

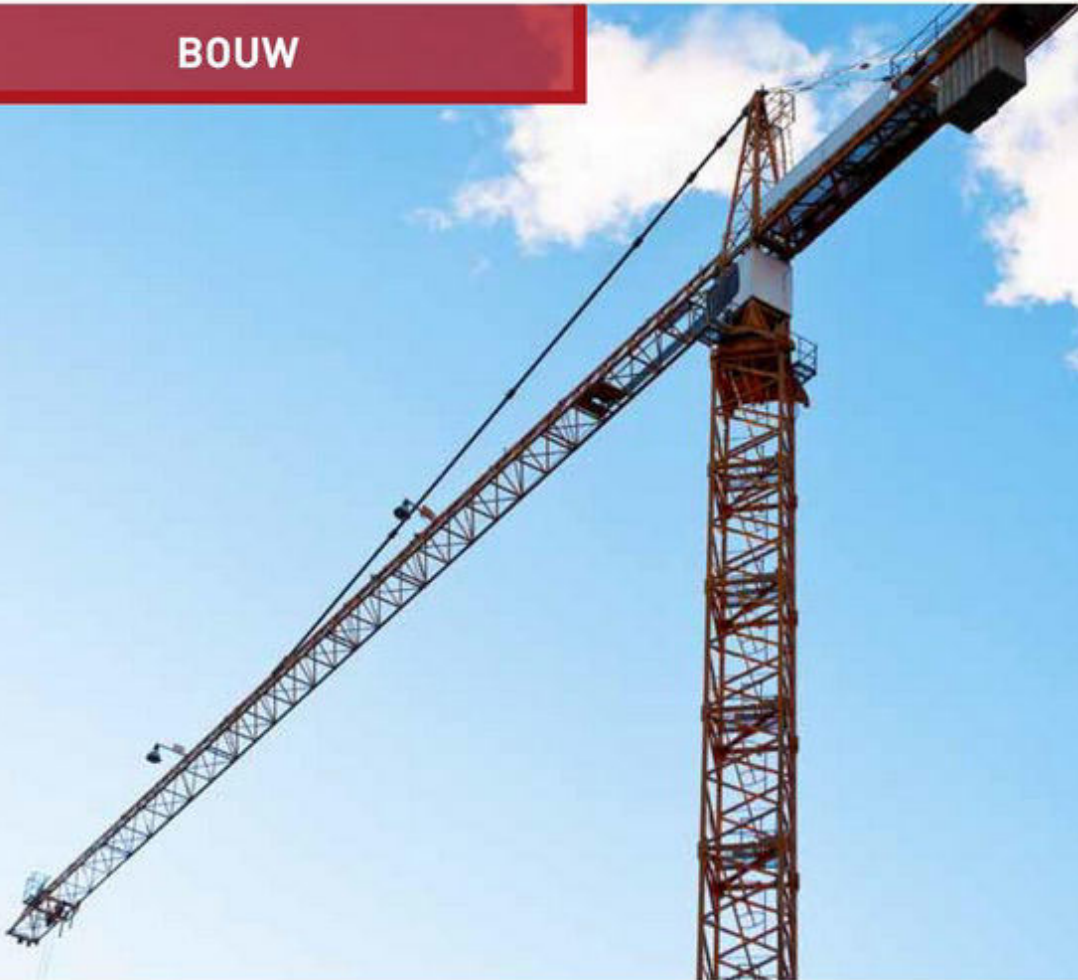


& RESULTAAT

LOSSER, DEPPENBROEK 1

omgevingsvergunning

BOUW



Losser, Deppenbroek 1

omgevingsvergunning

Plannaam:	Losser, Deppenbroek 1
IMRO nummer:	NL.IMRO.0168.Deppenbroek1-ON01
Gemeente:	Losser
Opdrachtgever:	Handelsonderneming Kienhuis B.V.
Plan gemaakt door:	DLV Advies
Versie:	concept
Datum:	07 oktober 2020

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding voor het project	
1.2. Projectlocatie	
1.3. Geldende bestemmingsplannen	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	
2.2. Gewenste situatie	
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten	27
4.1. Milieu	
4.2. Ecologie	
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	
4.4. Verkeer en parkeren	
4.5. Wateraspecten	
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	40
5.1. Economische uitvoerbaarheid	
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.3. Handhaving	
Bijlagen	42

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding voor het project

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Losser ten behoeve van het planologisch legaliseren van de bestaande situatie aan de Deppenbroekweg 1 te Losser.

Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse een groothandel in bouwmaterialen. Daarnaast vindt fouragehandel plaats, worden caravans gestald en worden hobbymatig paarden gehouden. De locatie is in 1987 aangekocht als agrarisch bedrijf met een agrarische bestemming. Vanaf 1988 is begonnen met een groothandel in bouwmaterialen, de fouragehandel en de caravnastalling. Agrarisch activiteiten zijn sindsdien zeer beperkt. In de huidige situatie heeft de locatie een woonbestemming toegekend gekregen en beslaat de groothandel in bouwmaterialen de grootste activiteit. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het is echter onduidelijk waarom de gemeente de bestemming van deze locatie heeft gewijzigd naar een woonbestemming. De fouragehandel en caravanstalling zijn planologisch wel toegestaan.

In 1989 heeft initiatiefnemer contact gezocht met de gemeente om het strijdig gebruik van de locatie op te heffen. Destijds heeft dit tot een uitspraak van de Raad van State geleidt, waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld. De gemeente kon vanaf dat moment handhavend optreden tegen het strijdig gebruik van de locatie, maar heeft dit niet gedaan. Daarmee wordt de groothandel in bouwmaterialen al ruim 30 jaar gedoogd.

In 2017 is wegens strijdig gebruik van de locatie een melding gedaan bij de gemeente. In 2018 heeft vervolgens een gesprek plaats gevonden met de gemeente. Tijdens dit gesprek is gesproken over de activiteiten die ter plaatse plaatsvinden en over de aanwezige bebouwing. Ook is nogmaals aangegeven dat het gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming en dat een deel van de gebouwen gerealiseerd is zonder een omgevingsvergunning.

De gemeente heeft vervolgens per brief aangegeven dat er eventueel een mogelijkheid is om het een en ander te legaliseren door een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen middels een principeverzoek. In de betreffende brief wordt aangegeven dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is dat ter plaatse een bouwmarkt of iets soortgelijks ontstaat. Aangegeven wordt dat het gebruik met name gericht moet zijn op de grotere materialen (denk aan producten op het gebied van dak- en wandbekleding, dakgoten, hout en staal) en dat uitbreiding van het huidige assortiment niet de bedoeling is.

Naar aanleiding van de brief is door initiatiefnemer een uitgebreid principeverzoek ingediend. Er is een aanvraag ingediend waarbij het uitgangspunt is om de groothandel van bouwmaterialen te legaliseren. Er zal geen sprake zijn van nieuwvestiging. Ook is nadrukkelijk aangegeven dat het geen bouwmarkt betreft en dat er uitsluitend grote materialen worden opgeslagen en verkocht.

Dit document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het buitenplans afwijken van de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Losser. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de bestaande situatie planologisch mogelijk kan worden gemaakt en dat geen sprake zal zijn van onevenredige bezwaren op het ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2. Projectlocatie

De locatie is gelegen aan Deppenbroekweg 1 en ligt aan de zuidwestkant van het dorp Losser in het landelijk gebied van gemeente Losser. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Losser sectie Q, nummers 1.719 en 1.720 . In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart locatie (locatie = rood omlijnd)
Bron: www.opentopo.nl.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Losser, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2013, onverkort van toepassing.

Zoals te zien in de volgende figuur is ter plaatse de bestemming 'Wonen' toegekend. Tevens is ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fouragehandel' van toepassing.



*Figuur 2. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.*

Ter plaatse is sprake van een groothandel in bouwmaterialen. Daarnaast vindt fouragehandel plaats, worden caravans gestald en worden hobbymatig paarden gehouden.

Het huidige gebruik is in strijd met het bepaalde in het geldende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het gebruik ten behoeve van groothandel in bouwmaterialen;
- Het gebruik ten behoeve van de opslag van bouwmaterialen;
- Bouwwerken buiten het bouwvlak;
- Niet vergunde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- Er is meer dan 250 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Om legalisatie van de bestaande situatie mogelijk te maken zal op de hiervoor genoemde punten een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan worden aangevraagd conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing welke dient te worden overlegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Tevens zal een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van het project.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin wordt het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het project aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Losser. Losser maakt deel uit van de regio Twente en is gelegen tussen de Twentse steden en de Duitse grens. Op een hoger schaalniveau is Losser te plaatsen op de oost-west lijn Apeldoorn en Osnabrück, door de ligging van de A1.

