

Bestemmingsplan

Partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan

“Partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte”

Plannaam: “Partiële herziening Koopsweg 1, De Lutte”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph007-0401
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2024



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE BESTEMMINGSPANNEN.....	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	9
2.4	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	BODEM.....	28
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
4.5	MILIEUZONERING	31
4.6	ECOLOGIE.....	34
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
4.9	WATERBELEID	37
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	40
5.1	INLEIDING.....	40
5.2	OPZET VAN DE REGELS	40
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	44
7.1	VOOROVERLEG.....	44
7.2	ZIENSWIJZEN.....	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		45
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	46
BIJLAGE 2	AERIUS BEREKENING	47
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

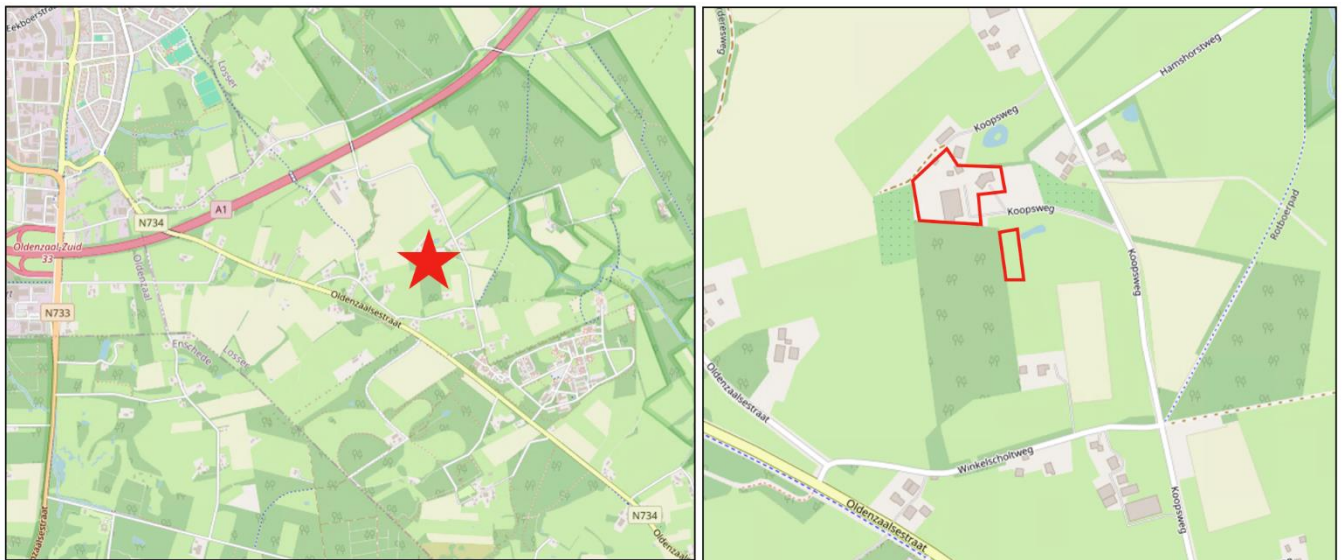
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Koopsweg 1 in De Lutte, gemeente Losser. Onderhavig plan voorziet in het uitbreiden van het toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van een mechanisatiebedrijf van waaruit tuin en parkmachines worden verkocht, verhuurd en gerepareerd kunnen worden. De initiatiefnemer wenst een opslaghal te bouwen om zo meer ruimte te creëren voor opslag van machines, bouwstoffen en overige materialen. Hoewel het huidige bedrijfsgebouw efficiënt is ingericht, is een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met een nieuwe opslaghal van 600 m² gewenst om efficiënt te kunnen blijven werken. Eén en ander draagt bij aan een duurzaam toekomstperspectief voor het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Ter plaatse van de locatie waar de nieuwe bedrijfshal is beoogd geldt een bedrijfsbestemming, maar bouw mogelijkheden die benodigd zijn voor het toenemen van het bebouwde oppervlakte ontbreken in de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Koopsweg 1 in De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie H, nummers 8184, 8183, 8185, 8182, 7960, 7959 en 4107. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Oldenzaal en De Lutte (rode ster) en van de direct omgeving (rode belijning) weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Openstreetmap.org)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Partiele herziening Koopsweg 1, De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph007-0401) en een renvooi;
- regels (en de bijhorende bijlagen);
- toelichting (en de bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige bestemmingsplannen

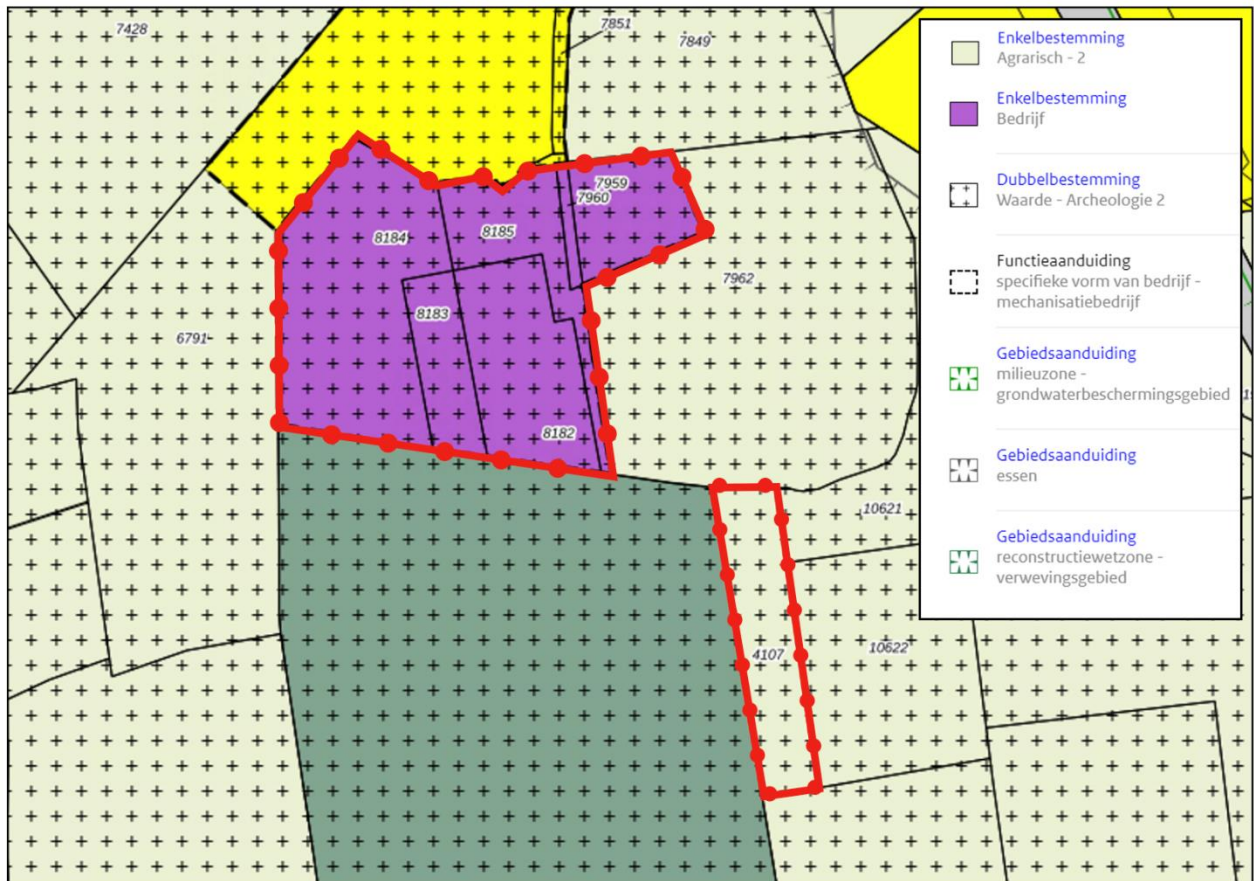
1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt:

- het bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014);
- bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015);
- het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017);
- het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018);
- het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020” (vastgesteld op 9 maart 2021);
- het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022” (vastgesteld op 16 mei 2023).

