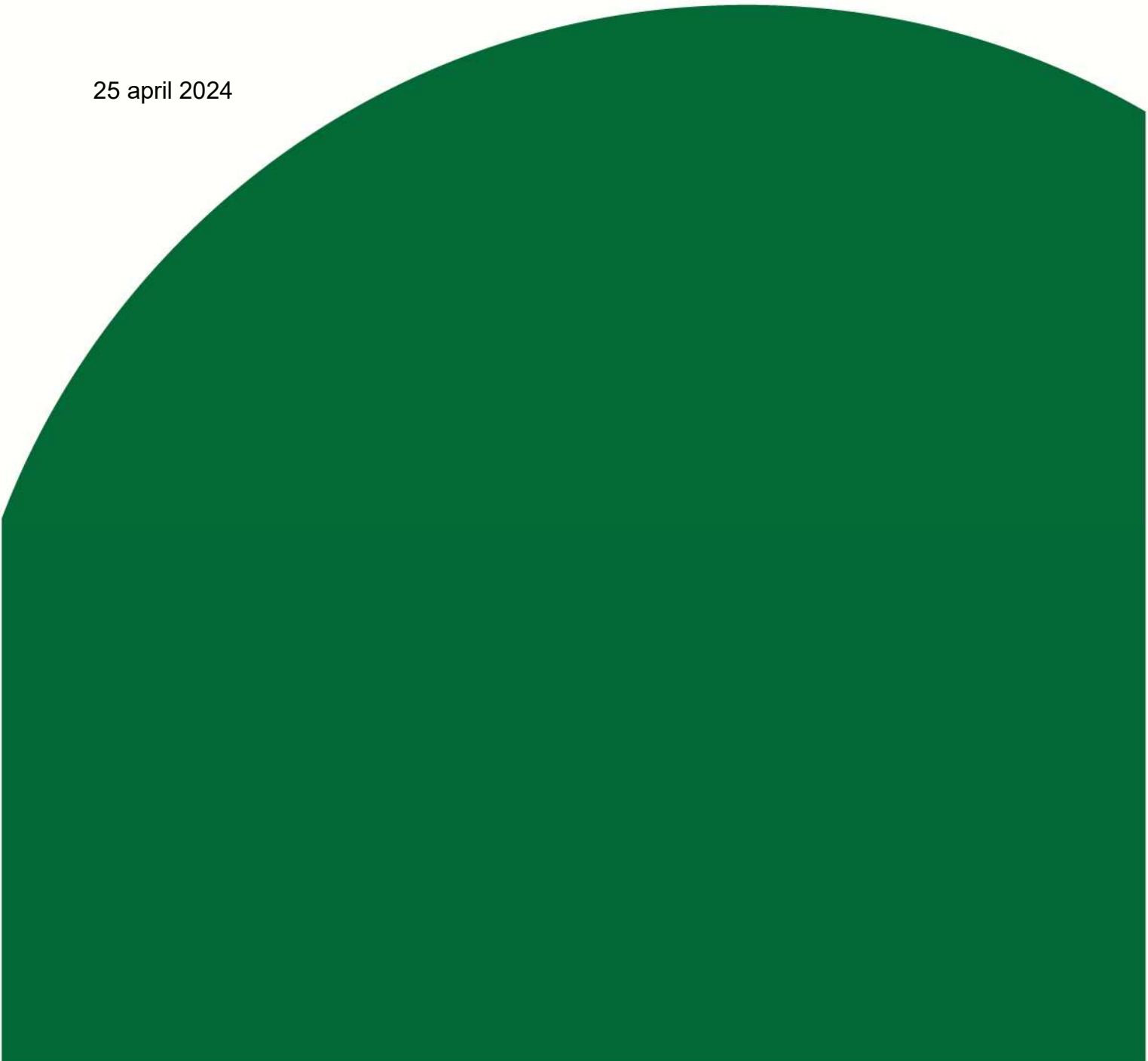




Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied, Postweg 17-19 De Lutte

25 april 2024



Colofon

Toelichting bestemmingsplan

Projectnummer: EX.21.1633

Versie: Vastgesteld

Datum: 25 april 2024

Opdrachtgever

L.B.M., A.C.M. & J.L.L. Schothorst
Postweg 19
7587 PB De Lutte

Locatie

Postweg 17-19 te De Lutte

Opdrachtnemer:

Agrifirm NWE B.V.
Noordeinde 31
7941 AS Meppel

Postbus 1033
7940 KA Meppel

Projectleider

B. Kolkman

Uitvoering

K. Bruggink

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM NWE B.V.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Aanleiding en doel	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan	6
2.1 Bestaande situatie plangebied	6
2.2 Beschrijving plan	6
Hoofdstuk 3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten	24
4.1 Natuur	24
4.2 Luchtkwaliteit.....	25
4.3 Geur.....	25
4.4 Geluid	26
4.5 Bodem	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.9 Verkeer en infrastructuur	30
4.10 Water	30
Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
Hoofdstuk 6. Juridische aspecten	33
6.1 Standaardisering en digitalisering	33
6.2 Opzet planregels	33
6.3 Verantwoording planregels.....	34
Bijlagen.....	36
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan erf en KGO-investering....	36
Bijlage 2: AERIUS berekening	36
Bijlage 3: Watertoets	36
Bijlage 4: Rapportage bodemonderzoek.....	36
Bijlage 5: Onderbouwing toelichting.....	36

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

De voorliggende toelichting van het bestemmingsplan heeft betrekking op de nevenactiviteiten op het melkveebedrijf op de locatie Postweg 17-19 te De Lutte. In navolging van het vakantieappartement 'Het Haerman', reeds aanwezig op het erf, heeft initiatiefnemer het voornemen om vier nieuwe vakantieverblijven te plaatsen aan de rand van het erf onder de noemer 'Haermans huuskes'. De gemeente Losser heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen middels de positieve principe-uitspraak van 14 december 2022. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande agrarische activiteiten voor te zetten. Er is een potentiële bedrijfsopvolger aanwezig en het bedrijf beschikt over goede gebouwen en de benodigde grond en vergunningen. Het doel voor de lange termijn wordt niet gezocht in de uitbreiding van het aantal dieren. Initiatiefnemer heeft het voornemen om vier nieuwe vakantieverblijven op het erf te realiseren. De realisatie is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de voorschriften uit het bestemmingsplan. Met het bestaande vakantiehuis 'Het Haerman' is aangetoond dat deze verbreding van activiteiten bijdragen aan een rendabel inkomen van het bedrijf en bied het toekomstperspectief. Om in de toekomst een toekomstbestendige bedrijfsvoering te houden, is een verdere uitbreiding van de recreatieve nevenactiviteiten zeer gewenst.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Postweg 17-19 en is gelegen ten zuidwesten van de kern van De Lutte in de gemeente Losser. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, nummer 2208.



