

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk
22m, Buitengebied,
Stroothuizerweg 43-45 te
Beuningen**

Status: Concept

December 2025

Ruimtelijke motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Buitengebied, Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Buitengebied, Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Plancode: NL.IMRO.0168.TAM22M-0301



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	7
1.5	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	HET VOORNEMEN	10
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	12
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	14
4.1	WETTELIJK KADER	14
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKE	14
4.3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	15
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	17
5.1	RIJKSBELEID	17
5.2	PROVINCIAAL BELEID	18
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	32
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	33
7.1	VIGEREND BELEID	33
7.2	WATERASPECTEN	34
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	34
7.4	CONCLUSIE.....	34
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	35
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	35
8.2	BODEMKWALITEIT	37
8.3	LUCHTKWALITEIT	38
8.4	GEUR	39
8.5	TRILLINGSHINDER	40
8.6	GEZONDHEID	40
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	42
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	42
9.2	SOORTENBESCHERMING	43
9.3	CONCLUSIE.....	43
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	44
10.1	WETTELIJK KADER.....	44
10.2	ARCHEOLOGIE	44
10.4	BESCHERMING VAN HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP	44
10.3	CULTUURHISTORIE	45
10.5	CONCLUSIE.....	45
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	46
11.1	ALGEMEEN.....	46
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	46
11.3	CONCLUSIE.....	46

HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
12.1	ALGEMEEN.....	47
12.2	KOSTENVERHAAL	47
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	47
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
13.1	PARTICIPATIE	48
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	48
13.3	ZIENSWIJZEN	48
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	49
14.1	INLEIDING.....	49
14.2	OPZET VAN DE REGELS	49
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING		52
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	53
BIJLAGE 2	WATERTOETS	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	56
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	57
BIJLAGE 6	PARTICIPATIEVERSLAG	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen. De huidige melkveehouderij wordt beëindigd en maakt plaats voor een nieuw woonerf. Hiervoor wordt een groot deel van de bestaande agrarische bebouwing gesloopt, in totaal 2.469 m² aan landschapontsierende opstallen, evenals overvloedige erfverharding. Het erf wordt vervolgens volledig landschappelijk ingepast naar in totaal vier reguliere woningen met bijgebouwen.

De herontwikkeling maakt gebruik van de gemeentelijke Rood voor rood-regeling uit het beleid Buitengebied met kwaliteit. Op basis hiervan worden, ter compensatie van de sloop, twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Daarnaast wordt via de Schuren voor Schuren-regeling de vergroting van een woning en een bijgebouw mogelijk gemaakt.

De bestaande woning en karakteristieke schuur van het plangebied wordt volledig gesloopt. Het woonrecht dat hieraan verbonden is, wordt overgeheveld naar een nieuwe schuurwoning, die als beeldbepalend element op het erf wordt teruggebouwd. De bedrijfswoning op nummer 45 blijft behouden en wordt voortgezet als reguliere woning.

Op het erf zijn diverse gebouwen aanwezig die niet landschapontsierend zijn. Deze gebouwen kunnen worden gebruikt of herbouwd als bijbehorende bouwwerken bij de woningen. In totaal bedraagt deze oppervlakte 424 m².

Van de totale 2.469 m² aan sloopmeters wordt 1.950 m² gebruikt voor de realisatie van de twee compensatiewoningen. Daarnaast is 80 m² aan sloopmeters reeds verkocht. Hierdoor blijft 439 m² over, die kan worden benut voor het vergroten van bijgebouwen en de woning. In paragraaf 3.1 wordt toegelicht hoe deze resterende sloopmeters precies worden ingezet.

Hieronder is een overzicht wat het betreffende voornemen inhoudt:

- Omzetten bedrijfswoning (Stroothuizerweg 45) naar reguliere woning
- Realisatie 2 compensatiewoningen;
- Sloop van een bestaande bedrijfswoning (Stroothuizerweg 43) en herbouw schuurwoning;
- Landschappelijke inpassing plangebied;
- Vergroten van 2 bijgebouwen;
- Vergroting van de inhoud van 1 woning;

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, omdat het gehele erf van een agrarisch bouwvlak is voorzien. 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

Het plangebied ligt aan de Stroothuizerweg 43 - 45 in Beuningen in de gemeente Losser. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie P, de nummer 730. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

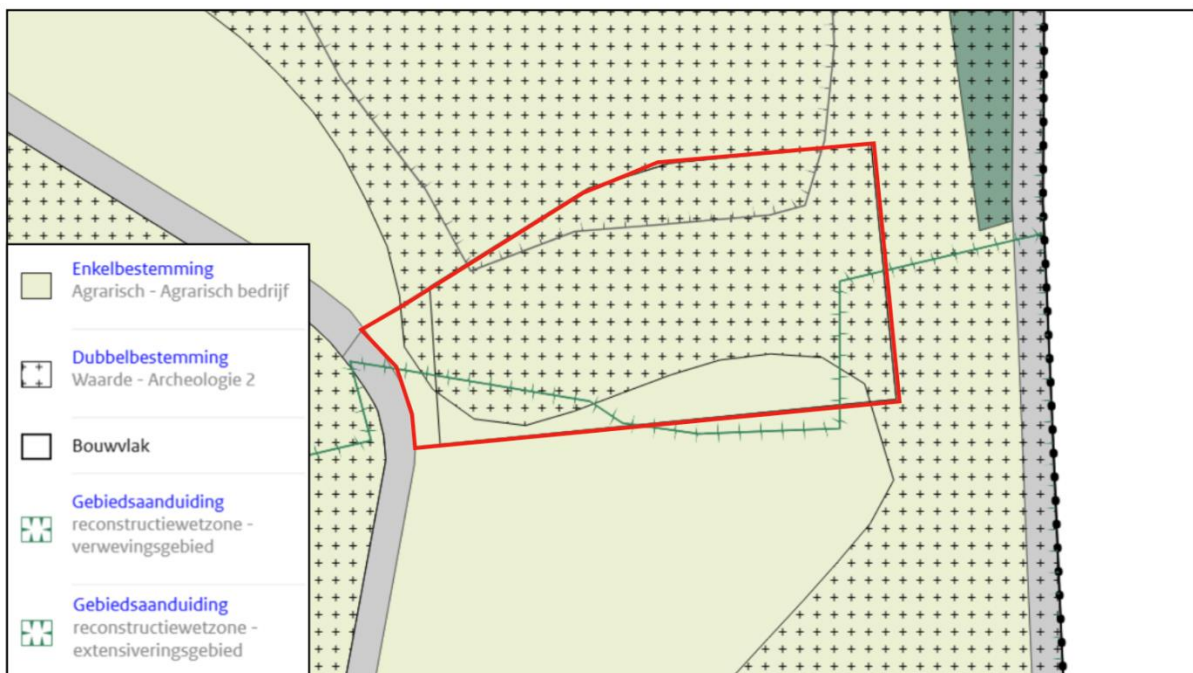


Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Losser. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied' (voor de verbeelding) en 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' (voor de regels) van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.3 Uitsnede planologisch regime (ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Op basis van het bestemmingsplan 'buitengebied' is het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak. Daarnaast ligt er de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens gelden er ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'essen' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan. Ook is wonen ten behoeve van het bedrijf toegestaan, eventueel in combinatie met mantelzorg, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan, zoals bedrijfsgebouwen en -woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, torensilos, platen en bassins, mestverwerkingsinstallaties, bouwwerken geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

De gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

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

'essen'

Ter plaatse van de aanduiding 'essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld. De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de regels.

'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'

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

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen is in strijd met geldend planologisch regime. Ter plaatse missen de juiste gebruiks- en bouwregels. Tevens moet de huidige bestemming alsmede het bouwvlak aangepast worden zodat er geen agrarisch bedrijf ter plaatse gerealiseerd kan worden. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het geldend omgevingsplan. Verder dient de landschappelijke inpassing geborgd te worden.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met 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 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Stroothuizerweg 43-45 te Beuningen en bevindt zich ten noordoostelijke hoek van de gemeente Losser, vlakbij de grens met de gemeente Dinkelland en de Duitse grens. Het plangebied ligt in het buitengebied en wordt omgeven door agrarische cultuurgronden en bedrijfsmatige gronden, natuur en verspreid liggende erven met woningen en bijbehorende bebouwing. Het gebied heeft een landelijk karakter met open ruimtes, erfbeplanting en agrarische activiteiten in de directe omgeving.

Op het erf bevinden zich twee bestaande bedrijfswoningen en diverse agrarische opstallen. De voormalige bedrijfsmatige activiteiten van de melkveehouderij zijn reeds beëindigd waardoor het plangebied voornamelijk dienstdoet als woongebied. Het plangebied heeft twee in-en uitritten, te weten de hoofdingang ten westen op de Stroothuizerweg en ten oosten een onverharde in- en uitrit op de Vrijdijk. Op het erf is in totaal 2.469 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesloopt in het kader van de Rood voor rood-regeling. Hiervoor is ook een sloopvoucher verstrekt die gedeeltelijk op dezelfde locatie zal worden ingezet. In totaal is er 80 m² aan sloopmeters verkocht aan derden.