De hiervoor genoemde partiële herzieningen dienden voor de actualisering van de regels voor het bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied te bepalen, is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied” van belang. Ter duiding van de actuele regels is het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022” van belang.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging van het plangebied (rode belijning).



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

'Bedrijf'

De voor bedrijf bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor een bedrijf, dat al dan niet aan het buitengebied gebonden is en dat is genoemd in de als bijlage 3 bij de regels opgenomen Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en een bedrijf voor verkoop en reparatie van grasmaaiers en dergelijke, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf'. Binnen de bedrijfsbestemming is deze functieaanduiding geldig.

'Agrarisch - 2'

De voor 'Agrarisch - 2' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische cultuurgrond en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behouden/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen: erven met erfbeplanting, de kleine en onregelmatige verkaveling, de perceelsafschieding in de vorm van houtwallen, singels en waterlopen, de bestaande zandwegen en het reliëf en de bolle ligging van de essen.

'Waarde - Archeologie 2'

Verder kent het plangebied de dubbelbestemming '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.

Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van het plangebied gelden drie gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduiding inzake de reconstructiewetzone heeft betrekking op regels omtrent vestigingen van agrarische bedrijven. In onderhavig plan is deze aanduiding niet relevant.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden aangewezen ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

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.

1.4.3 Strijdigheid

Volgens de bouwregels van de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022", is enkel het bestaande bedrijf toegestaan. Het laten toenemen van het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is niet mogelijk. Het herzien van het bestemmingsplan maakt het mogelijk een functieaanduiding toe te voegen waarin de gewenste vierkante meters bedrijfsbebouwing wordt toegestaan om ruimte te bieden voor de nieuwe opslaghal. Daarnaast voorziet het ruimtelijk kwaliteitsplan in het uitbreiden van het bestaande bos ten zuiden van de bedrijfsbestemming. Met voorliggend plan worden daarom deze gronden gewijzigd zodat het nieuwe feitelijke gebruik van de gronden als bos overeenkomt met de planologische situatie. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

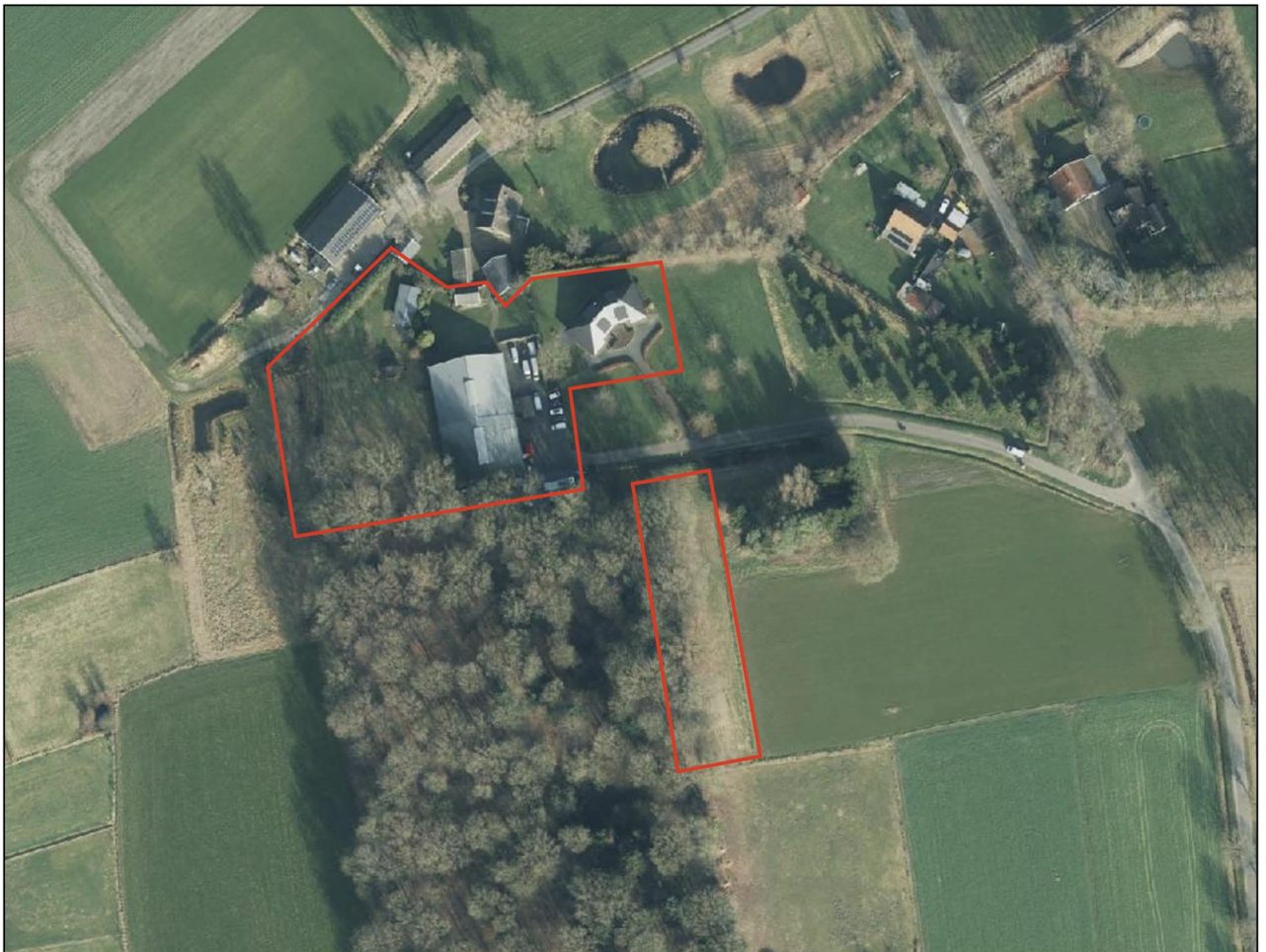
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser. De omgeving wordt gekenmerkt door het aanwezige coulisselandschap waarin landbouwgronden worden afgewisseld met bossen, houtwallen, houtsingels en agrarische erven.

Het reeds bestaande mechanisatiebedrijf bevindt zich op een erf waar ook (bedrijfs)woningen aanwezig zijn. De begrenzing van het plangebied voor dit bestemmingsplan volgt de grenzen van de huidige bedrijfsbestemming. Binnen het plangebied bevinden zich de bedrijfshal van het mechanisatiebedrijf, twee bedrijfswoningen, enkele bijgebouwen en een parkeerplaats die in de parkeerbehoefte van het mechanisatiebedrijf voorziet. Het plangebied wordt ontsloten via een verharde weg aan de Koopsweg. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het volledige plangebied is hierin indicatief aangeduid met een rode stippellijn.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Het initiatief

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van het toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van het mechanisatiebedrijf aan de Koopsweg 1. Wegens de toenemende behoefte aan de opslag van machines, bouwstoffen materialen en overige is het huidige bedrijfsgebouw te klein geworden. Om efficiënt te kunnen blijven werken in het huidige bedrijfsgebouw is het gewenst een nieuwe hal te bouwen waar materiaal en machines opgeslagen kunnen worden ten behoeve van het mechanisatiebedrijf. De bouw van een nieuwe bedrijfshal voorkomt tevens dat er opslag in de buitenlucht moet plaatsvinden. Buitenopslag zou de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantasten. Dit wordt met het voornemen voorkomen.