• Figuur 1: Luchtfoto locatie Postweg 17-19

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Beschrijving van het plan', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieukundige aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het bedrijf beschikt over een Natuurbeschermingswet vergunning van 24 augustus 2012. De vergunde dieren worden op het bedrijf gehouden.



• Figuur 2: Huidige situatie locatie Postweg 17-19

2.2 Beschrijving plan

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Postweg 17-19 de bestaande recreatieve nevenactiviteiten uit te breiden met de realisatie van vier vakantieappartementen: 'Haermans huuskes'.

Het is niet mogelijk om de huuskes binnen het bouwvlak op het erf te plaatsen. De ruimte is beperkt en op de onbebouwde delen is realisatie niet gewenst in verband met de bestaande agrarische activiteiten en de potentiële inbreuk op het landschap. Daarnaast is het van belang dat de huuskes zodanig worden geplaatst dat het landschap optimaal ervaren wordt. Het voorstel is daarom om de vier huuskes aan de noordwestrand van het erf te plaatsen, direct achter de aanwezige werktuigenberging. Zie figuur 3 voor de gewenste situatie. Voor dit plan wordt het bouwvlak van vorm veranderd. Er komt hierdoor geen extra bebouwbaar oppervlak bij. Een landschappelijke inpassing is opgesteld voor de

planlocatie. De inpassing bestaat uit een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsimpuls. Het volledige plan is opgenomen als bijlage. Een uitsnede is weergegeven in figuur 3. De kwaliteitsimpuls is opgebouwd uit meerdere kwaliteitsinvesteringen:

1. Beplanting voor het inpassen van de parkeervoorziening
2. Bosplantsoen met inheemse soorten
3. Aanleg van een struweel langs de perceelgrens voor het verzachten van de randen. Dit zal op meerdere plekken gebeuren, deels inclusief boomvormers.
4. Een perceel wordt voorzien van kruidenrijk grasland (door middel van agrarisch natuur- en landschapsbeheer).
5. Bovengenoemd perceel wordt deels omzoomd met een esrand inclusief boomvormers.



• Figuur 3: Gewenste eindsituatie Postweg 17-19

Er worden op het erf 4 recreatiehuisjes gerealiseerd. De initiatiefnemer wil zich met deze huisjes richten op de doelgroep inzichtzoekers. Voor deze doelgroep is er nog marktruimte beschikbaar. Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als eikenhout. De huuskes krijgen grot raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. Zie onderstaande sfeerbeelden voor een impressie.

Het bouwplan is op dit moment nog niet concreet. Een regel is opgenomen bij de planregels om te verzekeren dat de vakantiehuisjes qua stijl zullen aansluiten op het reeds bestaande appartementengebouw.



• Figuur 4: Sfeerimpressie Haermans huuskes (bron: Kleen resorts)

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling dient getoetst te worden aan het vigerende beleid ter plaatse. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie is vastgesteld op 11 september 2020 en hangt samen met de Omgevingswet. De NOVI vervangt Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De NOVI gaat in op de uitdagingen die van invloed zijn op een duurzame fysieke leefomgeving. De NOVI richt zich op de hoofdzaken van het beleid en biedt een langetermijnvisie op de toekomst met behulp van een integrale aanpak voor de leefomgeving. De langetermijnvisie van de NOVI richt zich op nationale belangen zoals weergegeven in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid en geen specifieke regels voor onderhavig initiatief. De prioriteiten die zijn opgenomen in de NOVI zijn vertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderhavig plan bevat geen ontwikkelingen waarbij de nationale belangen in het geding komen daar de inhoudelijke keuzes in regionaal overleg worden gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijksvaarwegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Conclusie

In het onderhavige plan worden recreatiewoningen gerealiseerd. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling

vindt plaats op het achtererf van het bestaande agrarische bedrijf en het is een relatief kleine ontwikkeling met slechts vier huisjes. De recreatiewoningen passen niet in het bestaande stedelijk gebied, omdat dit reeds dichtbebouwd is. De recreatiewoningen worden in een groene omgeving gesitueerd, dit is niet aanwezig in het bestaande stedelijke gebied. Om versterking van het buitengebied te voorkomen wordt het plan landschappelijk ingepast en met behulp van aanvulling van groen in de omgeving gecompenseerd. Tevens is de gewenste locatie aantrekkelijker dan stedelijk gebied voor recreanten die op zoek zijn naar rust en een natuurlijke omgeving. De ontwikkeling stimuleert toeristische activiteit in de omgeving. Daarnaast zijn de recreatiewoningen belangrijk voor het bedrijf. Het toevoegen van recreatiewoningen vormt een aanvullende inkomstenbron die het bedrijf minder afhankelijk maakt van enkel de agrarische opbrengsten.

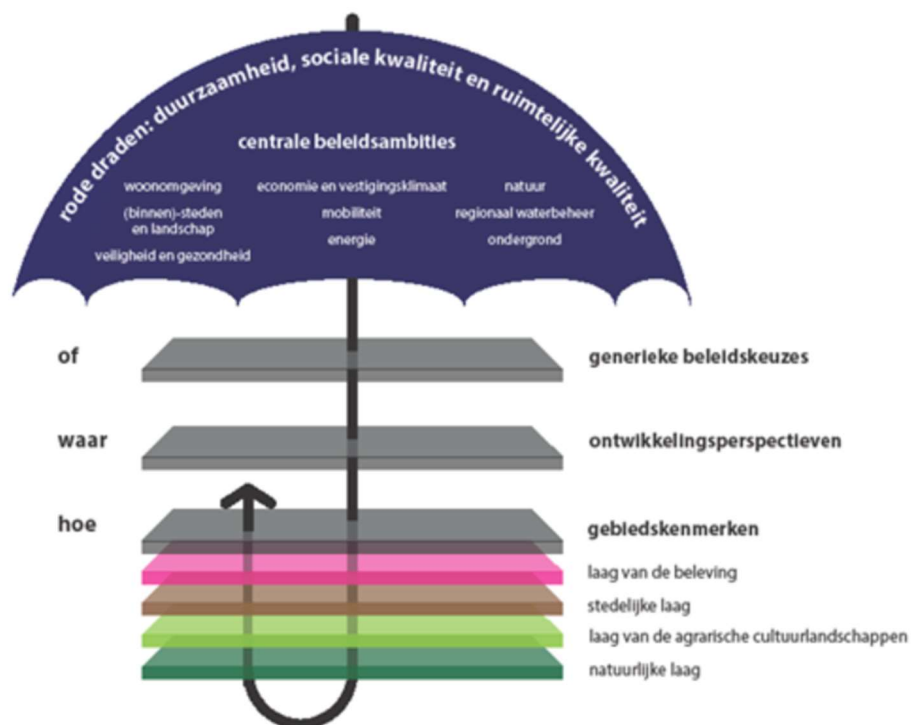
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