De bestaande bedrijfswoning Stroothuizerweg 43, met aangebouwde schuur is een herkenbaar element van het erf, waarbij met name de rode pannendak als qua uitstraling eruit springt. De huidige bouwkundige staat met slechte wijze van funderen zorgt ervoor dat deze schuur redelijkerwijs niet te transformeren is tot een woning.

Voorgaande situatie is weergegeven in afbeelding 2.1. In afbeelding 2.2 is een vogelperspectief van de huidige situatie weergegeven.



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

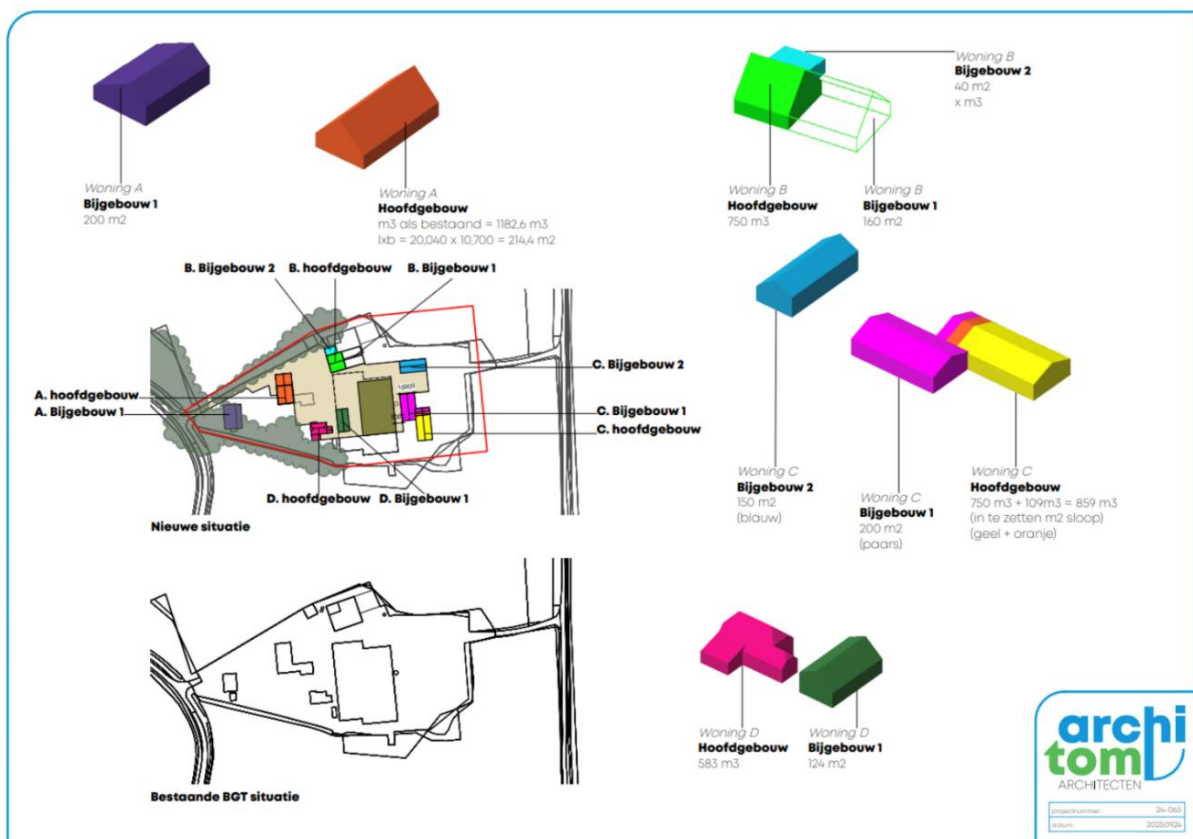


Afbeelding 2.2 Vogelvluchtperspectief huidige situatie (Bron: initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen aan de Stroothuizerweg 43-45 door toepassing van de rood-voor-rood regeling. Daarbij worden bestaande, verouderde opstallen gesloopt en overtollige erfverharding verwijderd. De bestaande bedrijfswoningen aan de Stroothuizerweg 45 blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere woning. De woning aan de Stroothuizerweg 43 wordt gesloopt en herbouwd in de vorm van de beeldbepalende schuur op het erf. Het plan gaat uit van een samenhangend erfensemble met in totaal vier vrijstaande (koop)woningen met bijhorende bijbehorende bouwwerken. Onderstaande afbeelding geeft de woningen weer in m³ en de bijgebouwen in m².



Afbeelding 3.1 Situatieschets toekomstige situatie (bron: Architom)

In totaal wordt er 2.469 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie worden er twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd (1.950 m² aan sloopmeters). Er is al 80 m² aan sloopmeters verkocht aan een ander perceel. Hiermee blijft er 439 m² aan sloopmeters over. De verhouding voor sloopmeters is 2:1. Op het erf zijn diverse gebouwen aanwezig die niet landschapsontsierend zijn. Deze gebouwen kunnen worden gebruikt of herbouwd als bijbehorende bouwwerken bij de woningen. In totaal bedraagt deze oppervlakte 424 m².

Bij woning A wordt de bestaande woning herbouwd in de vorm van de voormalige schuur. Deze woning heeft een inhoud van 1182,6 m³. Het bijgebouw bij de woning heeft een oppervlakte van 200 m². Bij recht mag er 100 m² gerealiseerd worden. De andere 100 m² wordt van de m² van de bestaande bijbehorende bouwwerken gehaald. Hiermee blijft er voor de restante bestaande bijbehorende bouwwerken 324 m² over.

Woning B betreft een compensatiewoning. De woning heeft een inhoud van 750 m³ en 200 m² aan bijgebouwen. Ook deze woning heeft 100 m² aan bijgebouwen bij recht. De andere m² wordt van de restante bestaande bijbehorende bouwwerken afgehaald. Hiermee blijft er voor de restante bestaande bijbehorende bouwwerken 224 m² over.

Woning C betreft een compensatiewoning van 869 m³. Bij recht mag de compensatiewoning 750 m³ bedragen. Deze woning wordt vergroot met 119 m³. Omdat de verhouding 2:1 is wordt er in totaal 238 m² aan sloopmeters ingezet. Hiermee blijft er 201 m² aan sloopmeters over. Deze 201 m² aan sloopmeters blijven behouden als sloopvoucher. Omdat het perceel groter dan 5.000 m² is mag er bij recht 150 m² extra aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Dit betekent dat er voor 250 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. Het totaal aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 350. Hier wordt 100 m² van de restante bestaande bijbehorende bouwwerken ingezet. Hiermee blijft er 124 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken over.

Woning D betreft de bestaande woning. Deze woning blijft behouden. De woning heeft een inhoud van 583 m³. Er wordt voor 124 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Ook hier is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij recht. De resterende 24 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt van de restante 124 bestaande bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.

Hiermee blijft er 100 m² aan restante bestaande bijbehorende bouwwerken over. Ook blijft er voor 201 m² aan sloopmeters over. Deze sloopmeters worden in een sloopvoucher vervat. In de onderstaande tabel wordt visueel laten zien hoe de sloopmeters zijn verdeeld.

	M3 bij recht	Extra m3	Sloop m2 i.v.m. extra m3	M2 bijbehorende bouwwerken bij recht	Extra m2		Restant sloopmeters	Restant bestaande bijbehorende bouwwerken
Woning A	Bestaand	-	-	100 m ²	100 m ²	Van bestaande 424 m ²	439 m ²	324 m ²
Woning B	750 m ³	-	-	100 m ²	100 m ²	Van bestaande 424 m ²	439 m ²	224 m ²
Woning C	750 m ³	119 m ²	238 m ²	100 m ²	250 m ²	150 m ² i.v.m. eigendom perceel meer dan 5.000 m ² ; 100 m ² extra van bestaande 424 m ²	201 m ²	124 m ²
Woning D	750 m ³	-	-	100 m ²	24 m ²	Van bestaande 424 m ²	201 m ²	100 m ²
Totaal restant sloopmeters							201 m ²	
Totaal restant bestaande bijbehorende bouwwerken								100 m ²

* is een afwijking die uitsluitend wordt toegestaan indien aan voorwaarden wordt voldaan

Met dit voornemen wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het erf te verbeteren door verouderde bebouwing en landschapsontsierende opstallen te verwijderen en te vervangen door duurzame, zorgvuldig vormgegeven woningen en bijgebouwen. Op deze manier wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit, maar wordt ook voorzien in de actuele behoefte aan extra woonruimte.

Het erf wordt landschappelijk ingepast. In het oosten van het plangebied wordt een kruiden- en faunarijk grasland aangelegd. Verspreid op het erf worden er solitaire bomen gerealiseerd. Tussen de woningen in wordt een fruitboomgaard met een struweelhaag aangelegd. Aan de randen van het perceel komen struweelhagen. De bestaande Bosschage blijft behouden. In afbeelding 3.2 is een erfrichtingsplan weergegeven.



Abbeelding 3.2 toekomstige situatie plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl 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.

3.2.2 Verkeer en parkeren

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.