Het oppervlakte van de aanwezige bedrijfsbebouwing bedraagt 1150 m². Volgens het bestemmingsplan is alleen het bestaande oppervlakte toegestaan. Met het vastleggen van een nieuw maximaal oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt het mogelijk om een bedrijfshal van 600 m² toe te voegen aan het plangebied. Het totale bedrijfsoppervlakte komt hiermee op 1750 m². Het toevoegen van, of het vergroten van bedrijfsfuncties wordt in het buitengebied niet ondersteund. Bij voorliggende situatie past de nieuwe ontwikkeling goed bij de bestaande bedrijvigheid en neemt de omvang naar ratio niet onevenredig toe. Tevens de functie van een opslaghal zal geen toename aan bedrijvigheid tot gevolg hebben voor het perceel, er wordt aansluiting gevonden aan de bestaande bedrijvigheid.

De locatie voor de nieuwe bedrijfshal bevindt zich ten westen van de bestaande bedrijfshal en wordt zo onttrokken van het zicht vanaf het grootste deel van het woon- en bedrijfserf. Het groen inpassen van de westkant en de zuidkant van het perceel onttrekt de nieuwe en de bestaande bedrijfshal vervolgens aan het zicht. Voorwaarde aan het toevoegen van bedrijfsbebouwing op dit perceel is het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan en het uitvoeren van het hierin opgenomen erfinpassingsplan. Hier wordt in paragraaf 2.3 nader op ingegaan.

2.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

2.3.1 Algemeen

De gemeente Losser wil in principe meewerken aan de voorgenomen ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit op de beoogde te bouwen plek geborgd wordt en er een aanvullende investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaatsvindt. BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven.

2.3.1 Inpassing nieuwbouw

De gebouwen op erven in het buitengebied zijn over het algemeen volgens een bepaalde hiërarchie op het terrein gesitueerd. Het woongedeelte (woning) bevindt zich daarin aan de voorzijde van het erf en het werkgedeelte (schuren) ondergeschikt daarachter. Daarbij liggen gebouwen niet verspreid van elkaar, maar altijd geclusterd. Het erf aan de Koopsweg 1 voldoet aan deze karakteristieke opbouw. De entree van het erf gemarkeerd door de bestaande woning met ruime siertuin. Daarachter bevindt zich het werkgedeelte met de bedrijfsgebouwen. Om deze karakteristieke opbouw te behouden, wordt de nieuwe bedrijfshal binnen het werkgedeelte gerealiseerd, achter de bestaande bedrijfshal. De nieuwe bedrijfshal wordt op korte afstand van de bestaande bedrijfshal gepositioneerd, zodat enerzijds een compact cluster van gebouwen ontstaat en anderzijds langs de kavelgrens ruimte overblijft voor een groene invulling.

De keuze voor verharding en materialen van de bedrijfshal moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de bedrijfshal worden getoetst aan de welstandsnota. De toename aan verharding in het plangebied is naar proportie niet groot. Naast het oppervlakte van de opslaghal (600 m²) hoeft geen tot weinig verharding te worden aangelegd rondom de nieuw te bouwen bedrijfshal. Aangenomen kan worden dat de verharding als gevolg van

voorliggende ontwikkeling rond de 700 m² zal bedragen. Het hemelwater dat op deze nieuwe verharding valt zal binnen het projectgebied worden geïnfiltreerd. Naar ratio vindt met voorliggend initiatief geen significante toename plaats van het oppervlakte aan verharding.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De basisinspanning bestaat uit het op een passende locatie binnen het erf realiseren van de gewenste bedrijfshal en de realisatie van een gebiedseigen houtsingel, waarmee de bedrijfshal wordt afgeschermd. Aanvullend hierop worden diverse maatregelen genomen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

In de huidige situatie is ten zuiden van het erf een bosperceel aanwezig, wat de kleinschaligheid van het landschap naar voren laat komen. Als aanvullende inspanning wordt het bestaande bosperceel ten zuiden van het projectgebied uitgebreid met nieuw bosplantsoen van ca. 925 m². Ook wordt langs de kavelgrens aan de westzijde van het erf een houtsingel voorgesteld. De houtsingel wordt opgebouwd uit diverse (opgaande) inheemse soorten en schermt de nieuwe bedrijfshal op een passende manier af. Het zuidelijke deel van de houtsingel krijgt een verlaging, zodat waterberging wordt gerealiseerd (wadi). Hier wordt ook andere beplanting voorgesteld, die geschikt is voor een wadi.

Verder wordt aan de oostelijke kavelgrens, evenals langs de zuidzijde van de toegangsweg, een bomenrij met zomereiken voorgesteld. De bomenrijen dragen bij aan het versterken van de kleinschalig- en beslotenheid van het landschap. Zomereiken behoren tot de potentiële natuurlijke vegetatie, waardoor dit een logische keuze vormt en waarmee zwak plantmateriaal voorkomen wordt. Aanvullend wordt het voorerf van het erf voorzien van een streekeigen haag, bestaande uit beuken of meidoorn. Hiermee wordt het woongedeelte van het erf duidelijker geaccentueerd. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Ten slotte wordt het verharde (parkeer)terrein rondom de bedrijfsbebouwing in een groene jas gestoken door de aanplant van een wilde gemengde haag langs de zoom. Naast de afschermende functie functioneert de haag tevens als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten. De hoogte van de landelijke haag is 2 meter.

Met de voorgestelde maatregelen wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. De uitvoering van de inrichtingsmaatregelen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Het uitvoeren van het inrichtingsplan is hiermee voorwaardelijk aan het gebruik van de bedrijfsbestemming. Een afbeelding van de maatregelen uit het inrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Verbeelding van het inrichtingsplan uit het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: BIZ.nu)

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Algemeen

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

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeer- en verkeernormen uit de CROW publicatie 381 wordt in voorliggend geval uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: Weinig stedelijk (bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: Buitengebied

2.4.2 Planspecifiek

Het CROW heeft geen specifieke verkeer en parkeercijfers gepubliceerd voor een mechanisatiebedrijf. De werkzaamheden en bezoekersaantal van het bedrijf komen het meest overeen met de normen zoals die zijn

opgenomen over een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. In deze onderbouwing wordt uitgegaan van de maximale cijfers omdat in het geval van het mechanisatiebedrijf uit onderhavig plan een kleine mate aan klanten het bedrijfspand bezoeken.