De dynamiek van de Overijsselse samenleving vraagt om een interactieve en participatieve rol van de provincie, waarbij maatschappelijke opgaven leidend zijn. Of, met andere woorden: om meer invloed van bewoners op de eigen leefomgeving, waarbij de provincie niet precies voorschrijft wat er moet gebeuren, maar de speelruimte creëert waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, wordt gebruik gemaakt van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Aan de hand van deze drie stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



• Figuur 5: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

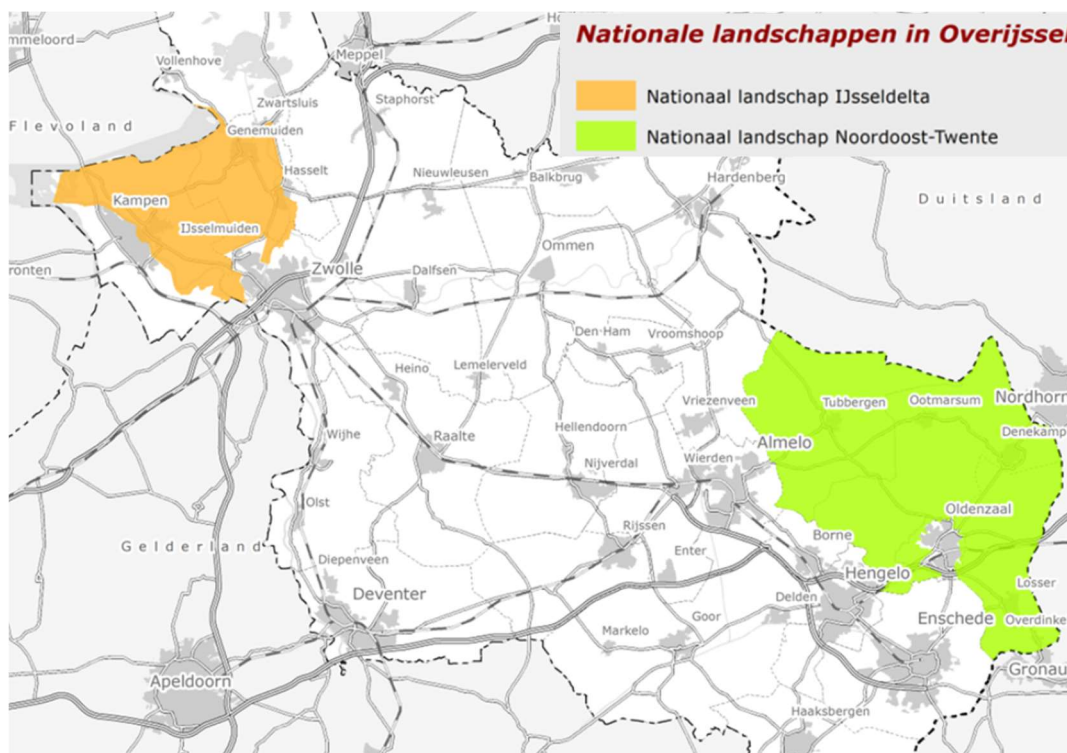
Generieke beleidskeuze (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. De generieke beleidskeuzes staan omschreven in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het Nationale Landschappen gebied Noordoost-Twente, zie onderstaand figuur. Voor plannen in deze gebieden gelden aanvullende regels voor het beheer en versterken van de kwaliteiten van deze gebieden. 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.

In de planbeschrijving is ingegaan op de landschappelijke inpassing van onderhavig plan. De kenmerken van het landschap van Noordoost-Twente zijn daar ook in meegenomen.



• Figuur 6: Nationale landschappen Omgevingsvisie Overijssel

Tevens gelden er algemene generieke beleidsregels met betrekking tot ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij / voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige plan wordt het bouwvlak niet vergroot, enkel veranderd van vorm. Het compacte bouwvlak wordt derhalve op efficiënte wijze benut.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel gelden zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. De gewenste locatie voor de recreatieverblijven ligt echter in het Ontwikkelingsperspectief ‘Zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland’. Zie figuur 5.



■ Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

▤ Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland

• Figuur 7: uitsnede omgevingsvisie kaart 'ontwikkelingsperspectieven (Waar)'

Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Ruimtelijke kwaliteitsambities: Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, worden nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. De landschapselementen in dit gebied worden versterkt middels een landschappelijke inpassing en extra inspanning. Dit staat beschreven in paragraaf 2.2 Planbeschrijving. In onderhavig plan wordt de recreatieve tak op het erf uitgebreid. Hiermee past het initiatief in dit ontwikkelingsperspectief.

Ontwikkelingsperspectief Zone ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland

De kwaliteitsambities voor de zone ondernemen met natuur en water zijn:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- natuur als ruggengraat
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit. In onderhavig plan worden recreatiewoningen gerealiseerd op het agrarisch erf in het buitengebied. Er vindt dus functiecombinatie plaats met een agrarisch bedrijf en verblijfsrecreatie. Er is reeds een appartementsgebouw aanwezig op het erf en de verblijfsrecreatietak wordt uitgebreid met 4 huisjes. De natuurkwaliteiten van de omgeving worden versterkt door het inpassingsplan met extra inspanning voor de omgeving.

Gebiedskenmerken (hoe)

Nieuwe ruimtelijke opgaven willen we verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Het plangebied dient rekening te houden met de kwaliteiten van 'Stuwwallen' (natuurlijke laag) en 'Oude hoevenlandschap' (laag van het agrarisch cultuurlandschap). Op basis van de gebiedskenmerkenkaart van de stedelijke laag zijn er geen gebiedskenmerken van toepassing op het plangebied. Tevens is er geen sprake van gebiedskenmerken op basis van de Laag van de beleving. De Omgevingsvisie bevat uitgebreide omschrijvingen van de specifieke kenmerken van deze gebieden. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze kwaliteiten.

Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. De Twentse stuwwallen bestaan voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het zichtbaar houden of maken van de hoogteverschillen en de overgang tussen stuwwal en omgeving. Tevens dient rekening te worden gehouden met versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal. Het perceel rondom de projectlocatie is open van karakter en laat het hoogteverschil goed zien. De begroeiing rondom het perceel wordt aangevuld om het hoogteverschil extra te accentueren.



• Figuur 8: Weergave gebied Stuwwallen (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

Oude Hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven. Het landschap kent de dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. 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. Het plangebied kent een openheid met een aanvulling van erfbeplanting. In het landschappelijk inpassingsplan wordt de groenstructuur extra geaccentueerd.



• Figuur 9: Weergave gebied Oude Hoevenlandschap (bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Verordening worden regels gesteld ten einde de doelen uit de visie te beschermen of ten uitvoer te brengen. Onderstaand wordt het onderhavige plan aan de relevante regels getoetst.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.*

Herbenutting van andere erven en bebouwing is in redelijkheid niet mogelijk. De aanwezige bebouwing is reeds in gebruik voor het agrarisch bedrijf. Het betrekken van een nieuwe 'leegstaande' locatie betekent veelal dat fors geïnvesteerd moet worden en sluit niet aan bij de wens om de recreatieve tak op eigen erf te verbreden. Voor onderhavig plan wordt het bouwvlak van vorm veranderd maar het totaal oppervlakte wordt niet vergroot. Hierdoor is er geen sprake van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- *er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.*

Lid 5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Lid 6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.

Lid 7. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

Lid 8. Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:

- *er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.*

Lid 9. Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

De ontwikkeling van de vakantiehuisjes dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de gebiedskenmerken van de directe omgeving. Een landschappelijk inpassingsplan, met extra kwaliteitsimpuls, is toegevoegd aan het plan. De toepassing van het Uitvoeringsmodel staat beschreven in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid. Het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd staat eveneens omschreven in paragraaf 3.2. Bij de ruimtelijke inpassing middels het landschappelijk inpassingsplan is gebruik gemaakt van de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken. Dit staat verder omschreven in bijlage 1.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische 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.

Lid 3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

In onderhavig plan is invulling gegeven aan de KGO met extra inspanning. Dit is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting en omschreven in hoofdstuk 2. Naast de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling/ het erf wordt er aanvullend geïnvesteerd in het kader van de KGO. Deze aanvullende investering wordt omschreven in hoofdstuk 2 en is tevens als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De landschappelijke inpassing houdt rekening met de kwaliteiten uit de lagenbenadering, welke zijn toegelicht in sub paragraaf 3.2.1. De agrarische bestemming wordt niet uitgebreid. Onderhavig plan ziet op vormverandering van het bouwvlak, de uitbreiding vindt plaats op grond waar reeds een agrarische bestemming op rust. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelruimte

in balans is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt derhalve voldaan aan het bepaalde in artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12. Nieuwe recreatiewoningen

Lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

- a. er sprake is van een innovatief concept;*
- b. verzekerd is dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en*
- c. de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.*

Lid 2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

- de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en*
- de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.*

Er is sprake van een innovatief concept want er is sprake van een recreatieve meerwaarde voor de gemeente Losser. Bij aanvang van het plan is in overleg met het Bureau Ruimte en Vrije Tijd het plan opgesteld en nader onderbouwd. Hierbij is ook de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 meegenomen en aansluiting gezocht bij de Leefstijlvinder. Er is in de omgeving vraag naar inzicht- en stijlzoekers. Het onderhavige initiatief richt zich qua aanbod op deze groep.

Stijlzoekers zijn gedreven, doelgericht, ambitieus, zelfverzekerd, ondernemend en sportief. Ze verblijven graag in een luxe en stijlvolle accommodatie. Een gevoel van exclusiviteit is belangrijk, naast goede faciliteiten, comfort en service. De omgeving moet prikkelend zijn, met verschillende activiteiten (sport, cultuur, wellness).

Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

Bestaand: Het Haerman

Het bestaande vakantiehuis (Het Haerman) sluit qua stijl en beleving aan bij de doelgroepen stijl- en inzichtzoekers. De accommodatie heeft met de eikenhouten wanden, grote raampartijen en donkere details (kozijnen en deuren) een luxueuze en stijlvolle uitstraling.

De afwerking intern is top verzorgd. Alle appartementen zijn voorzien van goede faciliteiten met een slaapkamer, woonkamer/keuken en badkamer (met douche en toilet). Door de plaatsing aan de rand van het erf met zicht op de bosrand is de privacy gewaarborgd.

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en

Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn naar meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers!

Nieuw: Haermans huuskes

De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. De huuskes krijgen grote raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. In combinatie met eigentijdse deuren en kozijnen krijgt het een chique uitstraling.

Er wordt niet bezuinigd op het comfort in de huuskes. De bedden en matrassen zijn van topkwaliteit, evenals het meubilair. De keukens zijn van alle gemakken voorzien: vaatwasser, vierpits kookplaat, combimagnetron, waterkoker, koelkast met vriesvak en een Nespresso apparaat. De ruime badkamers hebben een inloopdouche (regendouche), wastafel en toilet.

De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. De huuskes krijgen een vuurplaats en/of buitenkeuken. Voor de ultieme 'luze en welnes ervaring' worden een of meerder huuskes voorzien van hottub en/of sauna. Tot slot worden bij een of twee huuskes voorzieningen gerealiseerd voor fietsers (recreant, toer, race of mountainbike): stallingsruimte en oplaadpunt, spoelplaats met hogedrukspuit en wasmachine voor de vuile was. Wellness en mountainbiken zijn bij uitstek activiteiten die goed passen bij de stijlzoeker.

De combinatie van het omliggende landschap, de aanwezige rust en de aanwezige faciliteiten en het comfort moet de recreanten een gevoel van exclusiviteit geven.

In bijlage 3 is een collage opgenomen om met sfeerimpressies om een indruk te geven van de gewenste ontwikkeling.

Met de omschrijving 'Haermans huuskes' wil initiatiefnemer de inzicht- en stijlzoeker aanspreken. Het erf heet 'Haerman' en is onder deze naam ook al terug te vinden op topografische kaarten vanaf 1935. Daarnaast heet het nieuwe vakantiehuis 'Het Haerman', waarmee er sprake is van een eenheid. Er is gekozen voor het Twentse woord huuskes om aansluiting bij de streek en het dialect te benadrukken. Met de inpassing van de huuskes in een nieuw houtsingel, ontstaat een geval van privacy, kleinschaligheid en exclusiviteit.

