toe dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is onder voorwaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' is dit niet toegestaan. In het plangebied is echter geen intensieve veehouderij aanwezig. De regels van deze aanduidingen hebben dus geen meerwaarde en zijn daarom niet overgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

## **Bijlagen bij de ruimtelijke motivering**

**Bijlage 1**      **KGO-plan**

**Bijlage 2**      **Notitie ladder voor duurzame ontwikkeling**

**Bijlage 3**      **Watertoets**

**Bijlage 4**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 5**      **Bodemonderzoek**

**Bijlage 6**      **Stikstof**

**Bijlage 7**      **M.e.r. notitie**