2.4.2.1 Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeernormen van het CROW voor een arbeidsintensief bedrijf en bezoekersextensief bedrijf wordt uitgegaan van een parkeernorm per 100 m² bvo. De bestaande bedrijfsloods van het mechanisatiebedrijf heeft een bvo van 1150 m², de nieuw te bouwen bedrijfsloods heeft een bvo van 600 m². Ter plaatse van de toekomstige twee bedrijfsloodsen zijn hiermee de volgende cijfers relevant:

Type functie	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Oppervlakte bvo	Parkeerbehoefte
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,3	1650 m ²	37,5
Totaal			38

Volgens de geldende parkeernormen bestaat er in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte aan afgerond 38 parkeerplaatsen. Voor het mechanisatiebedrijf uit onderhavig plan is deze parkeernorm echter veel hoger dan de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Op dit moment zijn bij de loods 7 parkeerplaatsen voor personenauto's aanwezig en zijn er nog enkele parkeerplaatsen voor bedrijfsbussen aanwezig. Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt als voldoende ervaren door de eigenaar en de werknemers van het mechanisatiebedrijf.

Hoewel een nieuwe functie vaak een toename in de verkeer- en parkeerbehoefte tot gevolg heeft wordt bij onderhavige ontwikkeling niet voorzien in het uitbreiden van de werkzaamheden van het bedrijf. De nieuwe bedrijfsloods is enkel bedoeld om het reeds aanwezige materieel onderdak te bieden. Doordat het bedrijf reeds in gebruik is, zorgt het toevoegen van een opslagloods aan het terrein niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het toevoegen van de opslaghal zal om dezelfde reden eveneens geen toename in de parkeerbehoefte vormen. Het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein is hiermee niet nodig. In de huidige situatie zijn er voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeerbehoefte van het bedrijf te voldoen.

2.4.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 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.

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

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.

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.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Met het nieuwe bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden verruimd ten behoeve van de bouw van een opslaghal ten behoeve van het bestaande bedrijf met een oppervlakte van 600 m². Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt op de ladder ingegaan.

Behoefte

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van bouwmogelijkheden van een bestaand bedrijfsperceel met circa 600 m². Deze uitbreiding is noodzakelijk voor het ter plaatse gevestigde machinatiebedrijf om de werkzaamheden te kunnen continueren. De beschikbare ruimte voor opslag is in de bestaande bedrijfsbebouwing te klein voor de huidige activiteiten van het bedrijf.

Door de opslag behorende bij de bedrijfsvoering van het mechanisatiebedrijf in een aparte ruimte te faciliteren is het mogelijk om de werkzaamheden van het mechanisatiebedrijf op een effectieve manier voort te zetten in de bestaande bedrijfshal. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de uitbreiding van bouwmogelijkheden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Het bedrijf is gelegen buiten het stedelijk gebied van de gemeente Losser. Daarnaast is sprake van de uitbreiding van een functie die niet in zijn werkzaamheden gebonden is aan het buitengebied.

Volledige verplaatsing naar een locatie elders (bijvoorbeeld naar een bedrijventerrein) is echter niet realistisch. Het bedrijf betreft namelijk een lokaal geworteld bedrijf met een klantenbestand in de directe omgeving en de regio Twente. In Losser is tevens een bedrijventerrein aanwezig op circa 4,8 km afstand; het dichtstbijzijnde bedrijventerrein bevindt zich op circa 2 kilometer in Oldenzaal. Het vestigen op een locatie elders zal niet efficiënt en realistisch zijn, ook gezien de goede staat van de bedrijfsbebouwing en de investeringen die de afgelopen jaren op de locatie zijn gedaan. Verplaatsing van het bedrijf betekent gelet hierop kapitaalvernietiging en brengt onevenredige bedrijfseconomische gevolgen met zich mee. Gezien de opzet van het bedrijf in relatie tot het beoogde doel van de uitbreiding is uitbreiding van de bebouwing op de huidige locatie het meest voor de hand liggend. Het uitbreiden van het bestaande bedrijfsperceel betreft de enige realistische mogelijkheid. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Gezien de directe relatie die de opslaghal heeft met de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden aangenomen dat de opslaghal niet voor leegstand zal zorgen op andere locaties binnen of buiten de gemeente Losser. De opslaghal op een andere locatie plaatsen of het verplaatsen van het gehele mechanisatiebedrijf naar een andere locatie zijn gezien de geringe omvang van de ontwikkeling niet een logisch alternatief. Geconcludeerd wordt dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

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

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Op 16 november 2022 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld.

De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in acht genomen moeten worden.

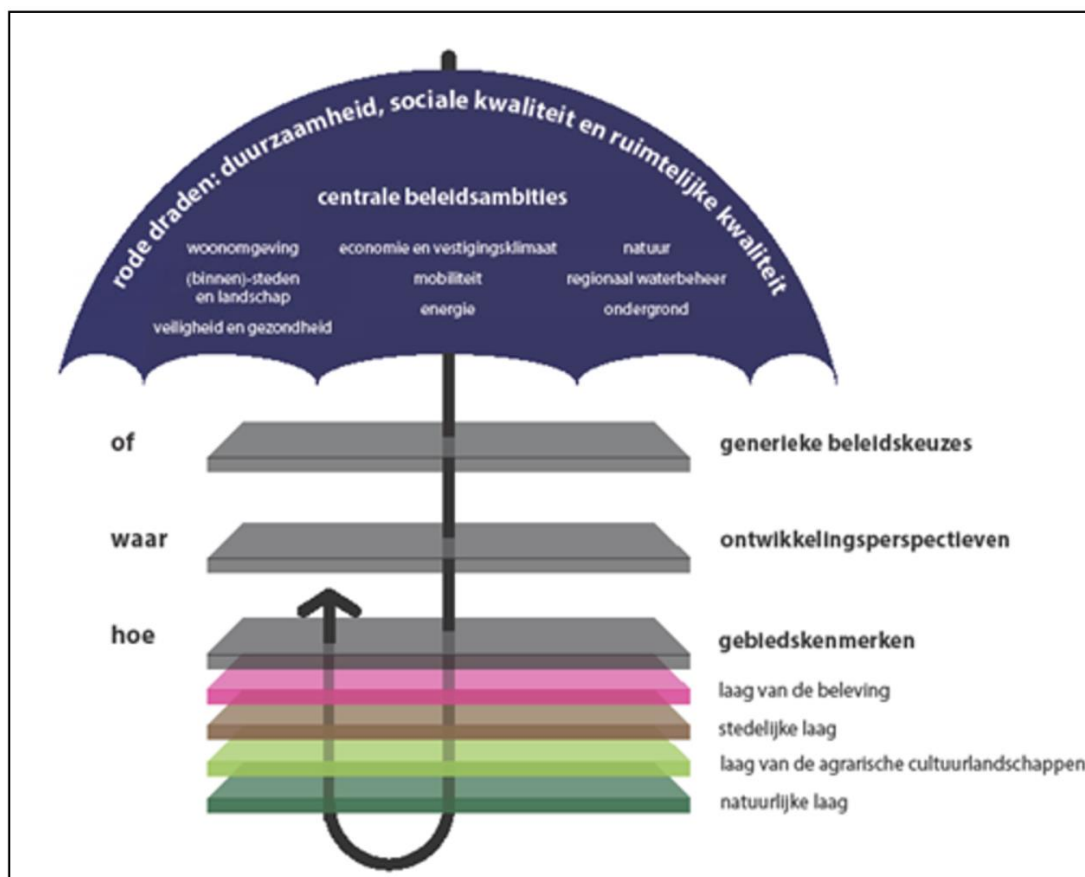
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etc. kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie (bron: Provincie Overijssel).