De vakantiewoningen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd op het bestaande agrarische bedrijf. De eigenaren van het agrarisch bedrijf zullen tevens de vakantiewoningen beheren. De vakantiewoningen worden in een cluster achterop het erf gerealiseerd, zie ook figuur 3 in deze toelichting. Complexgewijs realiseren van de vakantiewoningen is dus aan de orde. Daarnaast wordt voor realisatie van deze vakantiewoningen extra ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), zie figuur 3 en bijlage 1.

Conclusie

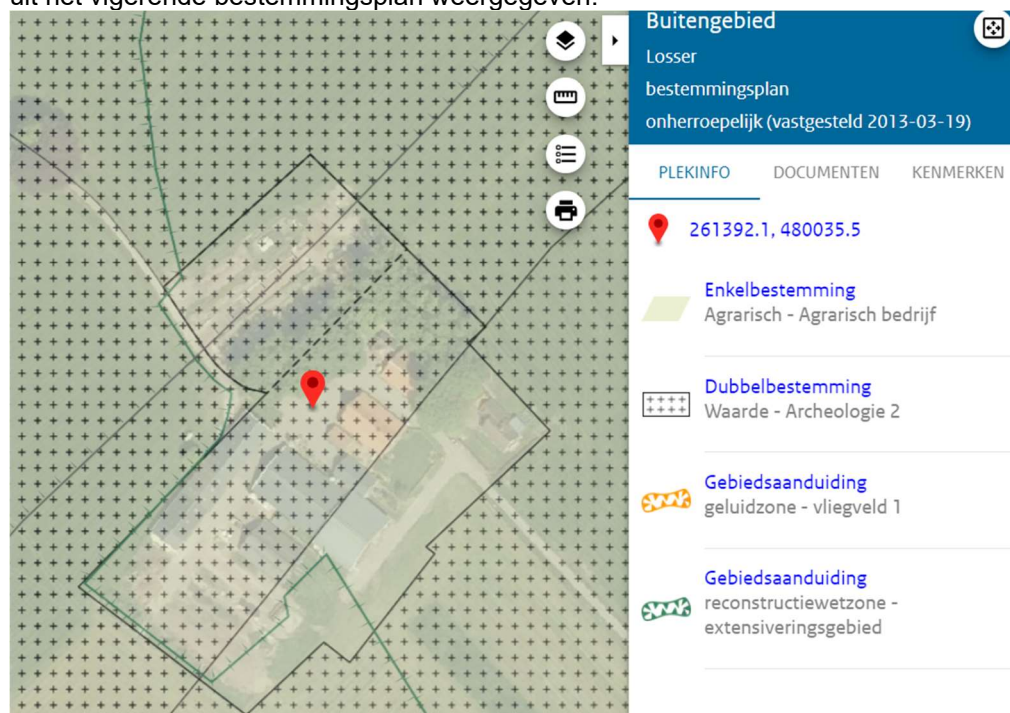
Het onderhavige plan voldoet aan het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De locatie aan de Postweg 17-19 heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Losser (vastgesteld op 19-03-2013, gerechtelijke uitspraak 30 april 2014) de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bijbehorende bouwvlak. Daarnaast ligt er (deels) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – vliegveld 1' en 'reconstructiezone – extensiveringsgebied' op het perceel.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied zijn er nog een aantal veegplannen vastgesteld die voor wat betreft de bestemming geen consequenties hebben. In figuur 10 is een detail uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



• Figuur 10: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Postweg 17-19 (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er beperkte nevenactiviteiten toegestaan, in veel gevallen voor zover er sprake is van een concrete aanduiding. In deze situatie is geen specifieke aanduiding voor nevenactiviteiten opgenomen.

De beoogde situatie betreft een situatie waarbij vier nieuwe recreatieverblijven op een agrarisch bedrijf, buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De gewenste uitbreiding van initiatiefnemer past niet binnen de bestemmings- en bouwregels van het bestemmingsplan. Het realiseren van recreatieverblijven bij een agrarisch bedrijf is bij regel niet toegestaan. Daarnaast worden de bouwwerken buiten het bouwvlak gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn geen relevante afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Het bouwvlak wordt oppervlakteneutraal aangepast. Aan de noordoost- (405 m²) en zuidoostzijde (1.528 m²) wordt een deel van het bouwvlak verwijderd. Door aan het noordwesten het bouwvlak te verruimen (1.933 m²) kunnen er in de rug van de bestaande werktuigenberging vier huuskes worden gerealiseerd zonder het bouwvlak te vergroten.

3.3.2. Omgevingsvisie gemeente Losser

De gemeente Losser heeft op 28 maart 2023 een omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie schetst het toekomstbeeld van de gemeente Losser. De Omgevingsvisie bestaat uit vijf onderdelen:

1. Visie: het toekomstbeeld voor 2040.
2. Gebiedskompassen: de gemeentebrede ambities en keuzes.
3. Idee: wat kan een initiatiefnemer doen met een plan.
4. Uitvoering en monitoring: informatie over de beleidscyclus en het achteraf evalueren en monitoren.
5. Achtergrond: informatie voor het vormgeven van de Omgevingsvisie.

In de visie is onder meer 'een bloeiend platteland' opgenomen. Dit onderdeel focust zich op het landelijk gebied. Uitgangspunten voor de agrarische sector zijn kringlooplandbouw en duurzaamheid. De visie heeft betrekking op de kernen en het buitengebied van de gemeente. Voor onderhavig plan is de visie voor het buitengebied van belang. Vanuit bestaanszekerheid voor de boeren die willen blijven ondernemen, moet er dan wel iets tegenover staan. Denk hierbij aan andere verdienmodellen en ondersteuning bij kringlooplandbouw en verduurzaming, maar ook het onder de loop nemen van regelgeving. Het plangebied behoort tot het gebiedskompas 'aan de flank van de stuwwal'.



• Figuur 11: Uitsnede gebiedskompas

Op de flank van de stuwwal vormen de bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal samen met de essen en kampen en de landgoederen een afwisselend, parkachtig landschap. De hoogteverschillen zijn spectaculair en zorgen voor prachtige uitzichten. Dit maakt het landschap waardevol en aantrekkelijk. Vanwege landschappelijke waarden leent dit deelgebied zich bijzonder goed voor een verdere ontwikkeling van de recreatie. Er wordt ingezet op behoud van de bestaande landbouwkundige functie. Gelet op de bestaande landschappelijk en natuurlijke waarden wordt breder gedacht dan schaalvergroting. Hierbij wordt gedacht aan nieuwe verdienmodellen.