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Koop, huis, vrijstaand	2,1	8,2
Aantal woningen	4	4
Totaal (afgerond)	9	33

Parkeerbehoefte

In voorliggend geval is er een parkeerbehoefte van (naar boven afgerond) 9 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte om de 9 parkeerplaatsen op te vangen op eigen terrein.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Stroothuizerweg. Deze weg is van voldoende capaciteit om de 33 verkeersbewegingen per etmaal te kunnen verwerken. De huidige onverharde in-en uitrit aan de oostzijde richting de Vrijdijk zal niet meer in gebruik worden genomen.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 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 4.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

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 van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b lid 2 van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. 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 zeehaventerrein, 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).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van dit plan wordt voorgesteld om twee compensatiewoningen te realiseren op basis van de Rood-Voor-Rood-regeling. Daarbij is de vraag of deze ontwikkeling dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder is uitsluitend van toepassing wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of daar sprake van is, dient te worden beoordeeld aan de hand van aard, omvang en locatie van het initiatief. In dit geval betreft het de toevoeging van twee woningen in het buitengebied, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing. Het betreft daarmee een beperkte, incidentele ontwikkeling die plaatsvindt binnen de kaders van bestaand (provinciaal en gemeentelijk) beleid.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich meermaals uitgesproken over vergelijkbare situaties. In onder meer uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:3150 oordeelde de Afdeling dat de bouw van twee woningen in het buitengebied geen stedelijke ontwikkeling vormt en dus niet aan de Ladder hoeft te worden getoetst. Op basis van deze jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat het realiseren van twee woningen in het buitengebied geen stedelijke ontwikkeling betreft. Er is derhalve geen verplichting om een verantwoording op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

Het perceel aan de Stroothuizerweg 43-45 maakt deel uit van het landelijke buitengebied, dat wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschap met verspreid liggende erven en woningen. De bestaande bebouwing op het perceel is kleinschalig van opzet en vormt onderdeel van de structuur van verspreide erven langs de Stroothuizerweg.

Het landschappelijk concept voor het erfensemble aan de Stroothuizerweg is gericht op een zorgvuldige inpassing in het landelijke gebied, met oog voor ruimtelijke kwaliteit, ecologie en cultuurhistorische beleving. Het erf wordt ontsloten via één gezamenlijke toegangsweg vanaf de Stroothuizerweg, die toegang biedt tot alle nieuwe woningen. Deze ontsluitingsstructuur draagt bij aan de onderlinge samenhang van het ensemble en voorkomt versnippering van infrastructuur. De verharding van zowel de toegangsweg als het gezamenlijke erf bestaat uit halfopen materialen die passen bij het karakter van een traditioneel boerenerf en bijdragen aan infiltratie van het hemelwater. In paragraaf 3.1 is dit toegelicht.

Het doel van een plan voor landschappelijke inpassing is het in harmonie met het omringende landschap inpassen van het erf; zowel het bestaande deel alsmede de nieuwe ontwikkeling. Dat wil niet zeggen dat alle bebouwing verstopt moet worden achter een 'groene muur' van beplanting. Bebouwing mag juist zichtbaar zijn.

Het ontwerp is voorzien van een nieuwe hoogstam boomgaard compleet met een scheerhaag en kruiden- en faunairijk grasland. Door de hoogstam boomgaard lopen verschillende paden om het erf te verbinden. Ten oosten van het plangebied wordt een kruiden- en faunairijk grasland gerealiseerd. Daarin komt een drietal solitaire bomen te staan. Ten westen van het plangebied komen twee struweelhagen te staan. Deze staan langs de oprit. Ook ten oosten van het plangebied komt een nieuwe struweelhaag achter het nieuwe bijgebouw. Verspreid over het plangebied staan een aantal solitaire bomen. In afbeelding 4.1 is het erfinrichtingsplan weergegeven.

Uitgangspunten



Bestaande beplanting

Uitgangspunt voor het opstellen van een erfinpassingsplan is behoud van zo veel mogelijk bestaande beplanting. Voorwaarde is wel dat het streekeigen beplantingsvormen zijn, passend in het landschap, en bestaat uit inheemse beplanting (geen conifeer, laurier, duindoorn, naaldbomen).

Huidige beplanting

Het plangebied bestaat grotendeels uit inheemse soorten. Alle aanwezige beplanting blijft behouden.

Autochtoon plantmateriaal

Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal. Dat houdt in dat het plantmateriaal een Nederlandse herkomst heeft. Autochtoon plantmateriaal is afgestemd op het Nederlandse klimaat. Autochtoon plantmateriaal gebruiken vermindert ook hybridisatie van plantgoed van buitenlandse komaf met autochtone beplanting.

Streekeigen beplantingsvormen

Streekeigen beplantingsvormen in het heideontginningslandschap bestaat uit houtwallen, houtsingels, knotbomen, elzensingels, hoogstamfruitboomgaard en een meidoornhaag.

Kansen voor versterking van de landschappelijke inpassing van het erf

Het erf is omgeven door agrarisch grasland en verschillende kleine bosjes of bomenrijen. Deze worden versterkt door verschillende bomengroepen of solitaire bomen aan te planten op het erf. Hierdoor wordt er zo geheten stepping stones gecreëerd naar andere kleine bosjes of bomenrijen. Verder wordt er een stuk agrarisch grasland omgevormd naar een kruidenrijk grasland. Een kruidenrijk grasland is een divers grasland dat veel fauna aantrekt door structuur verschillen en voedselgelegenheid biedt.



Afbeelding 4.1 Erfinrichtingsplan (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 5 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.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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 zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 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 verschil 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 toekomstige generaties.

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in de voorliggende ruimtelijke motivering opgenomen ontwikkeling.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.2.3.1 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.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

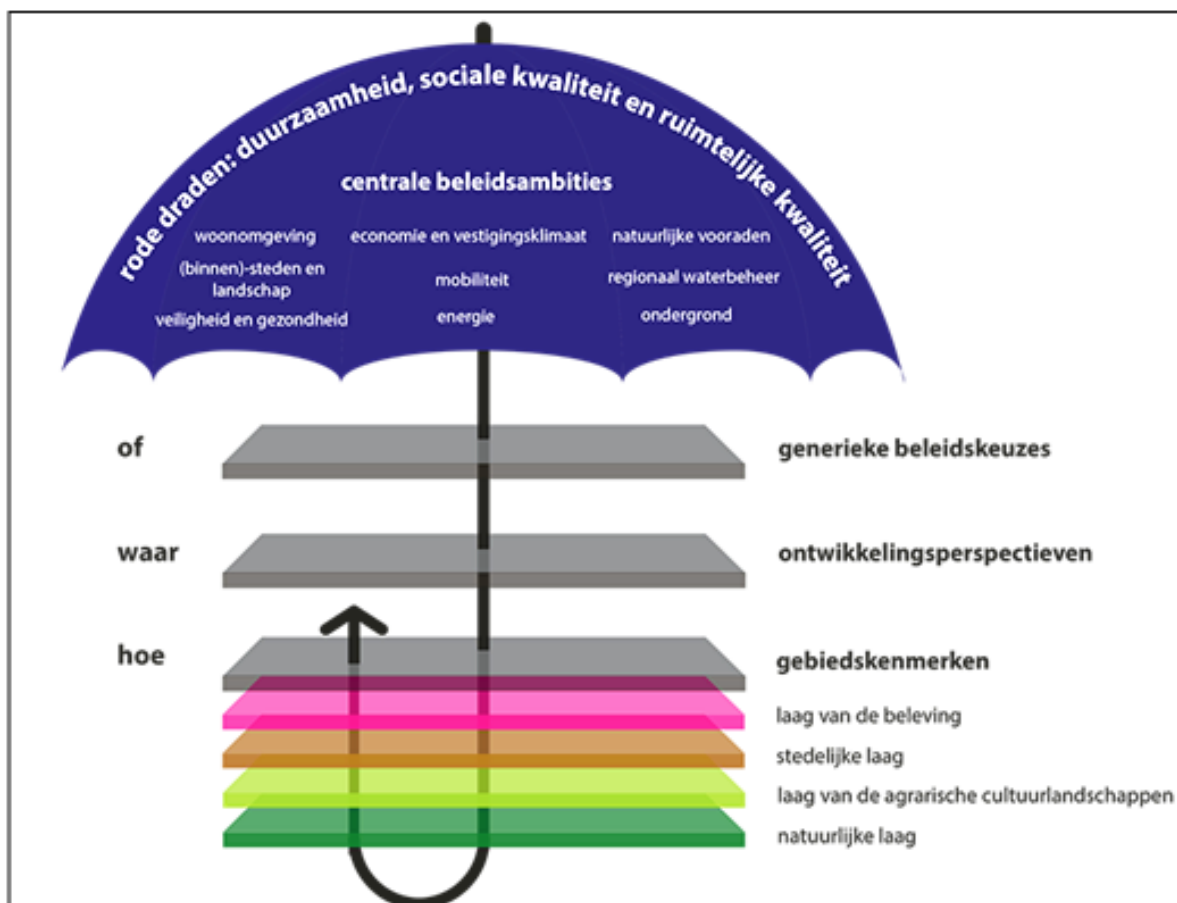
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

5.2.3.3 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 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 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.