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde

stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 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.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.3 (*zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) en 7.2.4 (*Nationale Landschappen*) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw van een opslaghal in het buitengebied van De Lutte. Het plangebied voorziet in het toevoegen van een bedrijfshal binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Op basis van het bestemmingsplan kan dit perceel reeds gebruikt worden ten behoeve van bedrijvigheid en mogen

deze gronden reeds worden verhard ten behoeve van deze functie. Om deze reden is er bij onderhavige ontwikkeling geen sprake van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving en wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van het nieuwe erf, zoals weergegeven in paragraaf 2.3. Voor de weergave op welke wijze toepassing is gegeven aan de bovengenoemde punten wordt verwezen naar de subparagrafen 3.2.4.1 tot en met 3.2.4.3 van deze plantoelichting.

Geconcludeerd wordt dat het in het bestemmingsplan besloten initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. Het toetsen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is in de omgevingsvisie van de gemeente Losser opgenomen. Voorwaarde voor medewerking aan het plan is dan ook het uitvoering geven aan het KGO beleid van de gemeente. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3.1.3 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de betreffende beleidslijn. Hiermee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid ten aanzien van KGO.

Artikel 7.2.4 Nationale Landschappen, Noordoost-Twente

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De provincie wil (onderdelen van) het voormalig rijksbeleid voortzetten omdat de Nationale Landschappen dé

parels zijn van het Overijsselse landschap. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. Voor grootschalige initiatieven die in strijd zijn met de doelstellingen van de Nationale Landschappen is geen plek. Binnen de Nationale Landschappen is er ook geen ruimte voor nieuwe windturbines.

Nationaal Landschap Noordoost-Twente

Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 7.2.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van een opslaghal binnen een bestaande bedrijfsbestemming binnen het Nationaal landschap Noordoost-Twente. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan samengesteld waarin de waarden van het omliggende landschap worden aangeduid. Daarnaast wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan een nieuw inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing van het plangebied voorgesteld. Met het uitvoeren van het inrichtingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kwaliteiten van het Nationaal landschap Noordoost-Twente. Het uitvoeren van het inrichtingsplan uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is daarom ook als voorwaarde opgenomen voor het in gebruik mogen nemen van de bedrijfsbebouwing in de planregels van dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt hiermee dat het plan voldoet aan artikel 7.2.4 van de omgevingsverordening.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Iedere ontwikkeling in het buitengebied dient landschappelijk te worden ingepast. In de omgevingsverordening zijn daarnaast ontwikkelingen in de Groene Omgeving gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is door de provincie ingesteld als een ontwikkelingsgerichte aanpak, die erop gericht is om een balans te realiseren tussen ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt daarmee ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met blauwe ster is weergegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfshal ten behoeve van opslag van een reeds bestaand bedrijf. Hiermee wordt een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Een aanvullende investering is noodzakelijk om te komen tot een goede balans tussen de ontwikkelruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor onderhavige ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is het erfinrichtingsplan waarin de gewenste inpassing van het nieuwe erf in het omliggende landschap wordt toegelicht. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is reeds in paragraaf 2.3 toegelicht. Met het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het omliggende landschap geleverd. Met het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt voldoende geïnvesteerd in het kader van de KGO dat het plan in overeenstemming is met de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Overijssel. De uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan is in de regels van voorliggend bestemmingsplan geborgd.

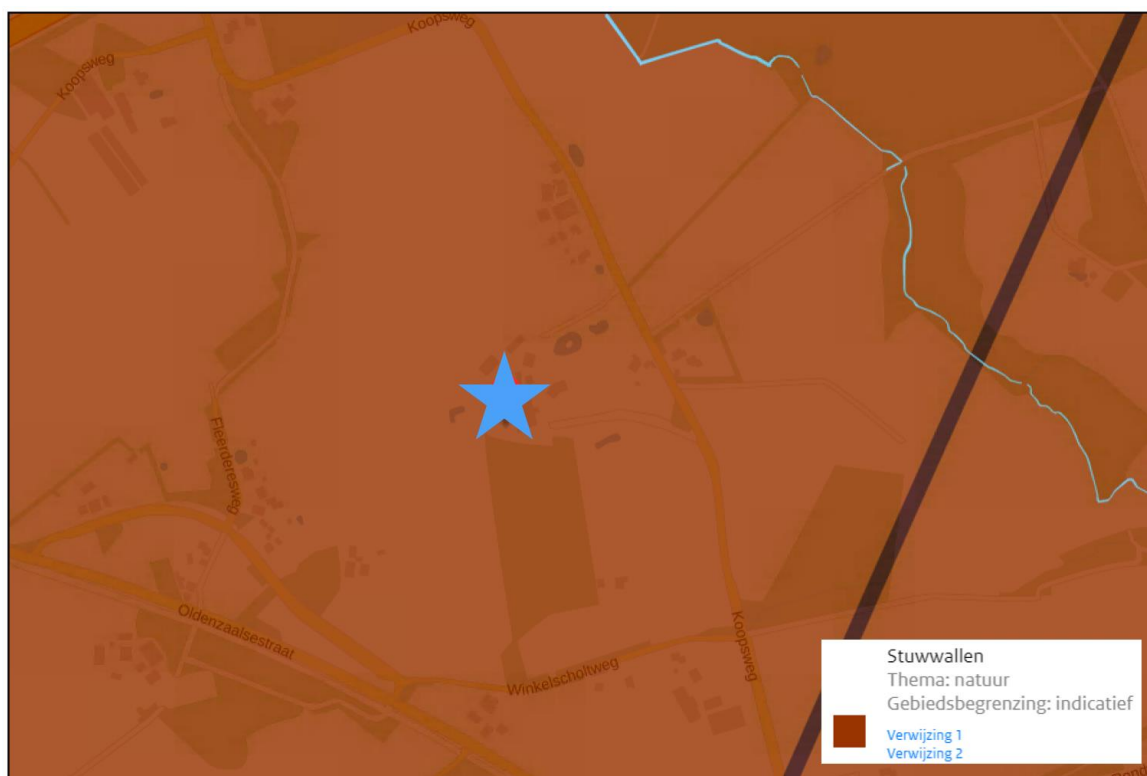
Gesteld wordt dat het initiatief hiermee in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. Dit betekent dat de ‘Stedelijke laag’ buiten beschouwing kan blijven. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘Laag van de beleving’, wordt ook deze laag ook buiten beschouwing gelaten.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Stuwwallen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’. Het plangebied is met blauwe ster weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van de ‘Natuurlijke laag’, plangebied is gelegen ter plaatse van de blauwe ster (Bron: Provincie Overijssel)

‘Stuwwallen’

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Bij gebiedsontwikkeling wordt in de planvorming ingezet op behoud en bescherming van de archeologische waarden en de aardkundige waarden en op het zichtbaar of beleefbaar maken van deze waarden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het erf aan de Koopsweg 1 dateert rond 1905 en is gelegen op de stuwwal van De Lutte.