De stuwwal

De stuwwal is een bijzonder landschap vanwege haar geologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De glooiingen in het landschap in combinatie met de landgoederen maakt dit een bijzonder aantrekkelijk recreatiegebied. Toeristen komen hier om te genieten van het landschap. Nieuwe functies in het gebied zullen zich dan ook met name richten op het versterken van het recreatieve aanbod. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de primaire functies/doelstellingen in dit deelgebied (natuur, landschap en passende vormen van recreatie) worden gestimuleerd.

3.2.3. Beleidsdocument Nota verblijfsrecreatie 2018

Deze beleidsnota is van toepassing op toekomstige ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd.

Voor onderhavig plan is artikel 4.13 Andere ontwikkelingen dan genoemd onder 4.1 tot 4.12 relevant. Het gaat hierbij om vormen van verblijfsrecreatie die niet te scharen zijn onder e vormen als bedoeld in bovengenoemde artikelen. Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- Innovatieve, unieke en onderscheidende verblijfsrecreatieve ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd.
- Aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.

Hoofdstuk 5 beschrijft de toetsingscriteria voor (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie. De doelstelling is om de verblijfsrecreatieve sector te versterken.

5.1 Aantoonbare meerwaarde

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.

In de planbeschrijving van deze toelichting staat de meerwaarde voor de omgeving beschreven.

5.2 Brandveiligheid

Bij een verblijfsruimte waarin bedrijfsmatig aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft dient een melding Brandveilig gebruik te worden gedaan. Deze melding is niet nodig wanneer een vergunning brandveilig gebruik is vereist of een evenementenvergunning is vereist.

5.3 Ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan: bepaalde ontwikkelingen kunnen via een eenvoudige procedure geregeld worden. bij afwijkende gevallen moet maatwerk worden geleverd.
- Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provinciale visie op de fysieke leefruimte in Overijssel. Het beleid is doorgewerkt in de Omgevingsverordening Overijssel.
- Ecologie / flora en fauna: afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zal een ecologische quickscan gevraagd worden.
- Archeologie: er is geen standaard verplichting van een verkennend archeologisch onderzoek. Als bij beoordeling van het verzoek blijkt dat er toch een sterke verstoring in een gebied plaatsvindt met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zal alsnog een verkennend archeologisch onderzoek gevraagd worden.
- Landschappelijke inpassing: ontwikkelingen zoals nieuwe bebouwing dienen middels een inpassingsplan recht te doen aan de kwaliteit en beleving van het landschap.

- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Op basis van (met name provinciaal) beleid wordt ontwikkelingsruimte geboden aan differentiatie en kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod.

Deze verschillende onderwerpen komen in voorgaande en volgende paragrafen aan bod.

5.4 Milieu

Afhankelijk van de ontwikkeling zal een milieutoets plaatsvinden met betrekking tot geluid, bodem, geur, milieuzonering, externe veiligheid en lucht. Deze onderwerpen komen in hoofdstuk 4 aan de orde.

5.5 Infrastructuur en parkeren

Ieder plan wordt in relatie tot de huidige infrastructuur bekeken. Er dienen afspraken te worden gemaakt met betrekking tot ontsluiting, parkeervoorzieningen, riolering, water en het deponeren van afval. Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen extra eisen gesteld worden. Tevens wordt gekeken naar het feit of de bestaande wegen de (extra) belasting aankunnen en/of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte op te vangen. Als extra maatregelen aan de wegen getroffen moeten worden dan komen deze in principe ten laste van de ondernemer.

Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.1.1. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland.

De locatie is gelegen op een korte afstand (circa 250 meter) van Natura-2000 gebied 'landgoederen Oldenzaal'. Dit Natura-2000 gebied is tevens onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Een berekening van de aanlegfase en gebruiksfase is toegevoegd als bijlage. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura-2000 gebieden zijn andere effecten dan stikstof niet te verwachten. Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase boven 0,00 mol/ha/jaar komt. Hiervoor wordt er ten tijde van de aanlegfase van de vakantiewoningen minder vee gehouden. Om de depositie van de verkeersbewegingen in de gewenste gebruikssituatie te compenseren, zullen er in de beoogde situatie 6 melkkoeien en 1 stuk vrouwelijk jongvee minder gehouden worden.

In de huisjes verblijven vakantiegangers die met lichte vervoersbewegingen aankomen en gaan. Aangezien het een natuurrijk gebied is, en de vakantiewoningen op korte afstand van Oldenzaal en de Lutte liggen, zullen de gasten zich voornamelijk verplaatsen per fiets of wandelend. In de huisjes is plek voor 4 gezinnen. Deze gezinnen blijven minimaal een midweek, de woningen worden namelijk niet verhuurd voor kortere perioden. Dat zal betekenen dat er in goede omstandigheden circa 52 gezinnen per huisje per jaar verblijven. In totaal zullen hier op jaarbasis 208 gezinnen verblijven. Met het aankomen en het weggaan zullen er 832 vervoersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast is het aannemelijk dat er tijdens het verblijf ook een aantal keer de auto gebruikt zal worden. Er is voor de beoogde situatie gerekend met 2000 vervoersbewegingen. De helft hiervan is ingetekend richting het noorden, de andere helft zal via zuidelijke richting de locatie verlaten en of aankomen. Om de depositie van de verkeersbewegingen te compenseren, zullen er in de beoogde situatie 6 melkkoeien en 1 stuk vrouwelijk jongvee minder gehouden worden.

4.1.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het

Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In onderhavig plan worden vier recreatieverblijven gerealiseerd op het agrarisch erf. De agrarische grond waarop de huisjes gerealiseerd worden, wordt in de huidige situatie reeds veelvuldig bewerkt en gebruikt. Tevens wordt de grond regelmatig bereiden met werktuigen. De aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna is daarom niet te verwachten op deze locatie. Het voornemen heeft naar verwachting geen negatief effect op de staat van instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderhavig plan.

4.2 Luchtkwaliteit

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

De 'Wet luchtkwaliteit' (in werking 15 november 2007) is op rijksniveau een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Onderhavig plan betreft het realiseren van 4 recreatieverblijven. Dit betreft een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object mag veroorzaken. Tevens gelden er vaste afstanden tot woningen van derden.