5.2.4.1 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), 4.14 (woonafspraken), 4.55 (nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente) en 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 verharding 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 ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied, het voornemen betreft het de realisatie van twee woningen. In het kader van rood-voor-rood wordt er meer m² gesloopt dan teruggebouwd wordt. Hierdoor neemt het totale oppervlakte af. Er is dan ook sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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 omschreven in paragraaf 3.1.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

Lid 1:

Omgevingsplannen staan alleen toe dat Nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Lid 2:

Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsvisie Overijssel

In voorliggende situatie past de realisatie van de woningen binnen de geldende woonafspraken. Dit wordt in paragraaf 5.4.2 nader beschreven.

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 het artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij dit plan wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestaande gebiedskenmerken, waaronder de kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente. Zo wordt onder andere extra groen toegevoegd, en de nieuwe houtsingels zullen bijdragen aan een gevoel van kleinschaligheid. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan het nationale Landschap Noordoost-Twente. Zie hiervoor ook het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van deze motivering.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland)

Lid 1:

In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) maken geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot:

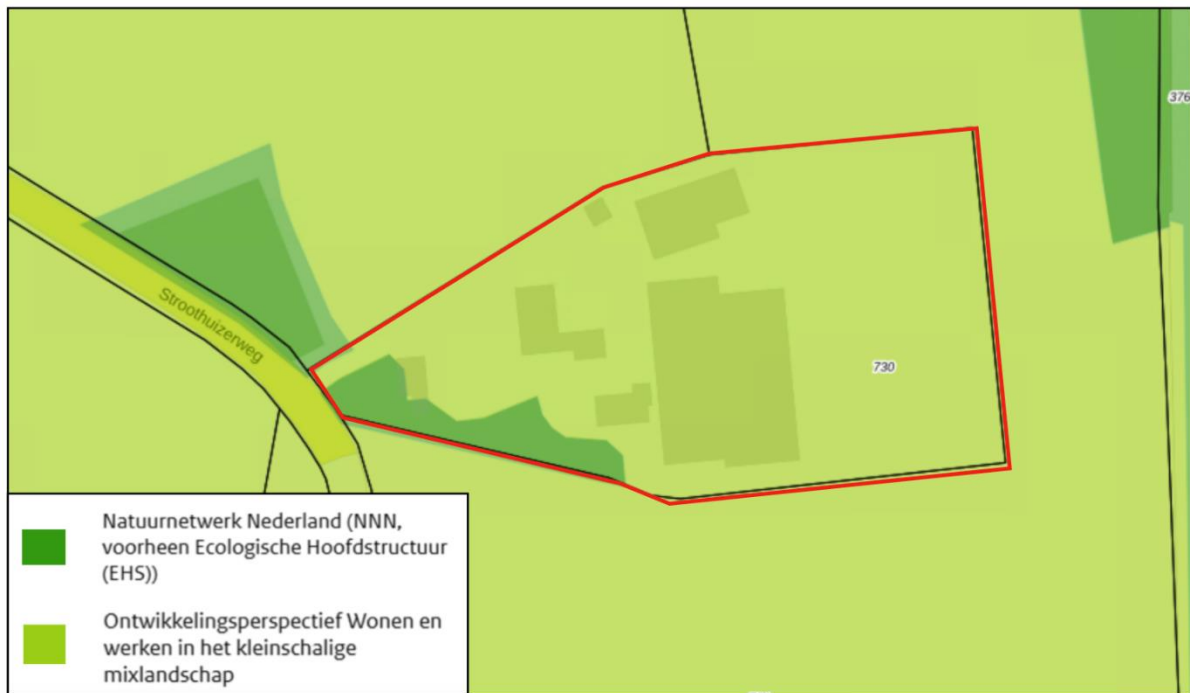
- a) aantasting van de mogelijkheden om de natuurdoelen te realiseren die voor dit gebied zijn vastgesteld in Bijlage X 'Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN',
- b) vermindering van het areaal van het Natuurnetwerk Nederland; en
- c) aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.

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

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op locaties binnen het plangebied waar de gronden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gebouwen die worden gebouwd of verbouwd, worden uitsluitend gerealiseerd buiten de als Natuurnetwerk Nederland aangewezen gronden. De bestaande bijgebouwen die al staan in deze zone blijven in de huidige vorm en staat behouden. Omdat alle fysieke ingrepen buiten het NNN plaatsvinden, is er geen sprake van negatieve effecten op de omvang, kwaliteit of samenhang van de betreffende natuurgebieden. De bestaande bosschages langs de Stroothuizerweg maken onderdeel uit van het NNN. Aan deze bosschages wordt, met uitzondering van de bestaande bebouwing, een functie 'Natuur - Natuur en bos' toegekend. Het NNN wordt niet aangetast en blijft behouden, zoals in het inrichtingsplan beschreven staat. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.58 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Daarnaast zijn de ontwikkelperspectieven 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)' en 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

'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.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor een mix van functies, waaronder recreatie. Het plan is daarmee passend en versterkt het mixlandschap, omdat aan een erf een toekomstbestendige functie gegeven wordt, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Bovendien wordt vermeld dat een deel van het plangebied aangrenzend het 'Natuurnetwerk Nederland' ligt. In het plangebied ligt NNN. Aan die delen wordt, met uitzondering van daar waar bestaande bebouwing aanwezig is, een functie Natuur - Natuur en bos toegekend. Het waardevolle groen blijft in de toekomstige situatie behouden.

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

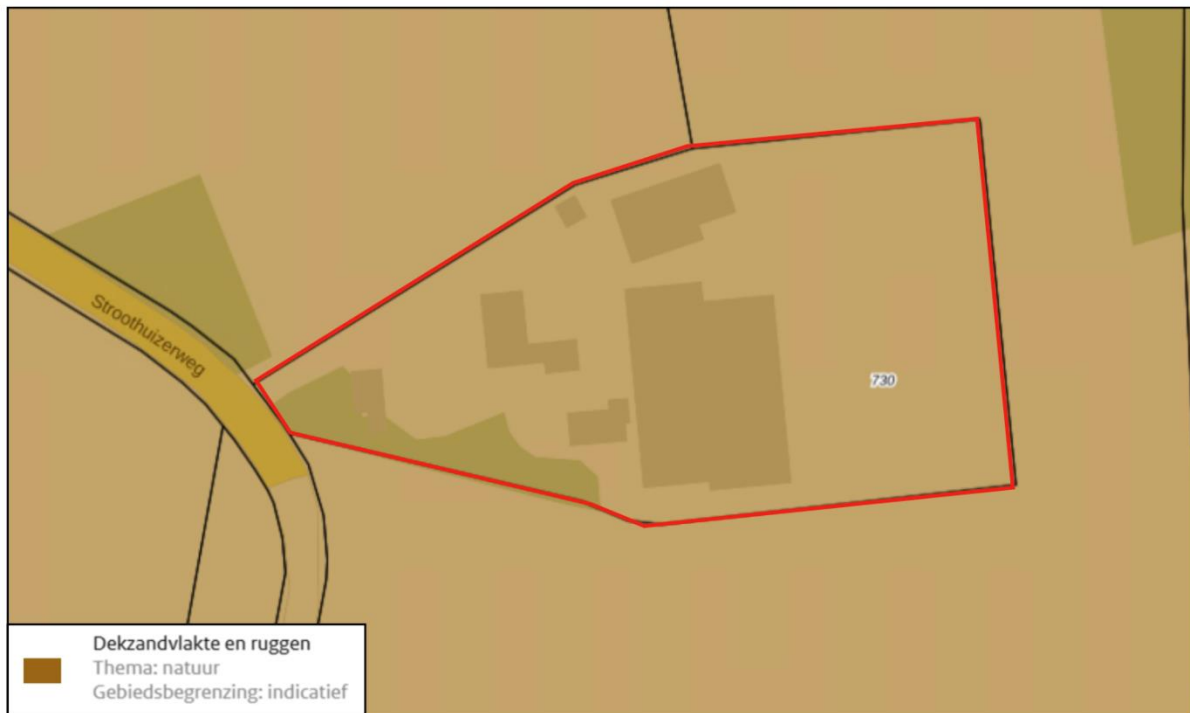
5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’.



Afbeelding 5.3 Uitsnede ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

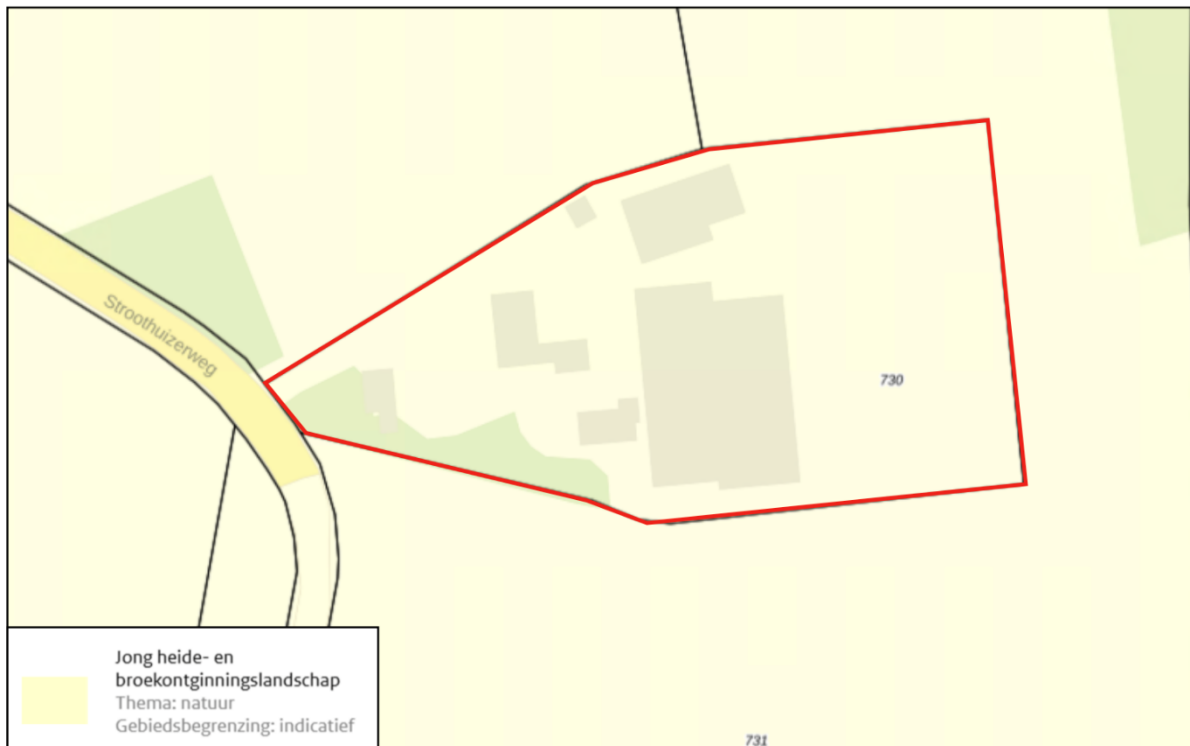
Het plangebied bevindt zich in een dekzandlandschap dat wordt gekenmerkt door hoogteverschillen en een afwisseling van droge ruggen en natte laagten. De bestaande erven en bebouwing liggen op de hogere delen van het terrein, conform de natuurlijke structuur van het landschap.

Het voorgenomen plan voor herbouw en sloop van opstallen kan bijdragen aan het beter zichtbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem, mits de situering van bebouwing en erven rekening houdt met de bestaande topografie.

De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van ruggen en laagten, dient als uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting. Nieuwe ontwikkelingen moeten inpasbaar zijn binnen deze richting, zodat de ruimtelijke samenhang en herkenbaarheid van het dekzandlandschap behouden blijven.

‘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'. Afbeeldingen 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



Afbeelding 5.4 Uitsnede 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' (bron: provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

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.

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 in een landschap dat historisch is gevormd door kleinschalige en later planmatig uitgevoerde ontginningen van natte en droge gronden. De bestaande erven en verspreide bebouwing maken onderdeel uit van een lineair ontginningslint en dragen bij aan de herkenbare structuur van lanen, bosstroken, waterlopen en erven.

De ontwikkelingen op het perceel, zoals de sloop van bestaande opstallen en de herbouw van woningen, sluiten aan bij het beleidskader, waarbij de dragende lineaire structuren behouden blijven. De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast in de bestaande ervenstructuur. De kenmerkende ruimtematen van het perceel zijn gerespecteerd en de relaties met lanen, bosstroken en waterlopen zijn in stand gebleven.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen 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.

5.3.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

5.3.1.1 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 zijn de ambities 'Herkenbaar en gastvrij Losser', 'leefbaar en gezond Losser' en het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal' het meest relevant.

Het Rood voor rood beleid is één van de beleidslijnen die volgens de Omgevingsvisie een bijdrage levert aan de ambitie van 'Een leefbaar en gezond Losser'. Deze bijdrage wordt geleverd door enerzijds de sloop van ontsierende bebouwing en anderzijds doordat hiermee nieuw woningaanbod wordt toegevoegd. Daarnaast wordt binnen de ambitie 'Een innovatief en ondernemend Losser' aangegeven dat wij het landelijk gebied vitaal willen houden. Hierbij wordt onder andere aangegeven dat aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit (zie argument 1.1) erg belangrijk zijn. Ook wordt hierbij verwezen naar de Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit, deze nota bevat onder meer het Rood voor rood beleid. Op basis van het gebiedskompas bevindt het erf zich 'Op het vlakke land', en dan specifiek het noordoostelijke deelgebied. Voor dit deelgebied wordt aangegeven dat zich hier de natuurgebieden bevinden die onderdeel uitmaken van het Natura 2000-gebied 'Dinkelland' en dat de gemeente de ontwikkelingen in dit gebied tot een nog aantrekkelijker natuurgebied ondersteunt. In dit geval is het agrarisch bedrijf voorheen aangekocht door de provincie Overijssel in verband met de ontwikkeling van het Natura 2000-gebied. De eigenaar heeft het erf gekocht van de provincie en wenst het erf te transformeren tot een woonerf zonder agrarische functie. Dit past goed binnen het gevoerde provinciale beleid en leidt niet tot extra negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

5.3.1.4 Leefbaar en gezond Losser

De gemeente Losser wenst een gemeente te zijn waar het voor jong en oud prettig wonen is. Daarnaast wenst de gemeente te groeien naar een inwoneraantal van 25.000 en zet daarbij in op een gevarieerd woningaanbod. Met het oog op de vergrijzing is het van belang om de ouderen te voorzien van passende woonruimte en ook de jongeren te behouden. De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 te groeien met 665 huishoudens.

Aansluitend op de Twentse Woonagenda staat de gemeente open voor initiatieven voor nieuwe woonvormen, mits die passen binnen de woonmilieu-context van de kern Losser. Daarbij verdient het zorgen voor goede doorstroombmogelijkheden en het aanbieden van kwalitatief en kwantitatief goed aanbod voor zowel starters als ouderen speciale aandacht.



5.3.1.5 Toetsing aan Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

Het initiatief sluit aan bij het gemeentelijk beleid doordat het zowel inspeelt op de versterking van de verblijfsrecreatie als op de toevoeging van passende woonruimte.

De herontwikkeling van het erf aan de Stroothuizerweg 43 – 45 past binnen de ambitie van de gemeente Losser. Het voornemen draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om het woningaanbod te vergroten en te variëren, in lijn met de ambitie om te groeien naar 25.000 inwoners en te voorzien in de vraag van zowel starters als ouderen. De woningen sluiten aan bij het gewenste woonmilieu in het buitengebied, waarbij de toevoeging wordt gecombineerd met landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor een leefbaar, gezond en gastvrij Losser, waarbij wonen, recreatie en landschapsbehoud in samenhang worden ontwikkeld.

5.3.2 Woonvisie 2021 – 2031 gemeente Losser

5.3.2.1 Algemeen

Losser is een aantrekkelijk woongebied in een uitgestrekte, prachtige, groene omgeving. De 5 kernen Losser, Beuningen, de Lutte, Overdinkel en Glane hebben alle hun eigen identiteit, maar delen het aangename, dorpse woonklimaat. De gemeente Losser heeft aantrekkingskracht door de gunstige ligging aan de snelweg A1 en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen op korte afstand. Het woonklimaat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en het sociaal op elkaar betrokken zijn (naooberschap). Daarbij is de grens met onze Oosterburen sociaal en economisch niet of nauwelijks aanwezig. Er zijn van oudsher goede contacten over en weer. De gemeente is aantrekkelijk als ankerplaats voor oud en jong. Je verhuist niet zo snel naar elders, als je hier geboren en getogen bent. De aantrekkingskracht overschrijdt de gemeentegrenzen. Zowel in (de grotere plaatsen in) Twente als (ver) daarbuiten worden in toenemende mate de kwaliteiten van onze gemeente gezien en zoekt men bij ons naar woongelegenheid. Wonen gaat verder dan het hebben van een woning. De aanwezigheid en bereikbaarheid van basisvoorzieningen draagt belangrijk bij aan de kwaliteit van ons woonklimaat.

5.3.2.2 Ambities

De visie op Losser als woongemeente bepaalt voor een belangrijk deel de ambities van het woonbeleid van de gemeente Losser. De ambitie is om de woonfunctie in alle kernen te handhaven en waar nodig versterken. Dat betekent zowel aandacht voor onderhoud en vernieuwing als – waar dat aan de orde is – uitbreiding van de woonfunctie. Het beleid is gebaseerd op twee fundamenten:

- 1) De woningbehoefte;
- 2) Investeren van het wonen als vliegwieltje voor de vitaliteit en de leefbaarheid.

Met de woonvisie wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave zoals die in de Twentse Woonagenda is geformuleerd. Primair zet de gemeente zich in voor de woningbehoefte van de "eigen", sociaal en economisch aan de gemeente gebonden inwoners; en wel voor alle leeftijds- of inkomensgroepen. De gemeente wil primair sturen op de kwalitatieve behoefte. Iedere woning moet raak zijn. De woningmarkt vraagt grote flexibiliteit en de gemeente wil snel in kunnen spelen op de wijzigingen die zich kunnen voordoen. De gemeente houdt de kwantitatieve prognose in de gaten en stuurt door monitoring tijdig bij. Voor de kern De Lutte zijn tussen 2020-2030 circa 120 extra woningen beraamd.

Het beschikbaar krijgen van de kwalitatief noodzakelijke woningen kan niet alleen een zaak van nieuwbouw zijn. Ook het bevorderen van doorstroming, al of niet door nieuwbouw, is een kernpunt van het gemeentelijke beleid. Daarbij is de gemeente zich ervan bewust dat met name de verhuisgeneigdheid van senioren beperkt is. Velen zijn nog vitaal, gebonden aan de sociale structuur en wonen voordelig (relatief lage huur of afgeloste hypotheek). De gemeente zet in om een vervolgstap in de wooncarrière te bevorderen mede vanwege de te verwachten zorgvraag en het tekort aan zorgpersoneel te kunnen opvangen.

Voor het buitengebied zijn in de Woonvisie geen aparte doelstellingen geformuleerd, met uitzondering van 20 woningen te reserveren voor de Rood voor rood-regeling. Uitvoering van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, vindt plaats door particuliere initiatieven.



5.3.2.3 Actualisatie woningopgave 2024-2034

De gemeente Losser heeft in 2024 haar woningopgave geactualiseerd. Aanleiding hiervoor is dat de bestaande woonvisie onvoldoende ruimte biedt voor de actuele hoeveelheid woningbouwplannen en voor de groeiambitie uit het coalitieakkoord (25.000 inwoners). Uit het woningbehoefteonderzoek 2024 blijkt dat tot 2034 een lokale behoefte bestaat van circa 430 woningen, aangevuld met een groeiambitie van 560 woningen. Hiermee komt de totale opgave voor de periode 2021-2034 uit op 1.225 woningen. Omdat een groot deel van de huidige planvoorraad al in harde of zachte capaciteit is opgenomen, is er beleidsmatige ruimte nodig voor circa 275 nieuwe woningen om woningbouwlocaties goed te kunnen blijven onderbouwen. De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en op passende woonvormen voor starters en senioren. Deze geactualiseerde opgave vormt vanaf 2024 het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de gemeente Losser, totdat het nieuwe volkshuisvestingsprogramma in werking treedt.

5.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Losser 2016 – 2031 gemeente Losser'

Het initiatief past binnen het woonbeleid van de gemeente Losser doordat het aansluit bij de ambitie om de woonfunctie in alle kernen te behouden en waar nodig te versterken, met specifieke aandacht voor de woningbehoefte van sociaal en economisch aan de gemeente gebonden inwoners.

De realisatie van twee compensatiewoningen draagt bij aan de toevoeging van kwalitatief passende woningen, in lijn met de richtgetallen voor de periode 2021-2031. De woningen sluiten aan bij het dorpse woonklimaat dat wordt gekenmerkt door rust, ruimte en sociale samenhang, en versterken de vitaliteit van de kern door ruimte te bieden aan gezinnen, starters of terugkerende inwoners. Daarbij wordt de toevoeging gekoppeld aan landschappelijke kwaliteitsverbetering, wat past bij het uitgangspunt om wonen in te zetten als vliegwiel voor leefbaarheid.

Het plan voldoet aan het uitgangspunt dat iedere woning 'raak' moet zijn, draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod en ondersteunt de instandhouding van de aantrekkelijke en veilige leefomgeving die de gemeente Losser nastreeft.

5.3.3 Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit

Door verschillende trends en ontwikkelingen verandert het buitengebied. Bij een deel van de agrarische bedrijven is sprake van schaalvergroting, specialisatie of verbreding. Anderzijds neemt het aantal agrarische bedrijven af door bedrijfsbeëindiging. Deze afname is niet nieuw. Het type bebouwing en de omvang (relatief grote stallen met gebrek aan architectonische kwaliteit en asbesthoudende daken) van de vrijkomende gebouwen is wel anders dan voorheen. Op basis van het op dit moment meest recente onderzoek zal tot 2030 ongeveer 98.000 m² aan bebouwing vrijkomen in de gemeente Losser. Leegstand van deze bebouwing leidt tot zeer onwenselijke gevolgen voor het buitengebied. Denk hierbij aan verwaarlozing van erven/bebouwing en verloedering van het landschap, afname van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied, risico's voor de volksgezondheid en veiligheid en het risico op mogelijke ongewenste vormen van hergebruik.

De voorkeur gaat uit naar het slopen van vrijkomende bebouwing in plaats van herbestemmen. Het huidige beleid speelt hier onvoldoende op in. In deze beleidsnotitie willen we het voor eigenaren van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen eenvoudiger maken om bebouwing te slopen, door ontwikkelbehoefte te verbinden met de sloopopgave. Ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk staan centraal in het beleid. Daarnaast is ook het Rood voor rood beleid en Nieuwe landgoederenbeleid geactualiseerd. Dit beleid bevat de volgende extra mogelijkheden:

5.3.3.1 Sloopregistratie

Eigenaren die (nog) geen concreet plan hebben voor (her)invulling van het erf of gebouwen kunnen de gebouwen slopen en dit in het sloopregister laten registreren. De eigenaar ontvangt een sloopvoucher. Gedurende 10 jaar kunnen de gesloopte vierkante meters worden ingebracht in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is (bijvoorbeeld schuur voor schuur, schuur voor uitbreiding (bedrijfs)woningen of Rood voor rood). De sloopvoucher is overdraagbaar en verhandelbaar.

5.3.3.2 Schuren voor schuren

Met toepassing van het schuren voor schuren beleid kan op het ene erf landschapontsierende bebouwing worden gesloopt, ten gunste van extra bouwmogelijkheden op een ander erf (enkel ter plaatse van nader bepaalde bestemmingen). Sloop en terugbouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan een nader bepaalde sloop-bouw-verhouding. Op deze wijze willen gemeente Losser ontwikkelkracht inzet om sloop op gang te krijgen.

5.3.3.3 Schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen

De schuren voor uitbreiding (bedrijfs)woningen volgt eigenlijk hetzelfde principe als de schuren voor schuren regeling; ontwikkelbehoefte verbinden met de sloopopgave. Bij deze regeling wordt in plaats van uitbreidingsmogelijkheden voor bijgebouwen vergroting van (bedrijfs)woningen toegestaan. Net zoals bij het schuren-voor-schuren beleid zijn sloop en terugbouwmogelijkheden gekoppeld aan een nader bepaalde sloop-bouw-verhouding. Ook hiermee wordt ontwikkelkracht ingezet om sloop op gang te krijgen.

5.3.3.4 Actualisatie Rood voor rood beleid

Tegelijkertijd met het ontwikkelen van nieuw beleid is ook bestaand aanpalend beleid geactualiseerd. Het aanpalende beleid betreft het Rood voor rood beleid en nieuwe landgoederen beleid. Om het Rood voor rood beleid eenvoudiger, laagdrempeliger en beter te laten aansluiten bij de praktijk, zijn de beleidsregels geactualiseerd. De belangrijkste wijziging is het loslaten van de voorwaarde dat taxaties, sloopoffertes en dergelijke ingediend moeten worden. Deze voorwaarde had destijds als doel om te beoordelen of de ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Sloop van landschapontsierende bebouwing in combinatie met goede landschappelijke inpassing levert al voldoende kwaliteitswinst op. De aanlevering van taxaties, sloopoffertes etcetera zijn administratieve lasten en wordt daarom losgelaten.

Artikel 2.4 Rood voor rood

Sloop

- a) Voor de eerste 850 m² te slopen landschapontsierende bebouwing wordt 1 compensatiewoning van 750m³ en een bijgebouw van 100 m² toegekend, bij elke extra 1100 m² te slopen landschapontsierende bebouwing wordt elke volgende compensatiewoning van 750 m³ en bijgebouw van 100 m² toegekend.
- b) Het moet gaan om legale (vergunde) landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;
- c) Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- d) Overige voorzieningen (sleufsilo's, mestbassins, kelders) tellen niet mee en kunnen niet worden ingezet in deze regeling.
- e) Alle aanwezige landschapontsierende bebouwing, inclusief erfverhardingen, mestplaten en sleufsilo's moeten worden gesloopt, met uitzondering van:
 - a. de voormalige bedrijfswoning en de bij recht toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning;
 - b. karakteristieke, monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - c. uitzonderingssituaties, waarbij aantoonbaar sprake moeten zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- f) Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan, waarbij onverkort de beleidsregels van sloopregistratie gelden;
- g) Er mogen meerdere slooplocaties worden gecombineerd, met dien verstande dat de minimaal te slopen oppervlakte op één locatie 50 m² betreft;
- h) De volledige slooppoppervlakte is afkomstig uit de gemeente Losser;
- i) Eerdere verplichtingen tot sloop of erfinrichting kunnen niet in de regeling worden toegepast.

Bouwlocatie

- a) De compensatiekavel is maximaal 1.000 m² groot en wordt in beginsel op de slooplocatie of één van de slooplocaties gerealiseerd;
- b) Slechts in uitzonderlijke situaties wordt afgeweken van het bepaalde onder a. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn als bouwlocatie vanuit het oogpunt van milieu-,



ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing (mits gelegen binnen de provinciale 'stedelijke laag') of een bestaand erfensemble/erfstructuur;

- c) De compensatiewoning moet passend zijn binnen de op dat moment geldende gemeentelijke Woonvisie;
- d) De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en/of andere belangen in de omgeving veroorzaken, zoals belemmering van de bedrijfsmatige activiteiten van een bedrijf in de omgeving;
- e) De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;
- f) De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

5.4.4 Toetsing aan Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit en bijhorende artikelen

In totaal is 2.469 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De initiatiefnemer heeft hier een sloopvouché voor verkregen. Ter compensatie worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd, waarvoor 1.950 m² aan sloopmeters wordt ingezet. Daarnaast is 80 m² aan sloopmeters verkocht aan een ander perceel. Hierdoor resteert 439 m² aan sloopmeters. De verplichte verhouding voor het inzetten van sloopmeters bedraagt 2:1. Op het erf zijn diverse gebouwen aanwezig die niet landschapsontsierend zijn. Deze gebouwen kunnen worden gebruikt of herbouwd als bijbehorende bouwwerken bij de woningen. In totaal bedraagt deze oppervlakte 424 m².

Woning A

Bij woning A wordt de bestaande woning herbouwd in de vorm van de voormalige schuur, met een inhoud van 1.183 m³ bij recht. De woning wordt in dezelfde maatvoering herbouwd als de oude schuur. Het bijgebouw bij deze woning heeft een oppervlakte van 200 m². Hiervan mag 100 m² bij recht worden gerealiseerd. De overige 100 m² wordt onttrokken aan de bestaande bijbehorende bouwwerken (vrij besteedbaar). Na deze aftrek resteert 324 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken.

Woning B

Woning B betreft een compensatiewoning met een inhoud van 750 m³ en 200 m² aan bijgebouwen. Ook hier mag 100 m² aan bijgebouwen bij recht worden gerealiseerd. De overige 100 m² wordt afgetrokken van de resterende bestaande bijbehorende bouwwerken. Na deze aftrek blijft 224 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken (vrij besteedbaar) over.

Woning C

Woning C is een compensatiewoning met een inhoud van 869 m³. De maximale inhoud bij recht bedraagt 750 m³. Voor de extra 119 m³ worden sloopmeters ingezet. Vanwege de 2:1-verhouding komt dit neer op een inzet van 238 m² aan sloopmeters. Na deze aftrek resteert in (439-238=) 201 m² aan sloopmeters.

Omdat het perceel groter is dan 5.000 m², mag er bij recht 150 m² extra aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. In totaal mag voor woning C dus 250 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het totale gewenste oppervlak bedraagt 350 m². Voor de extra 100 m² wordt gebruikgemaakt van de bestaande bijbehorende bouwwerken. Na deze aftrek resteert 124 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken.

Woning D

Woning D betreft de bestaande woning, die behouden blijft. De woning heeft een inhoud van 583 m³. Er wordt 124 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd, waarvan 100 m² bij recht is toegestaan. De resterende 24 m² wordt afgetrokken van de nog beschikbare 124 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken.



	M3 bij recht	Extra m3	Sloop m2 i.v.m. extra m3	M2 bijbehorende bouwwerken bij recht	Extra m2		Restant sloopmeters	Restant bestaande bijbehorende bouwwerken
Woning A	Bestaand	-	-	100 m ²	100 m ²	Van bestaande 424 m ²	439 m ²	324 m ²
Woning B	750 m ³	-	-	100 m ²	100 m ²	Van bestaande 424 m ²	439 m ²	224 m ²
Woning C	750 m ³	119 m ²	238 m ²	100 m ²	250 m ²	150 m ² i.v.m. eigendom perceel meer dan 5.000 m ² *, 100 m ² extra van bestaande 424 m ²	201 m ²	124 m ²
Woning D	750 m ³	-	-	100 m ²	24 m ²	Van bestaande 424 m ²	201 m ²	100 m ²
Totaal restant sloopmeters							201 m ²	
Totaal restant bestaande bijbehorende bouwwerken								100 m ²

* is een afwijking die uitsluitend wordt toegestaan indien aan voorwaarden wordt voldaan

Na deze aftrek resteert 100 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken. Daarnaast blijft er 201 m² aan sloopmeters over. Deze resterende sloopmeters worden vastgelegd in een sloopvoucher. In de onderstaande tabel staat het schematisch weergegeven.

5.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

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 activiteit 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;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik;

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. De gemeente 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.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Er zijn geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Tevens voorziet het voornemen niet in de realisatie van een risicobron.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 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.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 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.

7.1.4 Beleid Waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeheerprogramma 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.

7.2 Wateraspecten

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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Het waterschap is gecontacteerd voor richtlijnen met betrekking tot hemelwater. Het waterschap heeft gereageerd op de watertoets op 3 oktober 2024 en laat weten geen verdere opmerkingen te hebben op de ontwikkeling. Vanwege de kleine invloed van het plan uitgegaan mag worden van de 'Standaard waterparagraaf'.

In de watertoets wordt aandacht gevraagd voor de verwachte klimaatverandering, in de vorm van het afkoppelen van verhard oppervlakte. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten. Bijlage 2 bevat het resultaat van de watertoets en de reactie van het waterschap waarin wordt aangegeven dat voor voorliggende ontwikkeling uitgegaan mag worden van de 'Standaard waterparagraaf'.

Afkoppelen van bestaand verhard oppervlakte.

Het waterschap streeft naar een doelmatig werken van de gehele afvalwaterketen. Het uitgangspunt is dat hemelwater zo min mogelijk afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt en het aantal riool overstorten op het oppervlakte wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het gemeentelijk rioolstelsel, de rioolgemalen en de rioolwaterzuiveringsinstallatie dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Hemelwaterberging

De nieuwe woningen zullen hun hemelwater op eigen terrein opvangen. Eventuele overloop wordt afgevoerd naar het verlaagde centrale gedeelte van het perceel.

Afvalwater

Afvalwater moet gescheiden afgevoerd worden. Het afvalwater van de drie woningen wordt verzameld bij een centraal punt op het erf en met behulp van een pomp afgevoerd naar de drukriolering langs de weg.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl 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 van het 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.

8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er een geluidsgevoelige gebouwen toegevoegd. Een woonfunctie betreft een geluidsgevoelig gebouw.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Wegverkeerslawaaï

In voorliggend geval ligt het plangebied niet binnen een geluidsaandachtsgebied van de weg. Echter bevindt de dichtstbijzijnde woning wel binnen 100 meter van de Stroothuizerweg. Beargumenteerd wordt dat de Stroothuizerweg een rustige bestemmingsverkeerroute is. Daarbij zullen de nieuwe

woningen voldoen aan de huidige wensen en eisen staande in het Bkl. Hiermee zal de woning tevens beter geïsoleerd zijn. In voorliggend geval is er geen onderzoek benodigd naar wegverkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde spoor. In voorliggend geval wordt er voldaan aan de richtafstand van 100 meter.

Industrielawaaï

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen individuele bedrijven. Er is geen sprake van geluidhinder afkomstig van individuele bedrijven.

Solitaire bedrijvigheid

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving geen sprake is van een menging van functies. In de directe nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend woonpercelen aanwezig. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

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

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking



Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De beoogde woningen betreffen milieugevoelige functies.

Het dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit betreft een intensieve veehouderij (Stroothuizerweg 41), dit betreft een melkveehouderij. Deze is ligt op circa 240 meter afstand van het plangebied. Voor geluid geldt hier een richtafstand van maximaal 50 meter voor. Hieraan wordt voor het aspect geluid ruimschoots aan voldaan. Hierom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect 'geluid'. Daarnaast worden de omliggende milieubelastende activiteiten niet in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

8.1.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend planvoornemen voorziet in een nieuw te realiseren woning. Een woning is een bodemgevoelig object. Hierom is door Montferland Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 4. Hieronder is de conclusie voor het onderzoek weergegeven.

Gegeven het historische gebruik van de locatie en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek kan, bij ruimtelijke ontwikkelingen een verkennend onderzoek (NEN5740 & NEN5707) noodzakelijk worden geacht. Daarnaast kunnen de aangetroffen verdacht deellocaties separaat onderzocht worden.

Er is een vervolgonderzoek uitgevoerd door Montferland Milieu. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek beschreven. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Het bodemonderzoek aan de Stroothuizerweg 43-45 in Beuningen laat zien dat op enkele plekken lichte bijmengingen van puin, slakken en asbest materiaal zijn gevonden, maar dat de voormalige spoelplaats geen verontreiniging boven de normen bevat. Bij de voormalige dieseltank en de oprit zijn wel verhoogde concentraties minerale olie, metalen en PAK's aangetroffen, passend binnen de klasse 'Industrie'. In het grondwater zijn geen overschrijdingen gevonden. Asbestonderzoek toont aan dat een deel van de bodem, in totaal ongeveer 65 m³, verontreinigd is met asbest door bodemvreemd materiaal. Deze verontreiniging kan worden gesaneerd via een plan van aanpak en melding in het DSO.

8.2.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies zodra in de toekomst de verontreinigde locaties, zoals de dieseltank, oprit en asbestgrond, zijn gesaneerd en de bodem veilig en geschikt is voor de beoogde functies.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) 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 plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het plan draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een plan binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het plan binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een plan de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.



8.3.2 Situatie plangebied

8.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan gesteld worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

8.3.2.2 Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Uit raadpleging van deze kaarten blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} ruimschoots voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt ruimschoots voldaan.

8.3.3 Conclusie

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

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

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.

8.4.2 Situatie plangebied

Het voorliggende planvoornemen voorziet in het toevoegen van een geurgevoelig gebouw. In de huidige situatie gaat het om een planologische wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van twee compensatiewoningen (ruimte-voor-ruimte).

In artikel 22.100 van het Omgevingsplan van de gemeente Losser wordt aangegeven dat een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan, wordt aangemerkt als een bijzonder geurgevoelig object. Hiervoor geldt een richtafstand in het buitengebied van 50 meter.

Ook geldt voor compensatiewoningen (ruimte-voor-ruimtetewoningen) een richtafstand van 50 meter in het buitengebied. Het dichtstbijzijnde geurbelastende object ligt op circa 240 meter afstand. Dit betreft een intensieve veehouderij. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

8.4.3 Conclusie

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

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke 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.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er geen activiteit met een trillingsemissie gerealiseerd. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. Een onderzoek naar trillingshinder kan dan ook achterwege worden gelaten.

8.5.3 Conclusie

In het kader van het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

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. De aspecten veilige en 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.

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. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het plan gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Voor voorliggend initiatief is in deze motivering zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze motivering is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

8.6.3 Conclusie

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



HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 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 plannen, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of plannen, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan 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.

9.1.2 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.

9.1.3 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland' ligt op circa 650 meter van het plangebied. Het voornemen betreft de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een nieuwe woningen en het stopzetten van het agrarisch bedrijf in het kader van de Rood voor rood-regeling. In voorliggend geval is het niet uit te sluiten of de beoogde ontwikkeling een externe werking heeft op het natuurgebied de 'Dinkelland'. Hierom is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 6. De conclusie van het onderzoek wordt hieronder beschreven.

Geconcludeerd wordt dat voor de aanlegfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen is daarmee niet uit te sluiten. Geadviseerd wordt de gehanteerde uitgangspunten nader te onderzoeken. Daarnaast kan door middel van een effectbeoordeling worden beoordeeld of de berekende depositie tot significante negatieve gevolgen leidt voor de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen.



In het plangebied ligt natuur dat het NNN betreft. Dit zijn de bosschages in het westen van het plangebied. De Bosschages blijven behouden en hier wordt niet gebouwd. Aan deze bosschages wordt, met uitzondering van daar waar bestaande bebouwing aanwezig is, een functie 'Natuur - Natuur en Bos' toegekend.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

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.

9.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van sloopwerkzaamheden. Hierdoor is niet uit te sluiten of er nadelige gevolgen zijn voor soorten. Hierom is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De resultaten zijn hieronder weergegeven

Resultaten quickscan flora en fauna

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren. Voor de soorten die mogelijk negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling voor het beschadigen of vernielen van de voortplantings- of rustplaats. Het doden van dieren kan voorkomen worden door zorgvuldig te werken en het terrein natuurvrij te maken voorafgaand aan de werkzaamheden.

Conclusies van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 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.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 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.

De archeologische verwachtingskaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In voorliggend geval heeft het plangebied 'Waarde – Archeologie 2'.

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan of gelijk is aan 2.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; de verplichting om een archeologisch rapport te overleggen geldt niet voor bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.000 m² wordt uitgebreid.

Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van een herontwikkeling van een bestaande locatie. De gronden zijn in voorliggend geval al grotendeels geroerd door de bestaande bebouwing. Mede hierdoor is de archeologische verwachtingswaarde niet meer aanwezig. Daarbij is de nieuw te bouwen oppervlakte van de bouwwerken minder dan de gestelde 2.000 m². Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

10.3 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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

10.3.1 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel zijn er cultuurhistorische elementen aanwezig. Zo ligt over het perceel de aanduiding 'essen', waarvoor in principe geldt dat de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en het reliëf van essen en steilranden met bijbehorende beplanting moeten worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

In dit geval moet echter worden opgemerkt dat de es-kwaliteiten al langdurig zijn aangetast door het gebruik van het perceel ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Door dit intensieve gebruik zijn de kenmerken die een es bepalen, zoals de specifieke bodemopbouw, het reliëf en de open ruimtelijke structuur, feitelijk verdwenen. Deze zijn, gelet op de duurzame veranderingen die in het terrein hebben plaatsgevonden, redelijkerwijs niet meer te herstellen. Daarom komen deze kwaliteiten in het huidige plan ook niet terug. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

10.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een plan 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 plan-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de plan-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 plan wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een plan-mer-(beoordelings)plichtige plannen 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

Het voornemen betreft het realiseren van een beperkte nieuwe bebouwing op een perceel binnen een bestaande bebouwde zone in het agrarische landschap. De ontwikkeling is van kleinschalige aard en sluit aan bij de bestaande structuur van erven en lanen. Daarbij wordt rekening gehouden met het behoud van landschappelijke en historische structuren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap behouden blijft.

Om te beoordelen of een uitgebreide milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk is, is nagegaan of het voornemen valt onder de lijst van bijlage V van het Besluit m.e.r. Bijlage V bevat categorieën van projecten waarbij een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Het onderhavige voornemen betreft geen van de in bijlage V genoemde ontwikkelingen, aangezien het gaat om een kleinschalige bouwontwikkeling binnen een bestaande bebouwde zone, zonder ingrijpende effecten op het milieu, landschap of cultuurhistorie.

Op basis van deze afweging wordt geconcludeerd dat het voornemen niet valt onder de categorieën van bijlage V en derhalve geen m.e.r. vereist is. Significante negatieve effecten op milieu, landschap of cultuurhistorie worden niet verwacht.

11.3 Conclusie

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden vastgesteld dat voor het voornemen géén m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante milieueffecten en draagt juist bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

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 planbesluit.

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.

12.3 Situatie plangebied

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 verhaald op basis van de legesverordening. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 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.

13.2 Afstemming overlegpartners

De initiatiefnemer heeft de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het voorgenomen plan. De ontvangen reactie was in algemene zin positief. De burens geven aan dat het plan zorgvuldig is opgezet. Wel benadrukken zij dat rekening moet worden gehouden met de ligging van het perceel in agrarisch gebied en met het feit dat in de omgeving gewassen worden geteeld. Op de aangrenzende percelen wordt gewasbescherming toegepast; de burens willen deze werkzaamheden onverminderd kunnen voortzetten, zonder dat zij gehouden zijn aan een spuitvrije zone in het kader van de spuitzonering.

13.3 Zienswijzen

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

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 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.

14.2.2 Preambule

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 herontwikkeling van het erf aan de Stroothuizerweg 43 – 45 in Beuningen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Losser. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22m 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 '22m' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22m' gelezen worden. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22m, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22m, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22m, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22m, paragraaf 4;
- bijlages moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22m.

14.2.3 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 22m Stroothuizerweg in Beuningen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22M-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.4 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.

14.2.5 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 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 11.2 (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.

14.3 Verantwoording van de regels

In deze paragraaf wordt aangegeven welke functie zijn toegedeeld aan de locaties binnen het plangebied. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels per functie is aansluiting gezocht bij het voormalig opvolger van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Losser.

Wonen

De gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'Wonen' zijn aangewezen voor het gebruik als woonlocatie, bestaande uit woonhuizen, met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze bebouwing is toegestaan voor zover deze in functioneel en ruimtelijk opzicht ondersteunend is aan de woonfunctie. Met de aanduidingen maximum oppervlakte (m²) is vastgelegd hoe groot de bijgebouwen mogen zijn. In de specifieke aanduiding maximum volume (m³) wordt vastgelegd hoeveel volume de woningen mogen hebben.

Natuur – Bos en Natuur

De functie Natuur en Bos is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke waarden en bosgebieden. Binnen deze bestemming staan het bevorderen van biodiversiteit, het versterken van ecosystemen en het beschermen van bestaande landschappelijke kwaliteiten centraal. De bestemming is tevens bedoeld voor de instandhouding van het NNN-gebied.

Agrarisch

De functie Agrarisch is gericht op het behoud en de ontwikkeling van landbouw- en veeteeltactiviteiten. Binnen deze bestemming staan het duurzaam gebruik van agrarische gronden, het behoud van de landschappelijke structuur en het ondersteunen van de agrarische bedrijfsvoering centraal. De bestemming is tevens bedoeld om de aanwezige openheid van het landschap en de agrarische structuur te behouden.



BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING



BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN



BIJLAGE 2 WATERTOETS



BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK



BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING



BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA



BIJLAGE 6 PARTICIPATIEVERSLAG