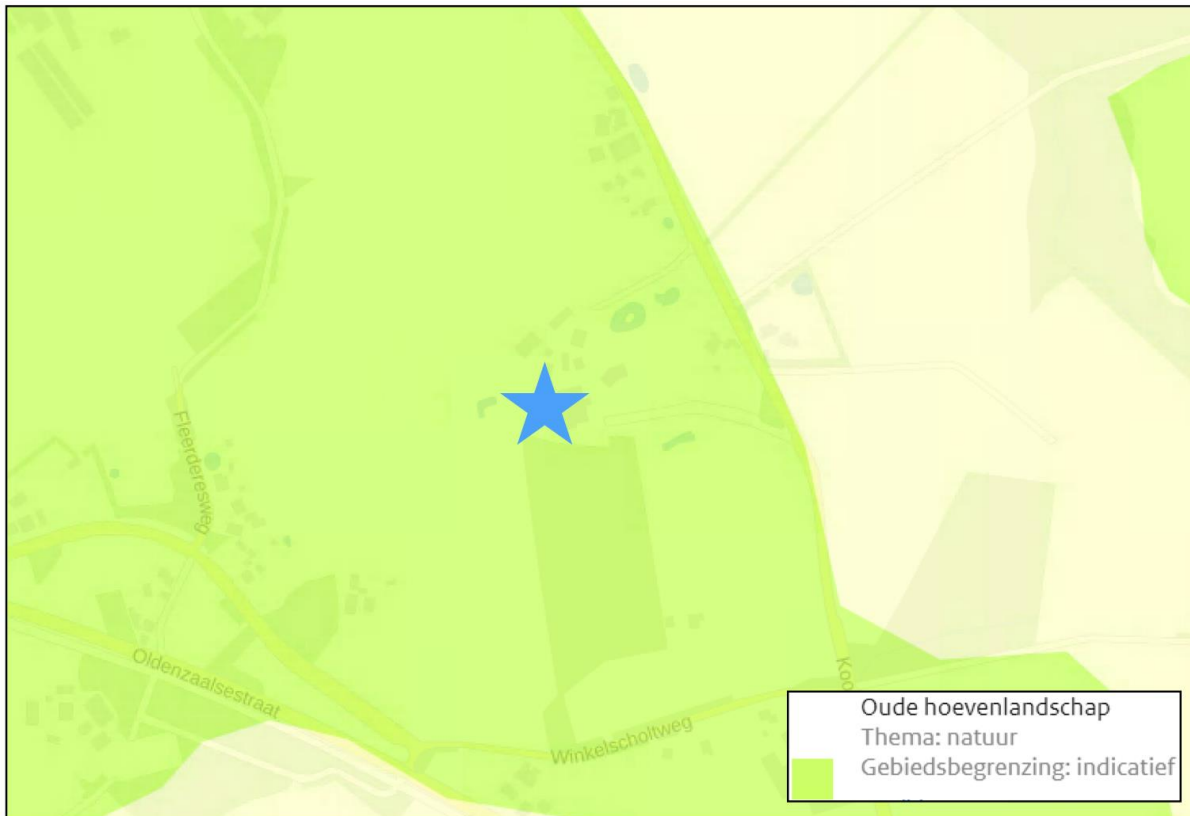
De landschappelijke elementen van het omliggende kleinschalige landschap, waaronder kleine bospercelen, houtwallen en bomenrijen, zijn goed intact gebleven waardoor het kenmerkende open karakter van het landschap nog goed beleefbaar is. De nieuwe opslaghal wordt ingepast in het landschap volgens de waarden en kwaliteiten die horen bij de omliggende essen en stuwwallen. Op basis van landschappelijke waarden van de stuwwallen is het ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het in uitvoering brengen van het erfinrichtingsplan wordt gezien als voldoende inspanning voor het behoud en de ontwikkeling van ontwikkelingen op stuwwallen zoals bedoeld in de omgevingsvisie en zoals beschreven bij de 'Natuurlijke laag'. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' waarbij het plangebied ligt in het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsplan om de nieuwe opslaghal aan de Koopsweg 1 conform de geldende gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap landschappelijk in te passen. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waar de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 en naar bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Losser 2023-2040

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie van de gemeente Losser schetst een toekomstbeeld voor de gemeente. Er wordt onder andere aandacht besteed aan de ambities van de gemeente. De Omgevingsvisie bevat de koers van de gemeente richting 2040. Bij alle ambities en speerpunten staan de landschappelijke waarden en kwaliteiten centraal. In de Omgevingsvisie zijn vier overkoepelende ambities geformuleerd met daaraan gekoppeld doelen, keuzes en acties. Het gaat om:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser, dit thema gaat onder andere over landschap, cultuurhistorie, natuur, erfgoed, recreatie en toerisme.
2. Een leefbaar en gezond Losser, hieronder vallen onder andere wonen, zorg, voorzieningen, onderwijs en milieu.
3. Een toekomstgericht Losser, hier horen onder andere duurzaamheid, energie en energieopwek en klimaatadaptatie bij.
4. Een innovatief en ondernemend Losser, dit thema draait onder andere om bedrijvigheid, bedrijventerreinen en innovatie.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het aspect bedrijvigheid binnen het vierde thema van belang.

3.3.1.2 Een innovatief en ondernemend Losser

De gemeente wenst in 2040 een gezond vestigings- en ondernemersklimaat voor commerciële en niet commerciële publieksgerichte functies. Er is ruimte om nieuwe ondernemingen op te starten en er is ruimte om te groeien.

De gemeente wil het landelijk gebied vitaal houden en verpaupering voorkomen. De gemeente biedt daarom meer ruimte voor (economische) activiteiten op voormalige bedrijfslocaties. Hoewel de gemeente Losser de focus legt op bestaande bebouwing, wordt het oprichten van nieuwe bebouwing niet volledig uitgesloten. Ook op dit vlak willen we maatwerk bieden. De aspecten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin zeer belangrijk. Steeds weegt de gemeente af dat bij ontwikkelingsruimte milieu-, natuur- en duurzaamheidsdoelstellingen niet worden aangetast. De beleidsnota 'Het buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' is een voorbeeld van hoe de gemeente dit stimuleringsbeleid wil vormgeven. De gemeente zet bij nieuwe ontwikkelingen in op het maken van nieuwe combinaties bij met de realisatie van andere opgaven als klimaatadaptatie, groenversterking, de wateropgave etc. in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.3.1.3 Gebiedskompas – Aan de flank van de stuwwal

De gemeente Losser heeft in de omgevingsvisie het buitengebied verdeeld in enkele deelgebieden. Door het vastleggen van gebiedsgerichte waarden maakt de gemeente aan de hand van de gebiedskompassen gerichte keuzes over ontwikkelingen in het buitengebied. Bij ieder gebied is een beschrijving opgenomen van de gewenste koers voor het gebied.

Als belangrijkste waarden van het gebied 'Aan de flank van de stuwwal' worden onder anderen genoemd:

- De karakteristieke hoogteverschillen
- Aaneengesloten bosgebieden
- Open weidegebieden
- Het kleinschalig kampenlandschap met coulissen
- Het stelsel van onverharde wegen.

Wat betreft de koers en keuzes voor dit deelgebied ziet de gemeente mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatie, wenst de gemeente de bestaande landbouwkundige functie te behouden, evenals de landgoederen.

Ten slotte wordt benoemd dat het gebruik van het buitengebied hier een multifunctioneel karakter heeft. Landbouw, wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid functioneren hier al lange tijd naast elkaar.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Losser

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van het inpassen en het versterken van de aanwezige landschappelijke waarden binnen het plangebied. Met de uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt in voldoende mate bijgedragen aan het garanderen van ruimtelijke kwaliteit van het plangebied na het bouwen van de opslaghal. Met het uitvoeren van het erfinrichtingsplan wordt voldaan aan de eisen die de gemeente stelt aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in het kader van de KGO. Daarnaast heeft de omgeving van het plangebied een multifunctioneel karakter, zoals is beschreven in het gebiedskarakter 'Aan de flank van de stuwwal. Omdat met de uitbreiding van de opslagmogelijkheden van het mechanisatiebedrijf geen groei van de bestaande bedrijvigheid als gevolg heeft, heeft de uitvoering van de bouw van de nieuwe loods geen invloed op de andere omliggende functies van het plangebied. Het plan is hiermee in overeenstemming hetgeen verwoord is in de Omgevingsvisie Losser 2023-2040.