Artikel 3, lid 1 Wgv geeft normen voor de geurbelasting welke een veehouderij maximaal mag veroorzaken op een geurgevoelig object binnen dan wel buiten de bebouwde kom. In artikel 3, lid 2 Wgv is bepaald dat in afwijking van deze normen een vaste minimum afstand van toepassing is tussen een veehouderij en een geurgevoelig object als dat geurgevoelig object onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Indien dit geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt een minimum afstand van 50 meter. Op grond van artikel 3, lid 3 Wgv is een bestaande kleinere afstand toegestaan, mits er geen sprake is van een toename van het aantal dieren. In onderhavig plan neemt het aantal te houden dieren niet toe.

De recreatiewoningen zijn geurgevoelige objecten. Deze geurgevoelige objecten gaan omliggende veehouderijen echter niet beperken in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling. Dit omdat voor elke omliggende veehouderij geldt dat een andere bestaande woning het dichtstbij gelegen geurgevoelig object is en blijft. Ter plaatse van het plangebied zal op de vakantiewoningen geen voorgrondbelasting optreden, hoger dan de norm volgens artikel 3, lid 1 Wgv van 14,0 OUE/m³.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij hoeft voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een veehouderij die op of na 19 maart 2000 in bedrijf niet getoetst te worden aan de individuele geurnorm. De agrarische bedrijvigheid wijzigt niet waardoor de geurafstanden vanaf het bedrijf niet veranderen.

Conclusie

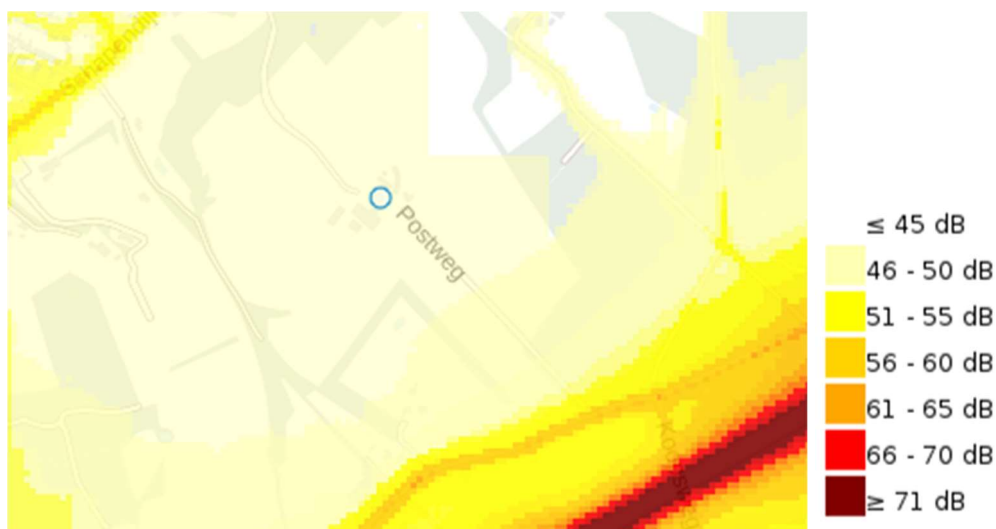
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Geluid

Bij een planologische procedure dient de Wet geluidhinder (verder: Wgh) in acht te worden genomen. De Wgh biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals vakantiewoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het bouwvlak ter plaatse wordt verandert t.b.v. de realisatie van een geluidgevoelig object. De locatie is getoetst middels de Atlas Leefomgeving, zie figuur 12. Hieruit blijkt dat de geluidssituatie goed is van kwaliteit. Overlast als gevolg van wegverkeerslawaaï wordt daarom niet verwacht.



• Figuur 12: Uitsnede Atlas Leefomgeving

Industrielawaai en verkeerslawaaï

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende objecten en hindergevoelige objecten. Dit ter bescherming als ter vergroting van het woon- en leefklimaat. Om niet alle nieuwe inrichtingen en geluidsgevoelige objecten te moeten toetsen is in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). Aan de richtafstanden van de VNG kan worden voldaan.

Conclusie

Gelet op vorenstaande is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Verkeers- en industrielawaai vormt op voorhand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ter plaatse van het plangebied geldt reeds een agrarische bestemming. De gronden waarop de recreatiewoningen gebouwd worden is uitsluitend in gebruik geweest als landbouwgrond. Er hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaatsgevonden. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van het Bouwbesluit dient een onderzoek te worden uitgevoerd indien een gebouw wordt gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven. Dit geldt voor deze recreatiewoningen. Een bodemonderzoek is derhalve in het kader van het bouwbesluit noodzakelijk en de rapportage van het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand, met plaatselijk sporen grind. In de ondergrond zijn vanaf circa 1.0 m-mv tot einde boordiepte zwak tot sterk zandige leemlagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de

veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel en matig verontreinigd met zink. Met betrekking tot de boven- en ondergrond kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aangenomen aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. Gesteld wordt dat het matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater kan worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (vakantiewoningen).

Conclusie

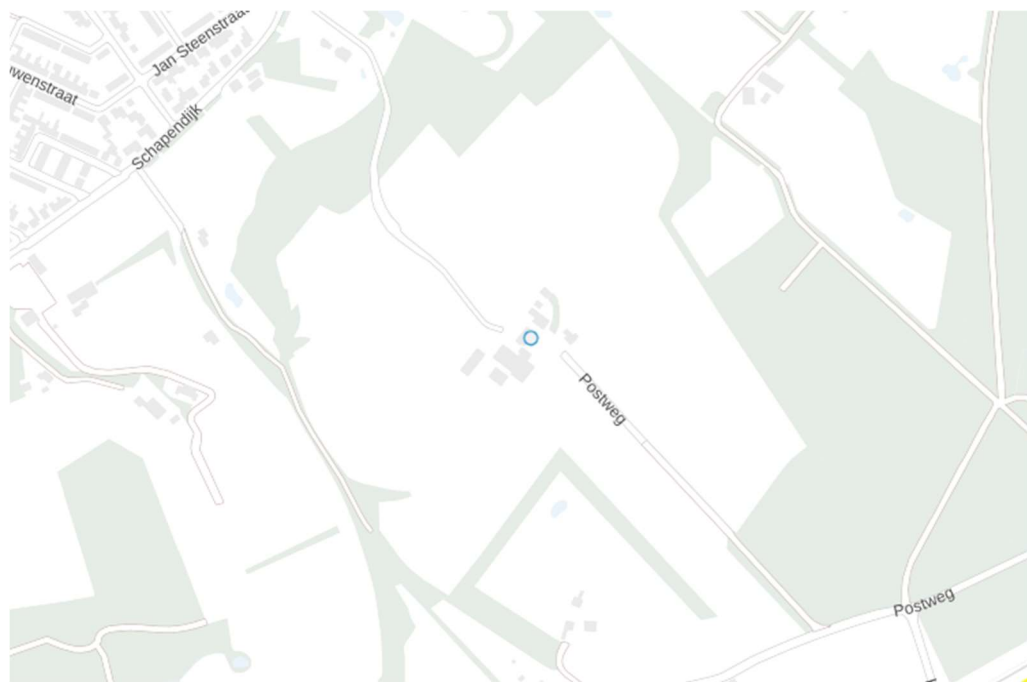
Een bodemonderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen als bijlage. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's binnen het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plangebied

Op basis van de risicokaart (Atlas Leefomgeving) kan geconcludeerd worden dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten of risicovolle activiteiten in de nabijheid van de planlocatie bevinden.



• Figuur 13: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Recreatiewoningen worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Zoals op figuur 13 weergegeven liggen er in de directe omgeving van de planlocatie geen relevante risicobronnen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden (indien de gemeente archeologisch beleid heeft vastgesteld).

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De bepalingen en vergunningen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven van toepassing tot de datum dat de Omgevingswet in werking treedt. Deze artikelen gelden tot dat moment als overgangsrecht op grond van de Erfgoedwet en tenzij expliciet vermeld, veranderen deze niet van inhoud. Tot die tijd blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wettelijke kader voor de omgang met gebouwde en aangelegde rijksmonumenten en de Monumentenwet 1988 voor de omgang met de archeologische rijksmonumenten. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. Als bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 melding van de desbetreffende vondsten bij de minister verplicht.

Onderhavig plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 2.000m² en op grotere diepte dan 0,3 m dient een archeologisch rapport te worden overlegd. Onderhavig plan betreft een kleiner oppervlakte. De archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding.

4.8.2. Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Tevens ligt de planlocatie niet in de nabijheid van een gebied met cultuurhistorische waarde. Daarnaast is in de nabije omgeving ook geen bebouwing aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Hierdoor zijn de cultuurhistorische aspecten niet in het geding.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

4.9 Verkeer en infrastructuur

De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie niet significant veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Aan de hand van de CROW parkeernormen is het plan beoordeeld. Het plan valt in de categorie (verblijfs)recreatie, specifiek een huisjescomplex. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en betreft een niet stedelijke omgeving. Per huisje dienen er minimaal 2 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen te zijn. Er worden 4 vakantiehuisjes gerealiseerd. In een worst case scenario moeten er $2,2 \times 4 = 8,8$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het erf is ruim voldoende parkeerruimte aanwezig om aan deze hoeveelheid plaatsen te voldoen.

In de huisjes verblijven vakantiegangers die met lichte vervoersbewegingen aankomen en gaan. Aangezien het een natuurrijk gebied is, en de vakantiewoningen op korte afstand van Oldenzaal en de Lutte liggen, zullen de gasten zich voornamelijk verplaatsen per fiets of wandelend. In de huisjes is plek voor 4 gezinnen. Deze gezinnen blijven minimaal een midweek, de woningen worden namelijk niet verhuurd voor kortere perioden. Dat zal betekenen dat er in goede omstandigheden circa 52 gezinnen per huisje per jaar verblijven. In totaal zullen hier op jaarbasis 208 gezinnen verblijven. Met het aankomen en het weggaan zullen er 832 vervoersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast is het aannemelijk dat er tijdens het verblijf ook een aantal keer de auto gebruikt zal worden. Er is voor de beoogde situatie gerekend met 2000 vervoersbewegingen. De helft hiervan is ingetekend richting het noorden, de andere helft zal via zuidelijke richting de locatie verlaten en of aankomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen voor verkeer en infrastructuur.

4.10 Water

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets is uitgevoerd en de uitkomsten worden gedeeld.

Op basis van de watertoets is er geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit en is een korte procedure van toepassing. 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 of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Het kostenverhaal vindt immers plaats via leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat zienswijzen kunnen worden gegeven. Tevens zullen de overleginstanties in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. De ingekomen reacties zullen door het gemeentebestuur worden betrokken bij het definitieve besluit omtrent medewerking aan dit initiatief.

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het beleidskader en de planologische en milieukundige aspecten. Deze stukken voorzien in het vormgeven van het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en regels.

6.1 Standaardisering en digitalisering

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals per 1 juli 2008 gelden. 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.

Het bestemmingsplan is vergezeld van planregels met een bijbehorende verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van een heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Terwijl de toelichting geen juridische binding heeft. De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2 Opzet planregels

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels voor het plangebied:

- Artikel 1: Begrippen
Dit artikel geeft de definities van de in de regels gebruikte begrippen weer.
- Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel omschrijft hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de regels voor de geldende bestemmingen op dit perceel.

- Artikel 3: Agrarisch – 1
- Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf
- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2
- Artikel 6: Waarde – Natuur en landschap

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor het gehele plangebied.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Artikel 8: Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig en toegestaan gebruik opgenomen.
- Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
Deze bepaling bevat de eventuele aanwezige regels met betrekking tot gebiedsaanduidingen.
- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
Deze bepaling bevat diverse afwijkingsbevoegdheden. Aan de bevoegdheid zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.
- Artikel 11: Overige regels
Deze bepaling bevat de diverse overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 12: Overgangsrecht
In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
- Artikel 13: Slotregel
In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording planregels

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.

Artikel 3: Agrarisch – 1

De projectlocatie aan het Postweg 17-19 kent de bestemming Agrarisch – 1. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond.

De planregels bevatten de bouwregels en enkele afwijkingsmogelijkheden. Datzelfde geldt voor de gebruiksregels met afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Het perceel aan het Postweg 17-19 heeft de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot de vakantieverblijven opgenomen.

De planregels bevatten de bouwregels en enkele afwijkingsmogelijkheden. Datzelfde geldt voor de gebruiksregels met afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Het perceel aan het Postweg 17-19 heeft de bestemming 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.

De planregels bevatten de bouwregels en een afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 6: Waarde – Natuur en landschap

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De planregels bevatten de gebruiksregels en een afwijkingsmogelijkheid.

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan erf en KGO-investering
- Bijlage 2: AERIUS berekening
- Bijlage 3: Watertoets
- Bijlage 4: Rapportage bodemonderzoek
- Bijlage 5: Onderbouwing toelichting verblijfsrecreatie

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