De locatie is gelegen in het Oude hoevenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door de verspreide erven. Ordening gebeurt vanuit de erven, die de 'organische' vormen van het landschap volgen. Er is sprake van een spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Het betreft een contrastrijk landschap met veel variaties op korte afstanden van elkaar.

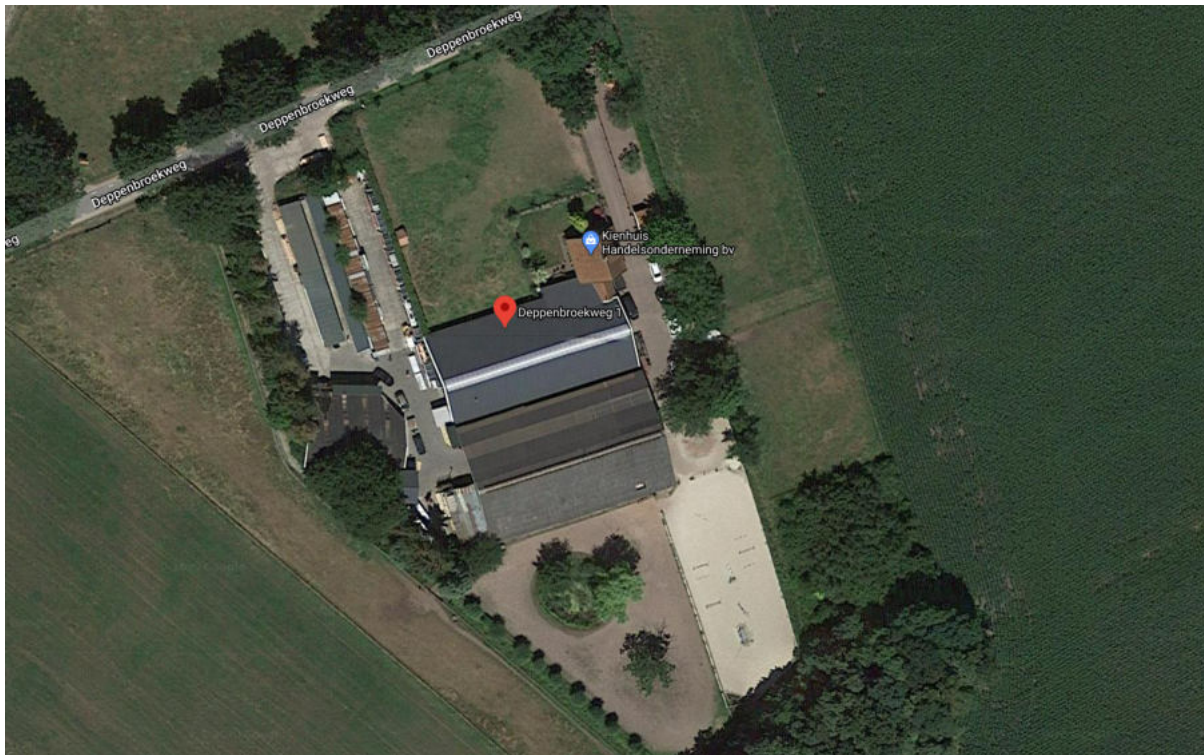
In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Op circa 650 meter bevindt zich een Hubo (multi mate) bouwmarkt.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Op de locatie is momenteel een groothandel in bouwmaterialen aanwezig. Daarnaast vindt fouragehandel plaats, worden caravans gestald en worden hobbymatig paarden gehouden. Deze laatstgenoemde activiteiten zijn planologisch reeds toegestaan.

De groothandel in bouwmaterialen is de grootste tak van het bedrijf. Het betreft geen bouwmarkt en er vindt geen uitbreiding van het assortiment plaats.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 0,48 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie ter plaatse.

Bron: Google Maps

2.2. Gewenste situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande situatie te legaliseren. Daarnaast vindt fouragehandel plaats, worden caravans gestald en worden hobbymatig paarden gehouden. Deze activiteiten worden voort gezet. Zoals aangegeven beslaat de groothandel in bouwmaterialen de grootste tak van het bedrijf. Er worden uitsluitend grote materialen opgeslagen en verkocht. Dit betreft voornamelijk materiaal wat in reguliere bouwmarkten niet wordt aangeboden. Ook wordt materiaal in grote getallen en ruw bewerkt aangeboden. Er wordt voornamelijk materiaal verkocht aan ZZP'ers, hovenieren, vastgoedeigenaren en aannemer, montage- en bouwbedrijven. Deze ondernemers kopen vooral materiaal in ten behoeve van hun beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.2.1.1 Assortiment

De initiatiefnemer verkoopt vooral professioneel materiaal, waar particulieren geen behoefte aan hebben. Alhoewel de Raad van State meerdere malen heeft geoordeeld dat concurrentieoverwegingen geen grond zijn om medewerking te weigeren, wil de initiatiefnemer nogmaals benadrukken dat zij in een andere markt actief zijn dan nabijgelegen bouwmarkten. Van concurrentie is dan ook geen sprake.

De gemeente heeft in 2018 per brief aangegeven dat het niet de bedoeling is dat er een bouwmarkt of iets soortgelijks met bijbehorende accessoires ontstaat, maar dat het assortiment met name gericht moet zijn op de grotere materialen.

De initiatiefnemer weet over het assortiment het volgende te melden qua verschillen met een reguliere bouwmarkt:

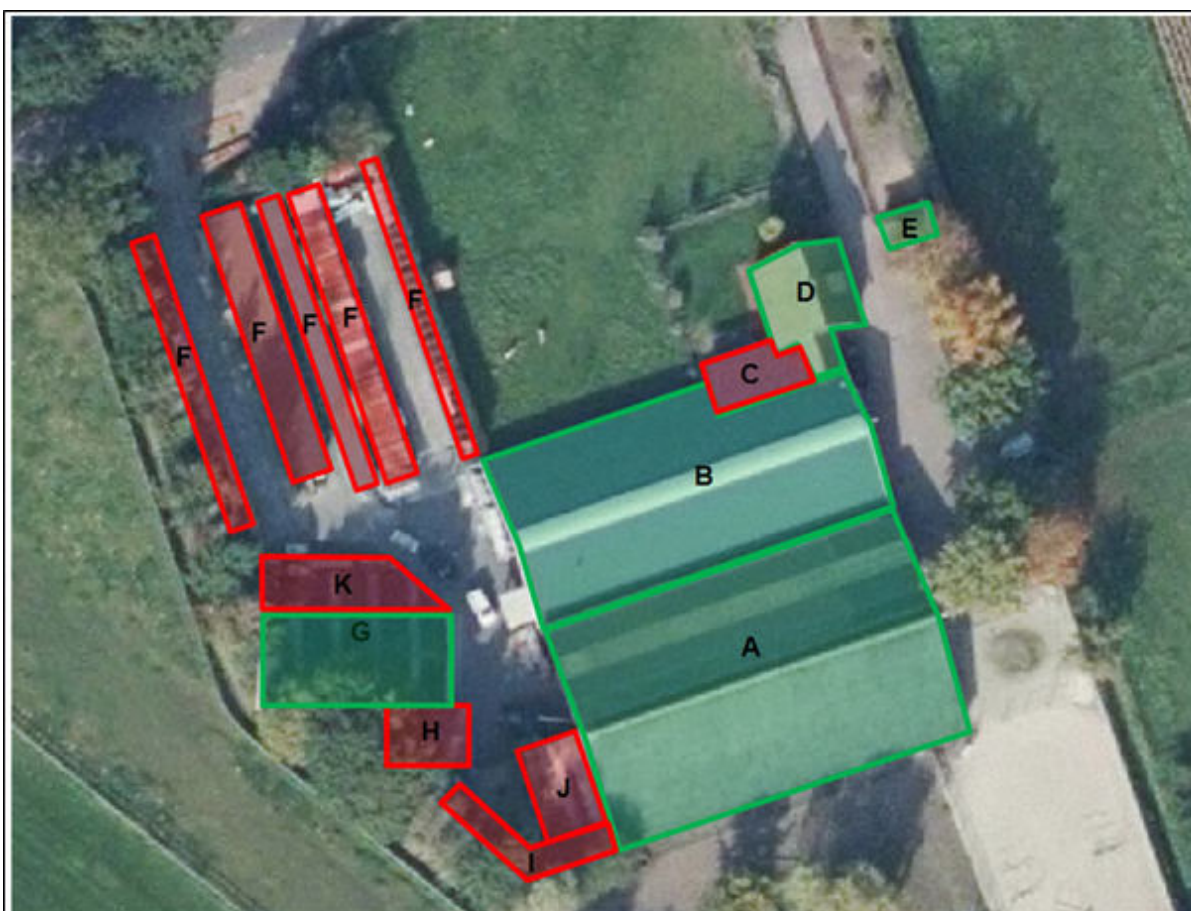
- De poeren en de dak- en gevelbeplatingschroeven zijn een specialistisch iets en zijn niet te koop bij de bouwmarkt.
- Zwaar deurbeslag is vaak niet te koop bij de bouwmarkt;
- De dak- en wandbeplating zijn gericht op dakbedekkers; de brandrollen zijn bijvoorbeeld dikker als bij de bouwmarkt,
- Dakpanplaten in verschillende kleuren en maten welke bij de bouwmarkt niet te vinden zijn. Ditzelfde geldt voor de sandwichpanelen, damwandplaten en lichtplaten;
- Dakgoten zijn van polyester, wat beter is dan de dakgoten die bij de bouwmarkt te koop zijn, dus ook weer gericht op de professionele tak;
- Er worden grotere dak- en bakgoten verkocht welke de bouwmarkt ook niet aanbiedt;
- Gipsplaten zijn in meer soorten en maten te koop dan in de bouwmarkt;
- Er wordt een breed scala aan plaatmateriaal aangeboden welke bij de bouwmarkt niet te vinden is. Er zijn geen kleine stukken plaat te koop, maar alleen volle platen. Bij de bouwmarkt kan dit vaak wel. Tevens wordt Douglas-, tuin- of vuren hout verkocht. Ook dit is vaak in de bouwmarkt niet te vinden;
- Er wordt isolatie in de vorm van steenwol verkocht voor de tussenwanden en PIR isolatie. De PIR isolatie wordt in volle trailers ingekocht om de functie als groothandel te kunnen houden;
- Er worden deuren verkocht voor sandwichpanelen, welke niet te koop zijn bij de bouwmarkt;
- Er is veel polycarbonaatplaten op voorraad, welke bij de bouwmarkt niet standaard te vinden zijn. Bij de bouwmarkt worden veel aluminium veranda's verkocht, waar initiatiefnemer bijna alleen maar houten onderbouwen verkoopt. Tevens zijn er veel enkelwandige of polyester platen op voorraad, wederom in een veel uitgebreider en professioneler assortiment dan bij de bouwmarkt;
- Ook het staal dat wordt verkocht heeft geen raakvlak met de bouwmarkt. Dit wordt verkocht voor o.a. doorbraken en lateien, welke op maat gezaagd kunnen worden.

Het gehele assortiment is zichtbaar op www.handelsondernemingkienhuis.nl. Hieruit blijkt overduidelijk dat er geen sprake is van concurrentie met bouwmarkten. Uit voorgaande blijkt dus dat er geen sprake is van een bouwmarkt maar dat er sprake is van een groothandel in bouwmaterialen.

2.2.1.2 Bebouwing

In onderstaande figuur zijn de ter plaatse aanwezige gebouwen, overkappingen en stellingen te zien. De rood omlijnde gebouwen zijn vooralsnog zonder vergunning gerealiseerd. De groen omlijnde gebouwen zijn wel met een vergunning gerealiseerd. Initiatiefnemer wil naast de aanvraag om de gebouwen legaal te kunnen gebruiken ook de benodigde omgevingsvergunningen bouwen aanvragen. Deze zal worden aangevraagd ná deze procedure.

Initiatiefnemer geeft aan dat alle gebouwen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Alle genoemde producten worden uit voorraad verkocht waarbij vaak groot ingekocht moet worden om een scherpe prijs bij de klanten neer te kunnen leggen. Bepaalde artikelen worden per volle trailer en volle pakken ingekocht, waardoor er veel ruimte nodig is om dit netjes op te kunnen slaan. Er wordt veel waarde gehecht aan 'netjes werken', waardoor alles makkelijk met de heftruck benaderd kan worden en het snel helpen van alle klanten gewaarborgd kan worden. Het afbreken van de aanwezige gebouwen en overkappingen heeft daardoor als gevolg dat de producten niet langer op een nette manier opgeslagen kunnen worden waardoor een rommelige situatie op het erf (veel buiten opslag) zal ontstaan. Dit is absoluut niet wenselijk.



A = Voormalige veestalling, met vergunning gebouwd
 B = Oude ligboxenstal, met vergunning gebouwd
 C = Overkapping, zijte (bijgebouw woonhuis), zonder vergunning gebouwd
 D = Woonhuis, met vergunning gebouwd
 E = Stal voor ezels, met vergunning gebouwd

F = Stellingen, zonder vergunning gebouwd
 G = Opslag, met vergunning gebouwd
 H = Opslag, zonder vergunning gebouwd
 I = Stellingen, zonder vergunning gebouwd
 J = Overkapping, zonder vergunning gebouwd
 K = Houtbewerkingsruimte, zonder vergunning gebouwd

Figuur 4. Overzicht aanwezige bouwwerken
 Bron: Google Maps

Gebouw K en gebouw G zijn in de huidige situatie gezamenlijk één gebouw. Gebouw G is echter vanuit het verleden een oude ligboxenstal (zie figuur 5) en is toen met een vergunning gerealiseerd (dit in tegenstelling tot de visie van de gemeente aangegeven in de brief van 6 april 2018). Uitbouw K is later zonder vergunning bijgebouwd. Deze scheiding is in onderstaande figuur goed te zien.



Figuur 5. Scheiding gebouw K en G
Bron: DLV Advies

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

De initiatiefnemer heeft er altijd naar gestreefd om zijn bedrijf zo min mogelijk op te laten vallen in de omgeving. Nagenoeg alle gebouwen en overkappingen zijn in het groen ingepakt. Dit is ook vanuit de lucht (zie figuur 3) goed zichtbaar. Alleen de voormalige ligboxenstal is gedeeltelijk zichtbaar. Hierdoor lijkt de locatie van buitenaf of een melkrundveebedrijf.

In onderstaande figuur is het zicht vanaf de Deppenbroekweg, zowel de zuidzijde als de noordzijde, weergegeven.



Figuur 6. Huidige situatie landschappelijke inpassing
Bron: DLV Advies

Hieruit blijkt dat de locatie reeds landschappelijk is ingepast. Een nadere landschappelijke inpassing is



daarom niet nodig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert daár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde

projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is, op basis van deze definitie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel vanaf 2017

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

3.2.1.1 Rode draden en beleidsambities

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie schrijft in haar visie dat er ruimte is voor initiatieven. Zij wil dat bewoners meer invloed hebben op de eigen leefomgeving. Er wordt daarom niet precies voorgeschreven wat er moet gebeuren, maar er wordt juist speelruimte gecreëerd waarbinnen lokale initiatieven tot bloei kunnen komen. Daarbij maakt samenwerking ontwikkelingen mogelijk. De provincie maakt graag ruimte aan initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de kwaliteits- en beleidsambities. Leidende thema's zijn: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

3.2.1.1.1 Duurzaamheid

Door de klimaatverandering dringt het besef door dat verduurzaming noodzakelijk is. Efficiënter en zorgvuldiger omgaan met energie (duurzame energiehuishouding), grondstoffen en natuurlijke hulpbronnen staan daarbij centraal. Dit uit zich onder andere in een toenemende aandacht voor gezond voedsel, dierenwelzijn en zorg voor het milieu. De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid:

"Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Met het vooruitzicht op een veilige, gezonde en aantrekkelijke omgeving voor mensen, dieren en planten – voor nu én in de toekomst – is duurzaamheid voor de provincie dan ook een leidend principe bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

De provincie heeft vier duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel;
2. Een duurzame energiehuishouding;

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Om te zorgen dat elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de leefomgeving, stuurt de provincie via de Omgevingsverordening onder andere aan op een integrale aanpak van opgaven en op toekomstbestendigheid.

3.2.1.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie gedefinieerd als:

"Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."

Ruimtelijke kwaliteit gaat voor de provincie dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed': functioneel, mooi en toekomstbestendig. Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

Op provinciaal schaalniveau zijn zeven kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de provinciale sturing op ruimtelijke kwaliteit. De zeven ambities luiden als volgt:

1. Natuur als ruggengraat;
2. Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
3. Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
4. Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
5. Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
6. Het contrast tussen dynamisch en luwe gebieden versterken;
7. Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit wil de provincie realiseren door nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving te verbinden met de bestaande kwaliteiten van Overijssel. Door deze benadering van ruimtelijke kwaliteit:

- bevordert de provincie een weloverwogen locatiekeuze, vormgeving en inrichting van initiatieven, passend bij de identiteit van de plek;
- beoogt de provincie dat ontwikkelingen en projecten in een tijdsperspectief worden geplaatst en ook in de verdere toekomst nog een functie kunnen vervullen;
- wil de provincie de bestaande en hoog gewaardeerde verscheidenheid in Overijssel behouden en versterken en zo de belevingswaarde vergroten.

Om ruimtelijke kwaliteit te realiseren zijn drie zaken van belang:

1. een brede gebiedsgerichte blik en aanpak;
2. aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in alle fases van het planproces;
3. een creatief, ontwerpend proces.

3.2.1.1.3 Sociale kwaliteit

De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie beperkt de provincie zich tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving. Op provinciaal niveau zijn drie kwaliteitsambities geformuleerd die de koers bepalen van de sturing op sociale kwaliteit. Deze kwaliteitsambities luiden als volgt:

1. Het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
2. Stimuleren van culturele identiteit;
3. Verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Sociale kwaliteit realiseert de provincie door:

- bewoners en 'gebruikers' te betrekken bij de ontwikkeling van haar provinciaal beleid en de uitvoering van projecten;
- ruimte te bieden aan initiatieven van 'onderop'.

3.2.1.2 Uitvoeringsmodel

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:

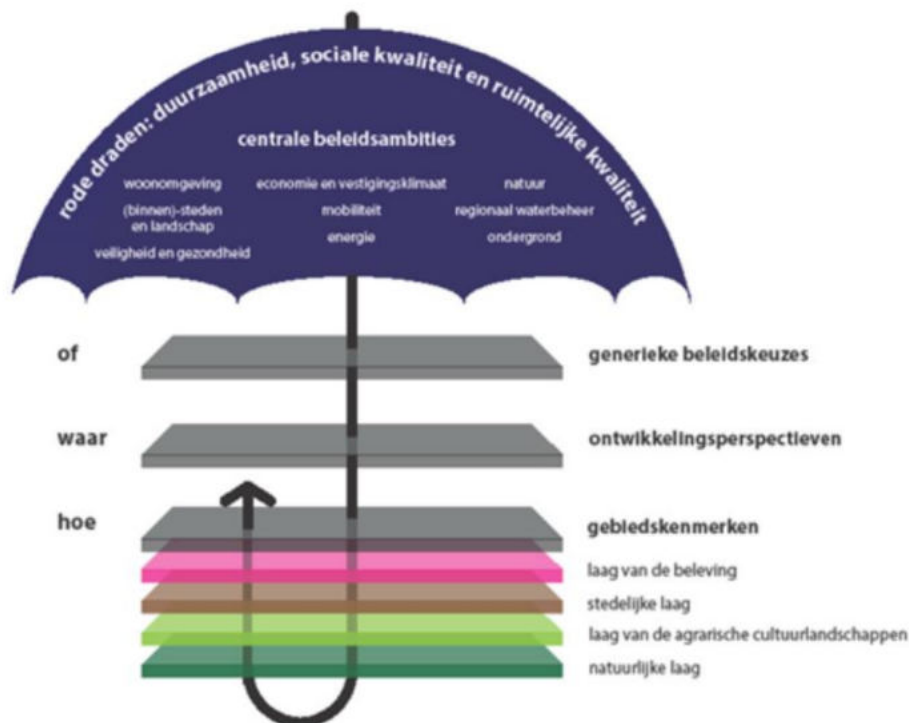
1. Generieke beleidskeuzes (behoefte);
2. Ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelingsvisie);
3. Gebiedskenmerken (hoe uit te voeren).

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden 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 onderstaande figuur is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 7. Uitvoeringsmodel Overijssel

Bron: provincie Overijssel

3.2.1.2.1 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.

3.2.1.2.2 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.

3.2.1.2.3 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 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.

3.2.2 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van Europa, Rijk of provincie. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. De

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

Het plangebied bevindt zich in het Nationale Landschap 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.

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.

Legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering heeft geen nadelige invloed op het landschap van Noordoost-Twente. De activiteiten en bebouwing zijn al geruime tijd aanwezig. De planlocatie betreft een kleinschalig erf in een groene omgeving. Het landschap heeft zich als het ware om de planlocatie heen gevormd waardoor de locatie onderdeel is geworden van het groene karakter van de omgeving. Dit blijft behouden.

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de ontwikkelingsperspectieven.



*Figuur 8. Kaart ontwikkelingsperspectieven
Bron: provincie Overijssel*

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering. Op de locatie was in het verleden een melkveehouderij gevestigd. Vanaf 1988 is ter plaatse de groothandel in bouwmaterialen opgezet op het bestaande vrijgekomen agrarische erf en in harmonie met de natuur en het landschap. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsperspectieven van het kleinschalige mixlandschap. Ook wordt aangegeven dat het kleinschalige mixlandschap tevens bedoeld is voor andere vormen van bedrijvigheid. De groothandel van bouwmaterialen sluit hier dan ook goed op aan.

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen gelden perlaag specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er is sprake van de volgende vierlagen:

1. De natuurlijke laag;
2. De laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. De stedelijke laag;
4. De laag van de beleving (*deze laag is niet van toepassing bij voorliggend initiatief*).

De natuurlijke laag: stuwwallen

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de natuurlijke laag.



*Figuur 9. Kaart natuurlijke laag
Bron: provincie Overijssel*

De planlocatie is in de natuurlijke laag gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 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 tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inziging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout.

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. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

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 en dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) om deze beter zichtbaar maken.

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke goed in de omgeving is ingepast. Het erf draagt bij aan het behoudt van de aanwezig natuurlijke kwaliteiten. Er vinden geen ingrepen plaats waardoor geconcludeerd kan worden dat de stuwwal in stand gehouden wordt.

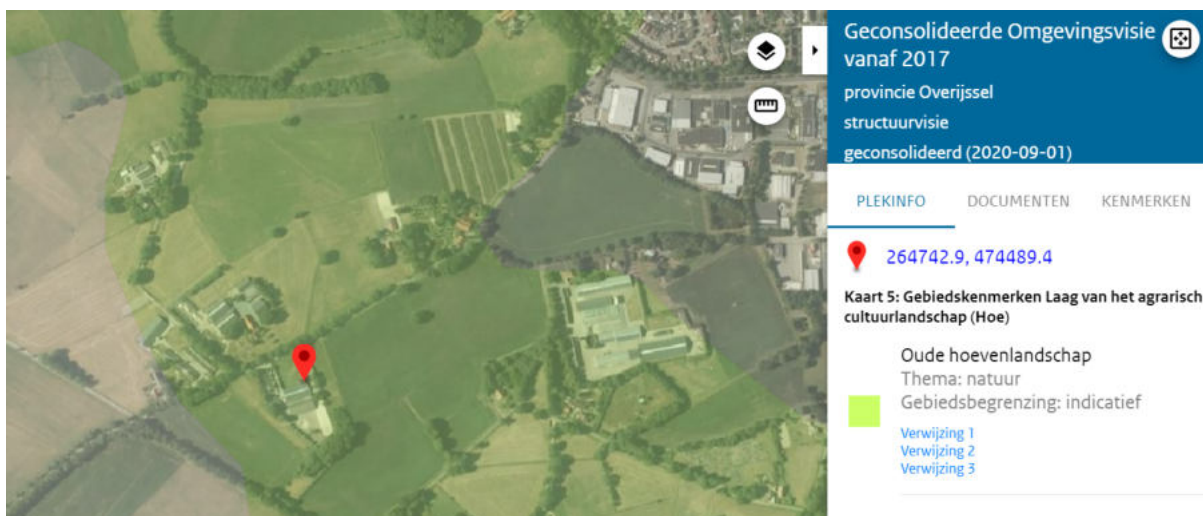
De laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap

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, etcetera. 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 en beleving van het landschap.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Op schaal van de provincie door de manier waarop het ‘open’ landschappelijk patroon van de laagveengebieden en kleicomplexen van Noordwest-Overijssel, de lange lijnen in het Sallandse occupatiepatroon, de intimiteit van het Twentse boerenland en de stoere maat van de grote ontginningen van Noordoost-Overijssel van elkaar verschillen. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.



*Figuur 10. Kaart laag van het agrarisch cultuurlandschap
Bron: provincie Overijssel*

De planlocatie is in de laag van het agrarisch cultuurlandschap gelegen in een gebied dat is aangemerkt als het Oude Hoevenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich 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 betreft een contrastrijke landschappen met veelvariatie op de korte afstand van elkaar.

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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke goed in de omgeving is ingepast. Het erf met erfbeplanting draagt bij aan het behoudt van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap. Er vinden geen ingrepen plaats waardoor geconcludeerd kan worden dat de kenmerkende structuren van het oude hoevenlandschap in stand gehouden worden.

De stedelijke laag: verspreide bebouwing

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

In onderstaande figuur is een kaartuitsnede weergegeven van de stedelijke laag.



Figuur 11. Kaart stedelijke laag

Bron: provincie Overijssel

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van

het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke 'eenheid in handelen', waarbij iedereen ongeveer hetzelfde deed, plaats gemaakt voor 'diversiteit in handelen': iedereen doet op zijn erf zijn eigen 'ding'. De erven gaan daardoor binnen de landschappelijke eenheid steeds meer van elkaar verschillen. Nieuwe functies bepalen het aanzicht: of een erf in agrarisch gebruik is (grote stallen, werklijnen naar het landschap), er een aannemer of autobedrijf zit (kaal erf met een grote plaat verharding er omheen) of dat het bijvoorbeeld een woonerf is geworden (kleine erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide). Deze verschillen zijn zowel in het landschap - als op luchtfoto's - heel goed te zien.

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie, maar soms worden de erven hierdoor zo klein dat ze als het ware verdampen. Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept.

De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig is. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke goed in de omgeving is ingepast. Het erf met erfbeplanting draagt bij aan de kenmerkende erfstructuur, het erf is verbonden met het landschap.

Er vinden geen ingrepen plaats waardoor geconcludeerd kan worden dat de kleinschaligheid van het erf en de verbondenheid met het landschap in stand gehouden worden.

3.2.2.4 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde provinciaal ruimtelijke beleid.

3.2.3 Omgevingsverordening Overijssel 2017

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Omgevingsvisie Overijssel naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch worden verankerd.

Het initiatief heeft betrekking op de volgende onderwerpen: 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De artikelen 2.1.3 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

3.2.3.1 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 2.1.3

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke goed in de omgeving is ingepast. Alle aanwezige bouwwerken en overkappingen bevinden zich binnen de grenzen van het kleinschalige erf. Het initiatief sluit daarmee aan bij de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Artikel 2.1.6

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 ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke goed in de omgeving is ingepast. Daarmee is geen sprake van nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van een bestaande functie. Hergebruik van een vrijkomend agrarisch erf past in de Groene Omgeving. In het verleden is door initiatiefnemer geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Er is onder andere gezorgd dat het kleinschalige erf goed in het landschap past en omsloten worden door verschillende gebiedseigen beplantingssorten.

3.2.3.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Omgevingsverordening Overijse 2017 juridisch verankerde provinciaal ruimtelijke beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Losser

De gemeente Losser heeft op 16 oktober 2018 de Structuurvisie Losser vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen tot de Omgevingswet in werking treedt. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

3.3.1.1 Landbouw

De melkveehouderij is met een relatieve omvang van 67% van alle agrarische bedrijven de belangrijkste agrarische bedrijfstak in Losser. De verkaveling in de gemeente Losser is in algemene zin niet gunstig voor een optimale, agrarische bedrijfsvoering. Veel bedrijven hebben een te kleine huiskavel. Dikwijls wordt dit veroorzaakt doordat een bedrijf wordt doorsneden door een drukke weg. Daarnaast ligt het land verspreid over meerdere percelen.

Voor de kleinere bedrijven binnen het kleinschalige, gevarieerde landschap is het moeilijk om met de huidige omvang in de toekomst rendabel te blijven. Dit brengt een toenemend aantal bedrijven op een punt de bedrijfsvoering te verbreden of het bedrijf te verplaatsen. Anderen gaan nog één generatie door en stoppen dan. Dit kan over 10 à 15 jaar leiden tot een grote toename van bedrijfsbeëindigingen.

Voor initiatiefnemer heeft een kleine huiskavel ruim 30 jaar geleid tot de beëindiging van het melkveebedrijf. Het is daarom ter plaatse niet meer mogelijk om een rendabel melkveebedrijf te runnen.

3.3.1.2 Ruimte voor bedrijven

De ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid in Losser is de afgelopen jaren beperkt geweest. Er hebben zich de afgelopen tien jaar geen bedrijven bij de gemeente gemeld met uitbreidingsplannen buiten de kaders van de thans geldende bestemmingsplannen. Naar verwachting zal de ruimtebehoefte ook de komende jaren niet sterk toenemen. Dit neemt niet weg dat de gemeente (mede gelet op de aantrekkende economie) bestaande bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, alsmede nieuwe bedrijven die zich in Losser willen vestigen – conform de regionale afspraken - kansen en ruimte wil bieden. Dit geldt voor zowel agrarische als niet-agrarische ondernemers.

Voorliggend initiatief voorziet in legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke tegenwoordig van een woonbestemming is voorzien door de gemeente. Daarmee past de huidige bedrijfsvoering niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

Aangegeven wordt dat de gemeente ruimte wil bieden aan bestaande niet-agrarische bedrijven die zich willen ontwikkelen. Het bedrijf van initiatiefnemer sluit hier goed op aan waardoor geconcludeerd kan worden dat voorgenomen ontwikkeling aansluit op hetgeen in de Structuurvisie Losser wordt aangegeven.

3.3.1.3 Behoud agrarische bedrijven

Het landschap van Losser is grotendeels een cultuurlandschap gemaakt door de boeren. Ook nu vormt de grondgebonden veehouderij de belangrijkste agrarische tak in de gemeente. Het is de wens om dit zo te houden.

Een groot aantal bedrijven zal echter haar agrarische functie in de toekomst verliezen. De gronden kunnen veelal in agrarisch gebruik blijven, maar voor de gebouwen dient een nieuwe functie te worden gevonden. De gemeente heeft daartoe VAB-beleid opgesteld en kent tevens het Rood-voor-Rood beleid om sloop van voormalige bedrijfsgebouwen te compenseren.

Ter plaatse is het voormalige melkveebedrijf ruim 30 jaar geleden beëindigd. In het kader van VAB's zijn de voormalige veestallen behouden en in gebruik voor o.a. de groothandel in bouwmaterialen en de opslag van caravans en ouragehandel. Daarmee is voor de gebouwen een nieuwe functie gevonden. De agrarische uitstraling van de locatie is behouden. Dit is voor initiatiefnemer tevens een belangrijk uitgangspunt.

3.3.1.4 Visie

Uitgangspunt van deze visie is dat in principe alle functies overal mogelijk zijn. Met behulp van de ontwikkelingsrichtingen per gebied wordt duidelijk welke ontwikkelingen, waar, het meest passend zijn. Het gaat daarbij om de volgende deelgebieden:

- De stuwwal
- Het rivierdal
- Het recreatief landschap (grotendeels de bosgebieden)
- Het verweingslandschap (grotendeels Oude hoevenlandschap)
- Het agrarisch landschap (grotendeels Jonge heideontginning)

De planlocatie is gelegen in het verweingslandschap. In dit gebied wordt een menging van functies nagestreefd. Het gebied vormt enerzijds de overgang tussen belangrijke recreatieve en natuurgebieden. Anderzijds vormt dit het overgangsgebied van de kernen naar het buitengebied.

Door deze ligging kunnen hier functies als wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid en landbouw bij elkaar komen. In het verweingslandschap wordt daarom de nadruk niet op een bepaalde functie gelegd, maar op de menging van deze functies. Wonen, werken, recreatie en agrarische bedrijvigheid moeten hier naast elkaar kunnen functioneren.

Landschappelijk betreft het hier eveneens een overgangsgebied, bestaande uit afwisselend het Oude hoevenlandschap en de Jonge ontginningen, de beek- en rivierdalen en de stuwwal. Deze afwisseling in het landschap is de belangrijkste kwaliteit. Het is dan ook gewenst dat deze afwisseling zichtbaar is en blijft.

Ontwikkelingen die niet tot verstoring van de verweingsbalans leiden, zullen worden ondersteund. Het accent wordt daarbij gelegd op een goede landschappelijke inpassing. Grootschalige en/of

milieubelastende functies zijn niet wenselijk.

Behoud

- De afwisseling en overgangen tussen de landschapstypen (jong/ oud, stuwwal/rivierdal)
- Kenmerkende, naar landschapstype gedifferentieerde landschapsstructuren

Ontwikkeling

- Beleefbaarheid van het landschap vergroten
- Nieuwe functies in oude gebouwen (flexibiliteit in functiepatroon)
- Het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem
- De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt

Het initiatief voorziet in de legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering, welke al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. De groothandel in bouwmaterialen bevindt zich op een voormalig agrarisch bouwperceel, welke tegenwoordig van een woonbestemming is voorzien door de gemeente. Daarmee past de huidige bedrijfsvoering niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Echter wordt in de Structuurvisie Losser aangegeven dat het verwevingsgebied is bedoeld voor een mening van functies. Een groothandel in bouwmaterialen past daarom goed in dit landschap in samenhang met de agrarische bedrijven en burgerwoningen. De ontwikkeling leidt niet tot een verstoring van het verwevingslandschap. Alle gebouwen en overkappingen bevinden zich binnen de bestaande grenzen van het voormalige agrarisch erf. Het betreft geen grootschalig of milieubelastend bedrijf en is daarom niet aan te merken als een gebiedsvreemde ontwikkeling.

Feitelijk betreft het initiatief een nieuwe functie in oude gebouwen. Het voormalige melkveebedrijf is beëindigd en de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van de groothandel in bouwmaterialen, caravanstalling en fouragehandel.

3.3.1.5 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Losser van gemeente Losser.

3.3.2 Kadernota Buitengebied Losser

Op 26 oktober 2009 heeft de gemeente Losser de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. Het Kadernota Buitengebied Losser beschrijft een aantal kaders voor ontwikkelingen in het buitengebied.

In de kadernota wordt de volgende hoofddoelstelling geformuleerd:

'De gemeente Losser streeft in het landelijke gebied naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt'.

3.3.2.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied is, naast de agrarische bedrijvigheid, ook niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Van oorsprong is het landelijk gebied een agrarisch gebied, maar in de loop der tijd zijn verschillende vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied ontstaan. Dit meestal door het steeds groter worden van 'kleine' ondernemingen. Voorbeelden van aanwezige bedrijvigheid in het buitengebied zijn transportbedrijven, autosloperij, bouwbedrijven, maar ook kleine bedrijven aan huis zoals een beautysalon.

Met name het VAB-beleid is van invloed op de toename van het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De verwachting is dat de komende jaren door verruiming van beleid meer agrarische bedrijfslocaties beschikbaar komen voor alternatieve functies.

3.3.2.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

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

De gemeente is momenteel van mening dat een gedetailleerde regeling geen recht doet aan de dynamiek in het landelijke gebied. De gemeente onderschrijft dit uitgangspunt en heeft in het bestemmingsplan Buitengebied geen limitatieve lijst met toe te laten functies opgenomen.

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

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' of 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', mits:

- a. *het gaat om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 of 2;*
- b. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 respectievelijk 21 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- c. *deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*
- d. *is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- e. *is aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke waarde en de milieukwaliteit;*
- f. *is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

De wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op percelen met een agrarische bedrijfsbestemming. Echter is de bestemming op de planlocatie in het verleden al gewijzigd naar een woonbestemming terwijl toen de groothandel in bouwmaterialen reeds in werking was. Het is volkomen onduidelijk waarom destijds de bestemming agrarisch bedrijf is gewijzigd naar een woonbestemming.

Los daarvan gaat het om het beleid waarop deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd. Dit is het beleid voor hergebruik van voormalige agrarisch bebouwing. Ook al heeft de planlocatie inmiddels een woonbestemming, het betreft nog steeds voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat een wijziging van de bestemming nog steeds in overeenstemming is met het beleid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de gemeente de feitelijke situatie vastlegt in een bestemmingsplan. Het is onduidelijk waarom de gemeente van de planlocatie een woonbestemming heeft gemaakt, terwijl de groothandel in bouwmaterialen al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig is.

In de afgelopen 30 jaar is verschillende keren het bestemmingsplan gewijzigd. Het had op de weg gelegen om op deze momenten de feitelijke situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit is echter niet gebeurd. Legalisatie van de groothandel in bouwmaterialen, in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf, sluit daarmee aan op de uitgangspunten zoals verwoord in de Kadernota Buitengebied Losser.

3.3.2.3 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Kadernota Buitengebied Losser.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1. Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een groothandel in bouwmaterialen

Ten aanzien van een groothandel in hout en bouwmaterialen zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 0 meter.
- Stof: 10 meter.
- Geluid: 30 meter.
- Gevaar: 10 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object, Bode-Erfweg 2, bevindt zich op een afstand van ongeveer 250 meter (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een nieuw gevoelig object. Hiermee zullen geen omliggende bedrijven, functies en bestemmingen in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO_2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.2.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij. De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.2.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

In onderhavig geval is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie. Om te bepalen of de toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt voor een in betekenende mate toenemende uitstoot van fijnstof en stikstofoxide, is met de NIBM-rekentool van InfoMil een berekening gemaakt. De grens voor een project dat als NIBM kan worden aangemerkt is $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Zoals te zien in de volgende figuur wordt de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden tot 1.500 extra voertuigbewegingen, waarmee gesteld kan worden dat ook ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen sprake is van een NIBM-project. Het aantal bewegingen blijft ruimschoots onder de 1.500 extra bewegingen per week.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,23
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1. Resultaten berekening NIBM-tool.

Bron: InfoMil.

Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagendplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.1.3.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming. Hiermee kan verdere toetsing op het gebied van (spoor)wegverkeerslawaai achterwege blijven en kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

4.1.3.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) niet in onevenredige mate toenemen.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

4.1.4 Woon- en leefklimaat

Wanneer sprake is van het oprichten van gevoelige objecten of wanneer een inrichting wordt opgericht welke mogelijk hinder aan gevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt is het van belang te onderzoeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling kan niet plaatsvinden indien het niet aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.4.1 Woon- en leefklimaat op de locatie

Wanneer bij een ontwikkeling sprake is van het oprichten van gevoelige objecten op het gebied van geur, fijnstof en/of geluid dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten, waarmee verdere toetsing op dit gebied achterwege kan blijven. Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.4.2 Woon- en leefklimaat in de omgeving

Als bij een ontwikkeling wordt voorzien in een inrichting welke mogelijk leidt tot milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op het gebied van geur, fijnstof en geluid dient nader te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.2) sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.3) geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder aan de omgeving.

Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaats van gevoelige objecten in de omgeving en kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

4.1.5 Externe veiligheid

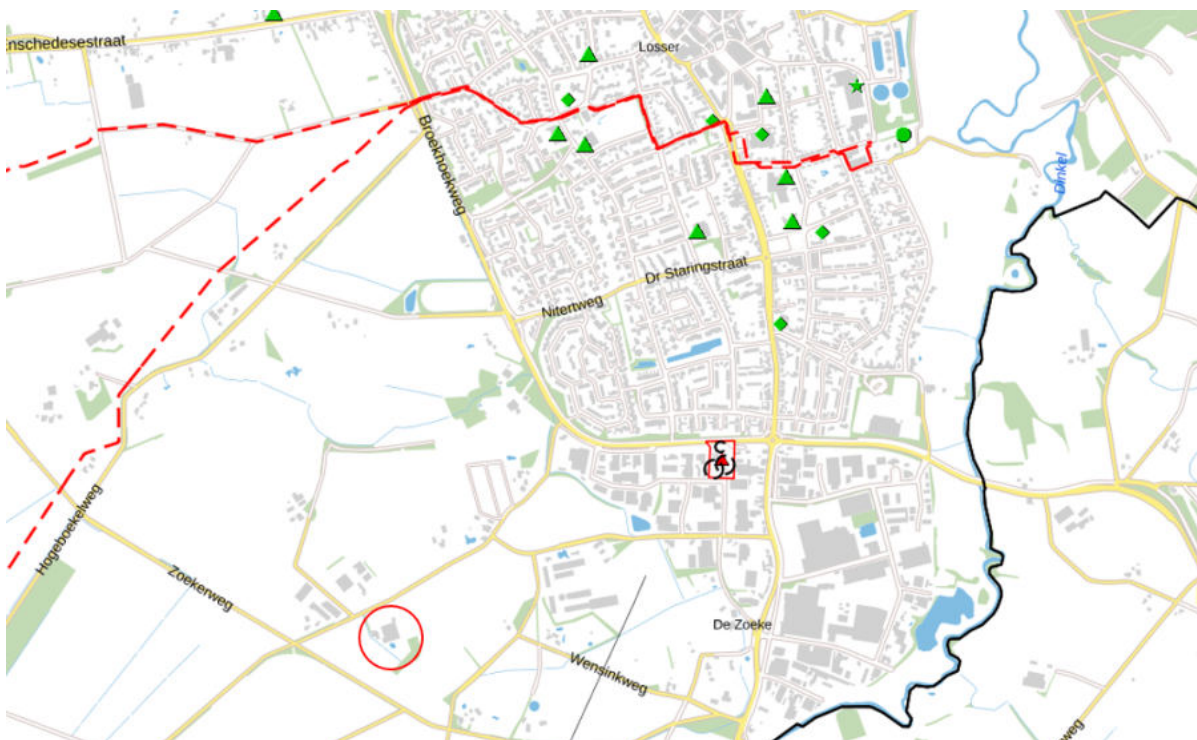
Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

4.1.5.1 Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Figuur 12. Uitsnede Risicokaart (locatie = rood omcirkeld).

Bron: www.risicokaart.nl.

4.1.5.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

De locatie is niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over weg, water of spoor gelegen. De locatie is eveneens niet binnen het invloedsgebied van een (buis)leiding gelegen.

4.1.5.3 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De locatie is niet binnen een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee hoeft het groepsrisico niet verder te worden verantwoord.

4.1.6 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Dit is echter vooral van belang wanneer inrichtingen worden opgericht waarbij gedurende een groot deel van de dag mensen zullen verblijven. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een inrichting waarin gedurende een groot deel van de dag mensen verblijven. Hiermee kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

4.1.7 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieuboordeling projecten.

4.1.7.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in legalisatie van de bestaande groothandel in bouwmaterialen. Vanuit de D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is voor een groothandel in bouwmaterialen geen drempelwaarde opgenomen.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieuboordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

4.1.7.2 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.3), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.1.7.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Milieuzonering", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Woon- en leefklimaat", "Externe veiligheid" en "Bodem" (paragraaf 4.1.1 t/m 4.1.6) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2. Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

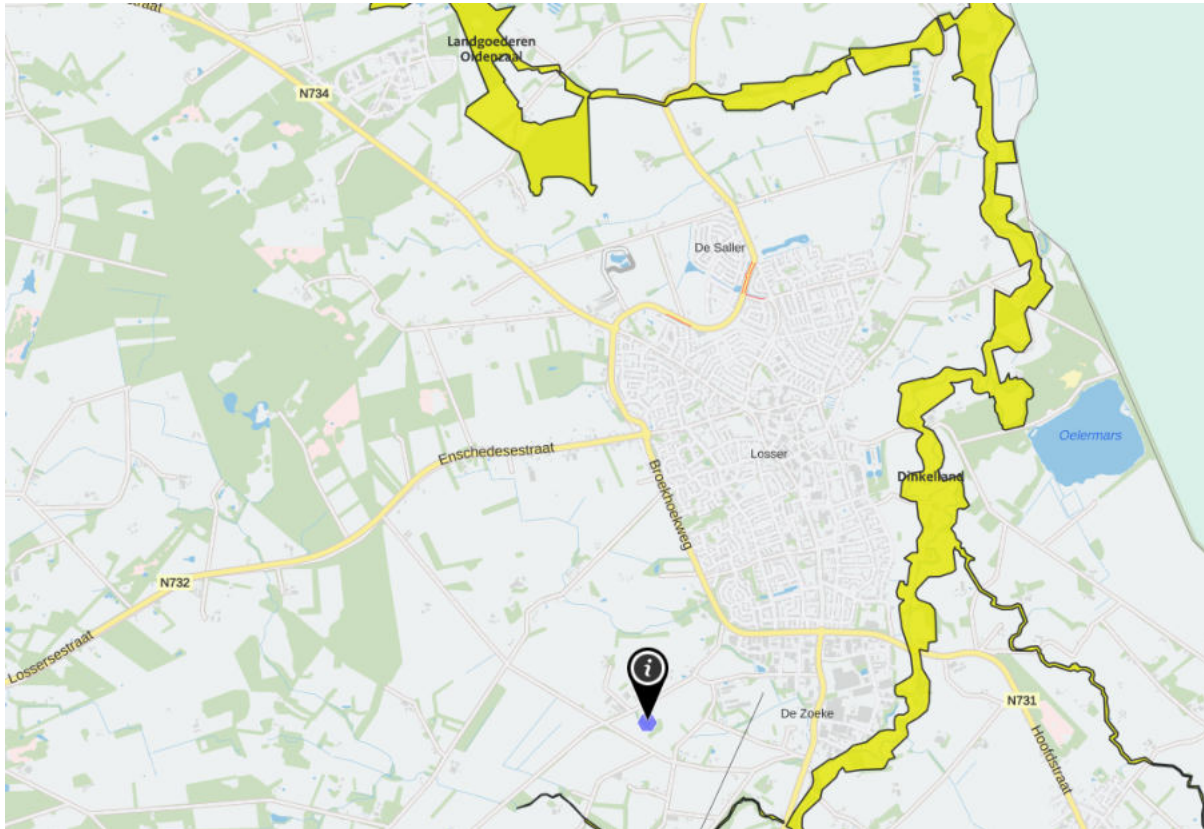
Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Dinkelland) is gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied.

Echter betreft voorgenomen ontwikkeling een legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering. De groothandel in bouwmaterialen is al ruim 30 jaar aanwezig op de locatie. Er worden geen nieuwe activiteiten opgericht waardoor er geen nadelige effecten op het betreffende Natura 2000-gebieden worden verwacht.



Figuur 13. Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.

Bron: AERIUS calculator

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- **Vogelrichtlijn:**
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- **Habitatrichtlijn:**
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen en/of te vernielen.
- **Zorgplicht:**
Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Er zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een ruimtelijke ingreep zoals de sloop van bebouwing en/of het dempen van sloten. Het is daarmee niet aannemelijk dat soorten worden geschaad die zich in bebouwing en/of sloten hebben gevestigd.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna.

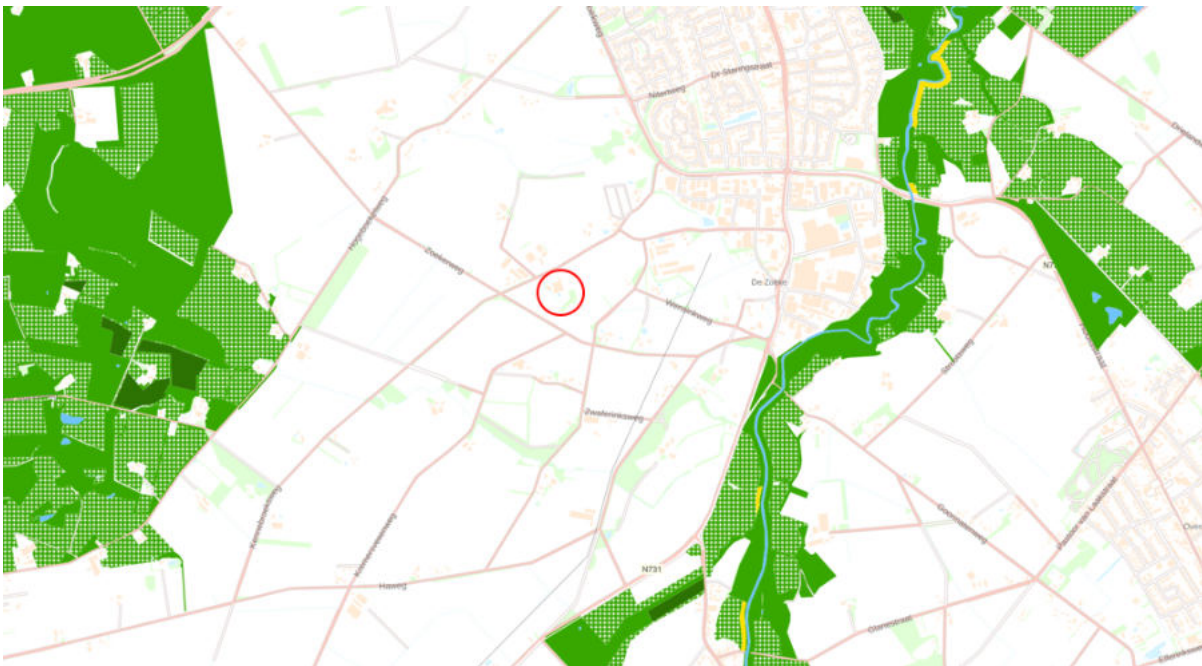
4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbinding zones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN gelegen.



Figuur 14. Uitsnede kaart NNN (locatie = rood omcirkeld).

Bron: provincie Overijssel

Gezien de locatie niet in het NNN is gelegen zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen en kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van de uitstoot van ammoniak. Er is immers geen sprake van een veehouderij of een toename van het aantal gehouden dieren. Omdat de uitstoot van ammoniak niet zal toenemen zal ook geen sprake zijn van een verhoogde ammoniakdepositie.

op de betreffende gebieden. Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van Wav-gebieden in de omgeving.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

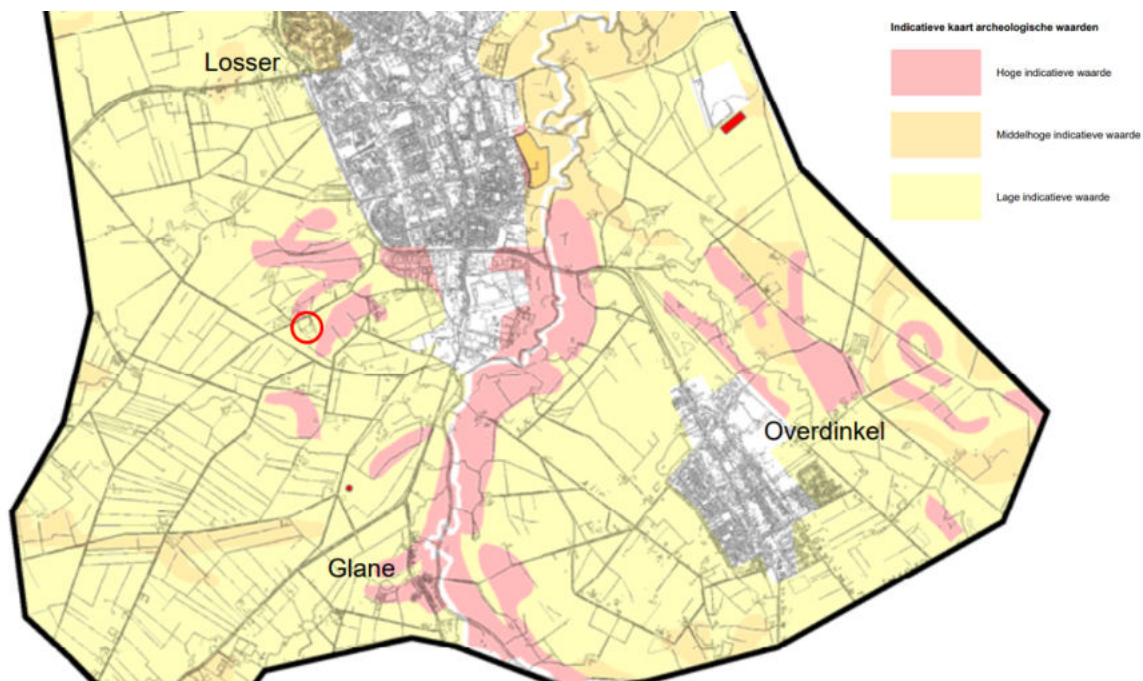
4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevallige) vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Losser voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt met een lage indicatieve verwachting.



*Figuur 15. Uitsnede archeologische verwachtingskaart (locatie = rood omcirkeld).
Bron: Gemeente Losser.*

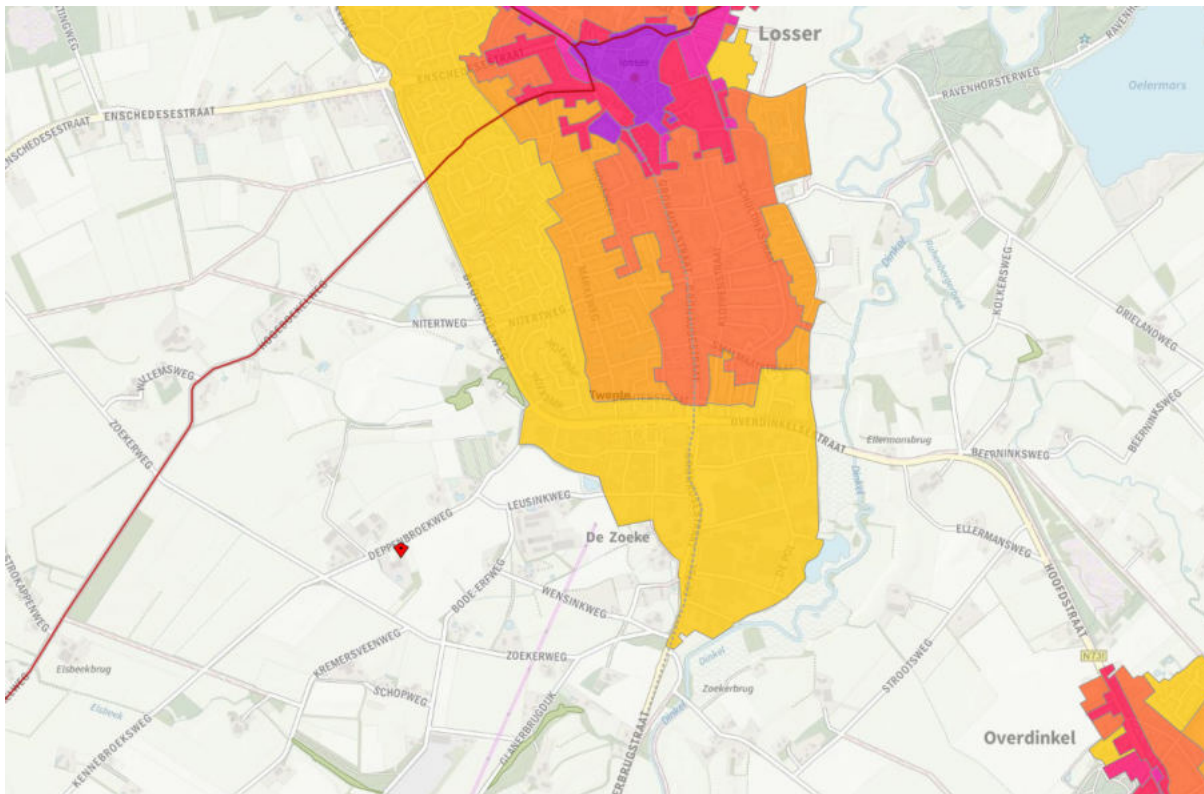
Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten zullen worden geschaad.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



Figuur 16. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Bron: provincie Overijssel

Gezien de locatie niet nabij cultuurhistorisch waardevolle elementen is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4. Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Deppenbroekweg. De locatie is voorzien van meerdere inri(ten) welke aansluiten op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's

en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een groothandel in bouwmaterialen. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen. Het bedrijf is al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig en zal qua aard en omvang niet veranderen waardoor het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen en opzichte van de reeds aanwezige situatie.

Gezien het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid en zal geen sprake zijn van een toenemende overlast aan de omgeving.

4.5. Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip "waterhuishouding" breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering. De groothandel in bouwmaterialen is al ruim 30 jaar ter plaatse aanwezig. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.5.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Losser.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend project betreft een afwijking met omgevingsvergunning op de bepalingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Losser conform de procedure zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzage termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Wanneer het besluit en de vergunning met bijbehorende onderbouwing ter inzage ligt wordt gepubliceerd op de gebruikelijke wijze conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.3. Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Losser vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de

Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Bijlagen



& RESULTAAT