3.3.2 Welstandnota

3.3.2.1 Algemeen

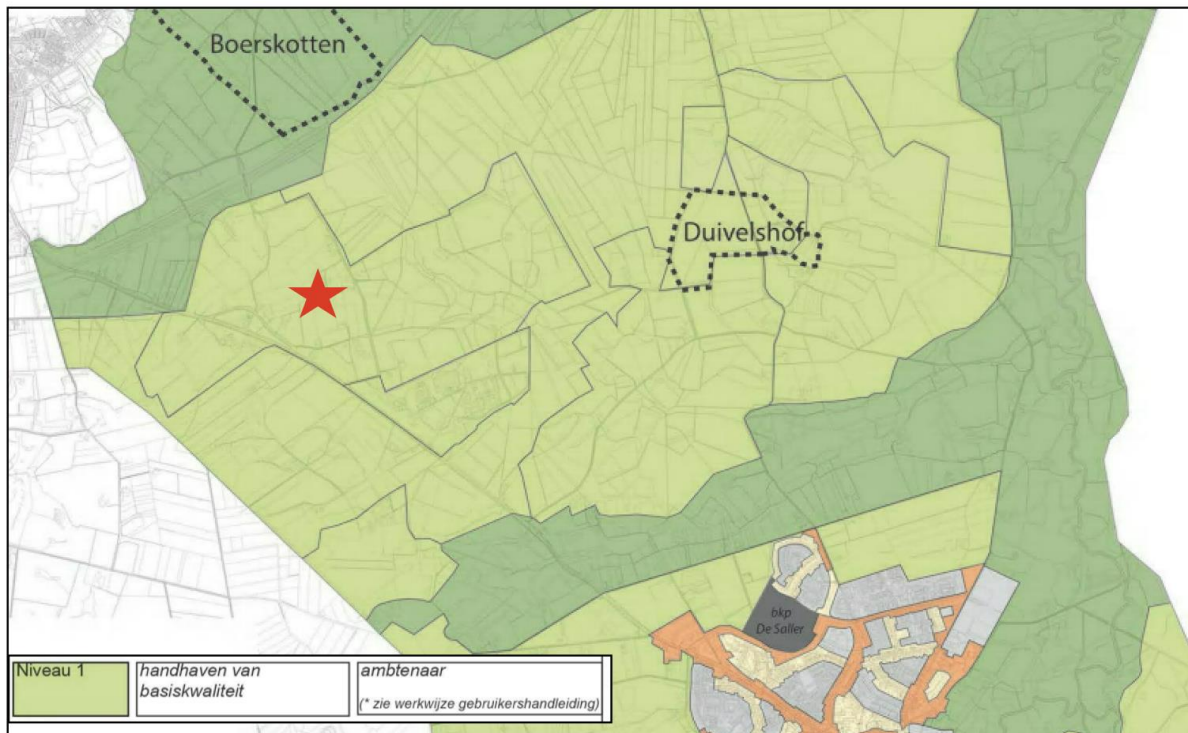
De "Welstandsnota Gemeente Losser" (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit daar waar het er toe doet, en wil loslaten daar waar dat kan. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving met de daarbij behorende ambitiebepaling is het grondgebied van de gemeente Losser ingedeeld in welstandsvrije gedeeltes in de kernen en twee niveaus van welstand, te weten: niveau 1 en niveau 2.

In de welstandsvrije gebieden geldt geen welstandstoezicht. Het excessenbeleid is in deze gebieden ook niet van toepassing.

In de gebieden met een welstandsniveau 1 geldt een welstandsbeleid dat erop gericht is om de basiskwaliteit van het gebied te behouden. De welstandstoets zal in principe uitgevoerd worden door de gemeenteambtenaar aan de hand van ambtelijke welstandscriteria. Tenzij de plannen een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Dan wordt de toets door de stadsbouwmeester uitgevoerd aan de hand van basiscriteria.

Het welstandsbeleid in de gebieden met een welstandsniveau 2 is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten. De welstandstoets zal hier uitgevoerd worden door de stadsbouwmeester. De gebiedsindeling van het buitengebied is gemaakt op grond van de structuurvisie van de gemeente Losser (april 2012). Op grond van de gemaakte waardering is aan elk deelgebied een welstandsniveau toegekend. De gemeente Losser maakt onderdeel uit van nationaal landschap Noordoost Twente. Noordoost Twente is een nationaal landschap om de unieke landschapskwaliteiten, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten in combinatie met cultuurhistorie. Dit is een belangrijke reden waarom voor het buitengebied niet gekozen is voor welstandsvrije gebieden.

Hieronder is in afbeelding 3.5 de welstandswaardering het buitengebied weergegeven, het plangebied is indicatief met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 3.5 Welstandsnota, waardering buitengebied (Bron: Gemeente Losser)

3.3.2.2 Toetsing plan aan 'Welstandsnota Losser'

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als niveau 1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de behandelend gemeenteambtenaar het ontwerp aan de geldende welstandscriteria toetsen.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet uit van het toevoegen van een geluidsgevoelig object. Daarnaast is tevens geen sprake van het toevoegen van een grote geluidsmaker. Een akoestisch onderzoek wordt in dit kader niet noodzakelijk geacht.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande bedrijfsbestemming. In dit kader wordt de bodemkwaliteit geschikt geacht voor het gebruik van de gronden als bedrijfspersceel. Bij het indienen van de bouwvergunning van de bedrijfsloods zal een bodemonderzoek onderdeel uitmaken van de meegezonden stukken. In dit bodemonderzoek wordt de huidige bodemsituatie onderzocht.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 4.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

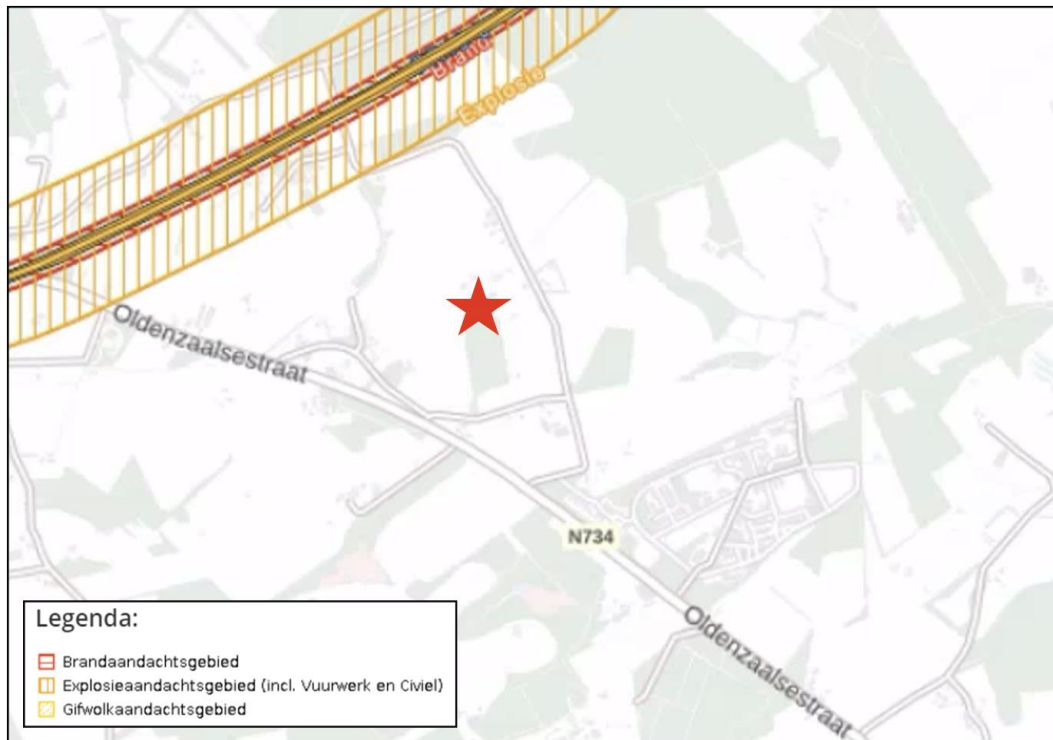
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart, plangebied is gelegen ter plaatse van de rode ster (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In dit geval kan worden uitgegaan van een rustige woonwijk, aangezien het plangebied in het buitengebied ligt. Hierna is te zien welke richtafstanden gelden voor een dergelijk omgevingstype.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van een nieuwe functie gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval gaat het om de uitbreiding van een mechanisatiebedrijf. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf' een bedrijf voor verkoop en reparatie van grasmaaiers en dergelijke toegestaan. Een mechanisatiebedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m² is op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een bedrijf met een milieucategorie 3.1. Voor dergelijke bedrijven geldt in het buitengebied een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten 'geur', 'stof', en 'gevaar' gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 10 en 10 meter.

Voor het meten van de afstand tussen de voorgenomen uitbreiding wordt aangesloten bij de afstand die op basis van de geldende planologische regime mogelijk is. De omliggende milieugevoelige functies betreffen allen woningen die zijn voorzien van een woonbestemming. In onderstaande tabel is de afstand van de omliggende woningen tot de bedrijfsbestemming en tot het nieuwe gebouw opgenomen.

Milieugevoelige functie	Afstand tot de bedrijfsbestemming	Afstand tot de uitbreiding (opslaghal)
Woonbestemming, Koopsweg 7	0	30
Woonbestemming, Koopsweg 3	50	136
Woning, Koopsweg 16	140	230

Zoals blijkt uit de tabel wordt voor de woonbestemming aan de Koopsweg 7 niet voldaan aan de afstand die aangehouden dient te worden tot de bedrijfsbestemming bij het aspect geluid. Opgemerkt wordt dat de afstand tot de huidige bedrijfshal nog dichterbij de milieugevoelige functie van de woning aan de Koopsweg 7 ligt (circa 40 m). Omdat de werkzaamheden in het bestaande bedrijfspand niet veranderen, en het nog te bouwen pand gebruikt zal worden voor opslag, wordt geen verandering verwacht op de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Een akoestisch onderzoek ter onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.

In voorliggend geval worden binnen de bedrijfsbestemming geen nieuwe werkzaamheden toegestaan die niet reeds worden uitgevoerd in de bestaande bedrijfshal. Hiermee kan gesteld worden dat met het toevoegen van een bedrijfshal ten behoeve van opslag geen verandering in de geluidsbelasting op de omliggende woningen verwacht hoeft te worden in vergelijking met de huidige situatie. Het overschrijden van de richtafstand van 50 m op het aspect geluid zal naar verwachting geen negatieve invloed hebben op het leefklimaat op met name het perceel van Koopsweg 7. Gezien dit gegeven vormen de toegestane activiteiten binnen de opslaghal geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd of omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

In het plangebied wordt geen nieuwe milieugevoelige functie gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van belemmering van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 500 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal". Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake.

In dit geval is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De gehele rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 140 m afstand tot de bedrijfsbestemming. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het NNN kent immers geen schaduwwerking (geen externe effecten).

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt, anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

4.6.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in het stalletje, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied, maar benutten de randen van het plangebied wel als foerageergebied.

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

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier opzettelijk gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 **Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 **Archeologie & cultuurhistorie**

4.7.1 **Archeologie**

4.7.1.1 *Algemeen*

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

4.7.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie

2'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt voor bodemingrepen een ondergrens voor archeologisch onderzoek bij bouwwerken groter dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 m. Deze ondergrens wordt in voorliggend geval niet overschreden.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

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

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

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden.

De panden Koopsweg 9 en 13 zijn opgenomen in de lijst met karakteristieke panden van de gemeente Losser. Echter, de panden hebben geen externe werking op het plangebied. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 500 meter afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Daarom is er geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de ontwikkeling van een opslaghal sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het uitbreiden van het toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Op de schaal van Losser is hiermee qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een uitbreiding van een bestaande functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Waterbeleid

4.9.1 Europees beleid

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

4.9.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water

Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 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.

4.9.3 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.

4.9.4 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 algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en
- Het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

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 het 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.

4.9.5 Planspecifiek

4.9.5.1 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

4.9.5.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens neemt het verhard oppervlak beperkt toe (minder dan 1.500 m²).

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het plan wordt het afvalwater conform de bestaande situatie afgevoerd. In het nieuw te bouwen bedrijfspand wordt geen toilet gerealiseerd. De ontwikkeling heeft hiermee geen nieuwe aanpassingen aan het plaatselijke riool. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

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

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

5.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In voorliggend geval zijn de aanduidingen 'Overige zone – essen' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. De aanduidingen ten aanzien van de reconstructiewetzone zijn niet overgenomen, aangezien dit alleen relevant is voor agrarische bedrijven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria en natuurtoets opgenomen. Daarnaast bevatten deze regel bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig zijn toegestaan en de wijze waarop deze landschappelijk ingepast dienen te worden. Hiertoe is in de planregeling een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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

Enkelbestemming 'Bedrijf' (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven en een bedrijf voor de verkoop en reparatie van grasmaaiers en dergelijke. Wonen ten behoeve van het bedrijf is mogelijk. De planregels voor de bedrijfsbestemming zijn overgenomen uit het meest recent onherroepelijk verklaarde bestemmingsplan voor het buitengebied. Binnen de bedrijfsbestemming zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – mechanisatiebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal 1750 m²' geldig.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het uitvoeren van de landschapsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan.

Enkelbestemming 'Natuur – Natuur en Bos' (Artikel 4)

Het zuidelijke deel van het projectgebied waar het aanplanten van een nieuw bosperceel plaatsvindt krijgt de 'Natuur – Natuur en Bos' bestemming om het nieuwe bos in stand te houden en de bestemming in overeenstemming te brengen met het toekomstig gebruik van de gronden als bos.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 5)

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

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

De provincie heeft een zienswijze ingediend tijdens de inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze van de provincie betreft het niet voldoende rekening houden met de instructieregel voor ruimtelijke kwaliteit. Als reactie hierop is gekozen voor een aanvulling op de basisinspanning en zijn aan het landschappelijk inrichtingsplan twee extra bosplantsoenen en een wadi met bijpassende beplanting toegevoegd. Tevens is ten zuiden van de bedrijfsbestemming het plangebied uitgebreid om het nieuwe bosplantsoen van een passende bosbestemming te voorzien. Met het aanvullen van de huidige landschappelijke inpassing is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Hierdoor hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, afkomstig van de provincie Overijssel. Aan de hand van de zienswijze zijn in de landschappelijke inpassing van het plan enkele wijzigingen doorgevoerd. Met het wijzigen van de landschappelijke inpassing en het uitbreiden van het plangebied met het bosplantsoen ten zuiden van de bedrijfsbestemming is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Aeries berekening

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat