landschapsontwerpers

TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte

vastgesteld, 29 januari 2026

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit Austweg 1 **5**

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **8**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Geldend planologisch regime 9
1.4 De bij het plan behorende stukken 10
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 16
3.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Besluit milieueffectrapportage 27
4.2 Duurzaamheid 27
4.3 Milieuzonering 28
4.4 Bodem 29
4.5 Geluid 30
4.6 Geur 31
4.7 Luchtkwaliteit 31
4.8 Omgevingsveiligheid 32
4.9 Water 33
4.10 Ecologie 34
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie 37
4.12 Verkeer en parkeren 37

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **39**
5.1 Wijziging omgevingsplan 39
5.2 Artikelsgewijze toelichting 40

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid **42**
6.1 Wettelijke kaders 42
6.2 Toetsing 42

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie **43**
7.1 Procedurestappen 43
7.2 Vooroverlegpartners 43
7.3 Participatie 43
7.4 Zienswijzen 44

Bijlagen bij de toelichting **45**

Bijlage 1 Situatietekening **46**

Bijlage 2 Participatie 48

Regels 51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 52
Artikel 1 Begripsbepalingen 52
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 53
Artikel 3 Toepassingsbereik 54

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 55
Artikel 4 Wonen 55
Artikel 5 Overige zone: reconstructiewetzone - verwevingsgebied 58

Hoofdstuk 3 Algemene regels 59
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 59
Artikel 7 Algemene bouwregels 60
Artikel 8 Algemene regels voor functies en activiteiten 61
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 62

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 63
Artikel 10 Overgangsrecht 63

Bijlagen bij de regels 65

Bijlage 1 Begripsbepalingen 66

Bijlage 2 erfinrichtingsplan Austweg 1 76

Vaststellingsbesluit Austweg 1

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel Austweg 1 in De Lutte, gemeente Losser. Ter plaatse is een agrarisch bedrijfsmatig erf aanwezig, dat niet meer als zodoende in gebruik is. Derhalve is het voornemen om de functie te wijzigen naar 'Wonen' in aansluiting op een wijzigingsbevoegdheid dat is opgenomen in het meest recente onderdeel van het omgevingsplan.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Losser. Voorliggend kader verschaft een goed juridisch en ruimtelijk kader voor de genoemde ontwikkeling en toetst deze aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort: ETFAL).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Austweg 1 in De Lutte, in het middendeel van het buitengebied van de gemeente Losser en net buiten de kern van De Lutte.

Een topografische kaart met daarop het plangebied rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding en komt overeen met het erf en de omliggende gronden die worden betrokken in de herontwikkeling.



Afbeelding 1.1: topografische kaart met plangebied (rood aangegeven) ten opzichte van De Lutte (bron: arcgis.com)

De locatie Austweg 1 staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D met perceelnummer 4614. Dit perceel is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



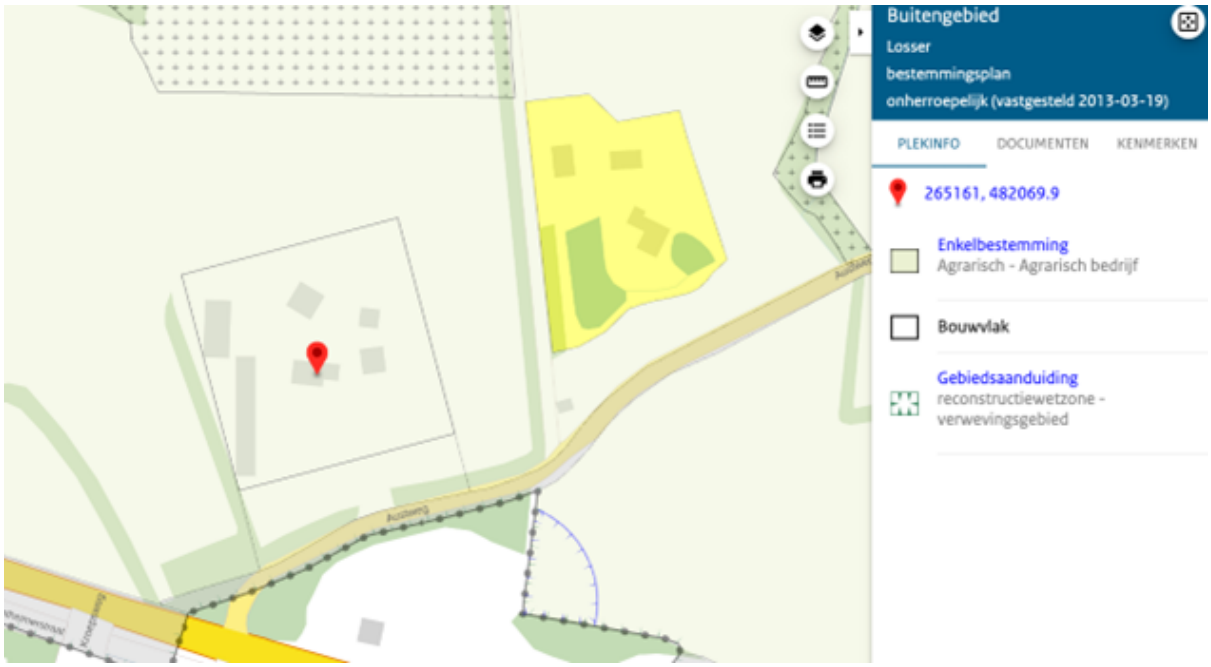
Afbeelding 1.2: recente luchtfoto, plangebied Austweg met blauw weergegeven (bron: KadastraleKaart.com)

De plannen passen niet in het omgevingsplan van rechtswege. Daarom is met behulp van voorliggend plan een aanpassing van het planologisch kader noodzakelijk.

1.3 Geldend planologisch regime

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Losser. Ter plekke van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2013 alsmede daarop volgende veegherzieningen. Van rechtswege zijn deze plannen omgezet naar het Omgevingsplan. Onderstaand volgt per locatie een beschrijving van de actuele planologische situatie.

Het plangebied Austweg 1 heeft de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak en een gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.4: planologische situatie Austweg 1 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De omzetting van de functie 'agrarisch bedrijf' naar woonfunctie behoeft een wijziging van het Omgevingsplan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het "TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0168.TAM22P-0401);
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de functies van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze functies zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan wordt daarnaast vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse functies. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiele uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de voorbereiding van de procedure en participatie beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser, ten noorden van de bebouwde kom van De Lutte. Het erf is onsloten op een weg met een snelheidsregime van 60 km/u.

Het plangebied ligt in een landschap met kampen, nabij de jonge heideontginningen. De oude kampen zijn nog goed terug te zien in het landschap als de hoger gelegen delen. Ook steilranden zijn nabij het erf nog als zodanig te herkennen. Aan de flank van de kampen ontstonden erven die landschappelijk een karakteristieke, verstrooide opzet vertonen. Het erf op de planlocatie is al voor 1900 ontstaan op een logische plek aan de rand van een kamp. De kampen werden vaak individueel gebruikt voor het verbouwen van graansoorten. De plaggen van de naastgelegen heidegebieden werden gebruikt in het zogeheten potstalsysteem. Later werden deze plaggen vermengd met mest en uitgereden op de kampen. Vanaf de jaren '30 zijn de heidegebieden ontgonnen en in gebruik genomen als landbouwgrond. Het kampenlandschap is van oorsprong een zeer kleinschalig landschap. Door de jaren heen is het grootschaliger geworden, maar nog wel als zodanig herkenbaar.

Huidige indeling

Op de historische kaarten van 1900 komt al bebouwing voor op de planlocatie. De oorspronkelijke boerderij is nog altijd aanwezig, waar rondom door de jaren heen meerdere bijgebouwen zijn gebouwd. Samen vormt dit het oude karakteristieke erf met een verstrooide opzet. Nog weer later werd het erf uitgebreid met schuren die het erf aanzienlijk grootschaliger hebben gemaakt. Deze bebouwing past niet bij het kleinschalige erf en kan worden gezien als landschap ontsierend.



Afbeelding 2.1: recente luchtfoto planlocatie en omliggende gronden (bron: Streetsmart)



Afbeelding 2.2: Vogelvluchtperspectief huidige situatie Austweg 1, Overdinkel (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is er enkel sprake van een planologische wijziging. Er wordt geen extra erfverharding bijgelegd aangezien de huidige verharding (C) het erf voldoende toegankelijk maakt. De bestaande inrit (D) richting de Austweg en de weilanden/graslanden (F) en de tuin (E) rondom de woning blijven behouden. De huidige houtopstanden (G) versterken momenteel het landschap en de natuurwaarden en worden niet aangetast door de beoogde functiewijziging. Het huidige functievlak (I) met bouwvlak (J) bevat een agrarische functie die omgezet zal worden naar een woonfunctie met bouwvlak. Met deze wijziging is er

De functiewijziging respecteert het landschap en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

De volgende maatregelen worden genomen t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van bestaande houtopstanden (G).

Met de voorgenomen ontwikkeling kan voldaan worden aan het gestelde beleid.



Afbeelding 2.3: Nieuwe situatie Austweg 1 (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vergulling van maatschappelijke behoeften.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bal bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in Hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

van die van toekomstige generaties.

Beoordeling van het plan:

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het voornemen voorziet enkel in het omzetten van een agrarische functie naar een woonfunctie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in het verleden al gestaakt.

Geconstateerd is dat het gewenste gebruik op deze locatie een logische functie betreft. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld, hierbij wordt onder meer verwezen naar het erfinrichtingsplan, bijgevoegd als Bijlage 1, en de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.4.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente

daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema´s (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende omgevingsaspecten en onderzoeken worden in Hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling van de plannen:

In dit geval wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie. Aangezien het niet gaat om een wijziging van bebouwing, is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

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

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (omgevings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

Doorwerking plan:

Bij het voorliggende plan geldt dat nieuwe ontwikkelingen enkel mogelijk gemaakt worden aan de Austweg 1. Het vormt enkel het omzetten van een agrarische functie naar woonfunctie. Deze ontwikkelingen zijn ten alle tijden passend binnen de perspectieven en voldoen aan de beleidsuitgangspunten. In dat kader wordt in de toetsing uitgewerkt.

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.4 (Principe van concentratie)
- artikel 4.6 (Toekomstbestendigheid)
- artikel 4.9 (Onderbouwing Ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.55 lid 2 (Nationaal landschap Noordoost-Twente)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling van het plan:

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden die momenteel in gebruik zijn als erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in het verleden reeds beëindigd en daarom zal de functie gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierbij blijft de huidige woning met bijgebouwen behouden.

Aangezien er geen sprake is van nieuwe bebouwing kan er gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het principe van concentratie.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Beoordeling van het plan:

De ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen. Daarmee is en blijft het mogelijk om het als woonerf in gebruik te nemen. Met de planologische wijziging wordt gewaarborgd dat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf mogelijk is op dit erf. Zo heeft het op langetermijn toegevoegde waarde, waarmee hett invulling geeft aan toekomstbestendigheid.

Artikel 4.9: Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting bij plannen wordt onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, past binnen het ontwikkelingsperspectief, inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Beoordeling van het plan:

Voor het plangebied blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden. De functie wordt gewijzigd en de woning blijft behouden. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast. De toegekende gebiedskenmerken worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld en getoetst. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten voor artikel 4.9 van de verordening en wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast.

Artikel 4.55 Nationaal landschap Noordoost-Twente

Lid 1

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

Lid 2

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

Lid 3

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief Nationaal Landschap Noordoost-Twente en met bijlage IX van deze verordening (Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap Noordoost-Twente) waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Beoordeling van het plan:

De voorgenomen ontwikkeling aan de Austweg 1 brengt geen onaanvaardbare effecten voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente met zich mee. Er wordt op de locatie gezorgd voor een behoud van diversiteit aan landschapstypen in een kleinschalige setting. De voormalige agrarische identiteit van de locatie wordt hierbij gerespecteerd. De functie wordt gewijzigd zonder afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

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

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.



Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied Austweg 1 is rood aangegeven (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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

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

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

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.

De ontwikkeling van de functiewijziging binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk met inachtneming dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities. Met inachtneming hiervan voldoet het plan aan het toegekende

ontwikkelingsperspectief.

De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,-milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

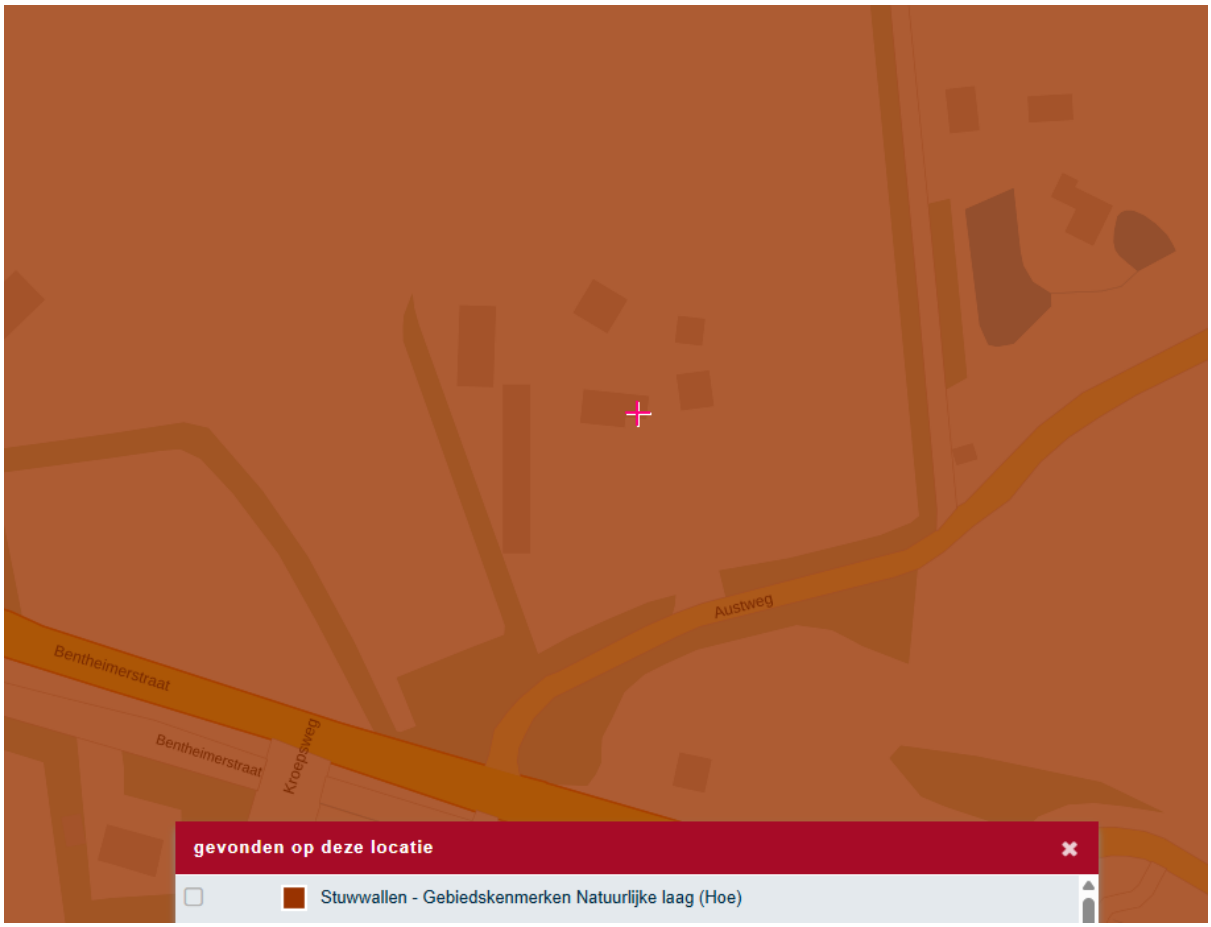
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'stedelijke laag' kan in dit geval buiten beschouwing blijven, aangezien deze laag geen kenmerk heeft binnen het plangebied. De locatie is volledig gelegen in het buitengebied. De overige lagen worden onderstaand verder uitgewerkt voor de locatie Goormatenweg.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie is gelegen op de flank van de stuwwal. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving zeer goed herkenbaar.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart natuurlijke laag, locatie Austweg 1 rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Beoordeling van de plannen

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Austweg 1 worden er geen fysieke wijzigingen aangebracht. Daarmee wordt het huidige landschap niet aangetast en blijft het natuurlijke landschap behouden.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De planlocatie ligt op de grens van het oude hoevenlandschap (ook wel 'kampenlandschap') en de heideontginning. Op de planlocatie Ausweg 1 zijn de kenmerken van het kampenlandschap op kleine schaal goed terug te vinden. De wegen kennen een kronkelig patroon van erf naar erf en op het erf zelf zijn zichtbare steilranden terug te vinden. Daarnaast ligt het open landschap met de heide ontginningen. Naast deze openheid is een meer rechtlijnige structuur te vinden in de verkaveling en het wegenpatroon.



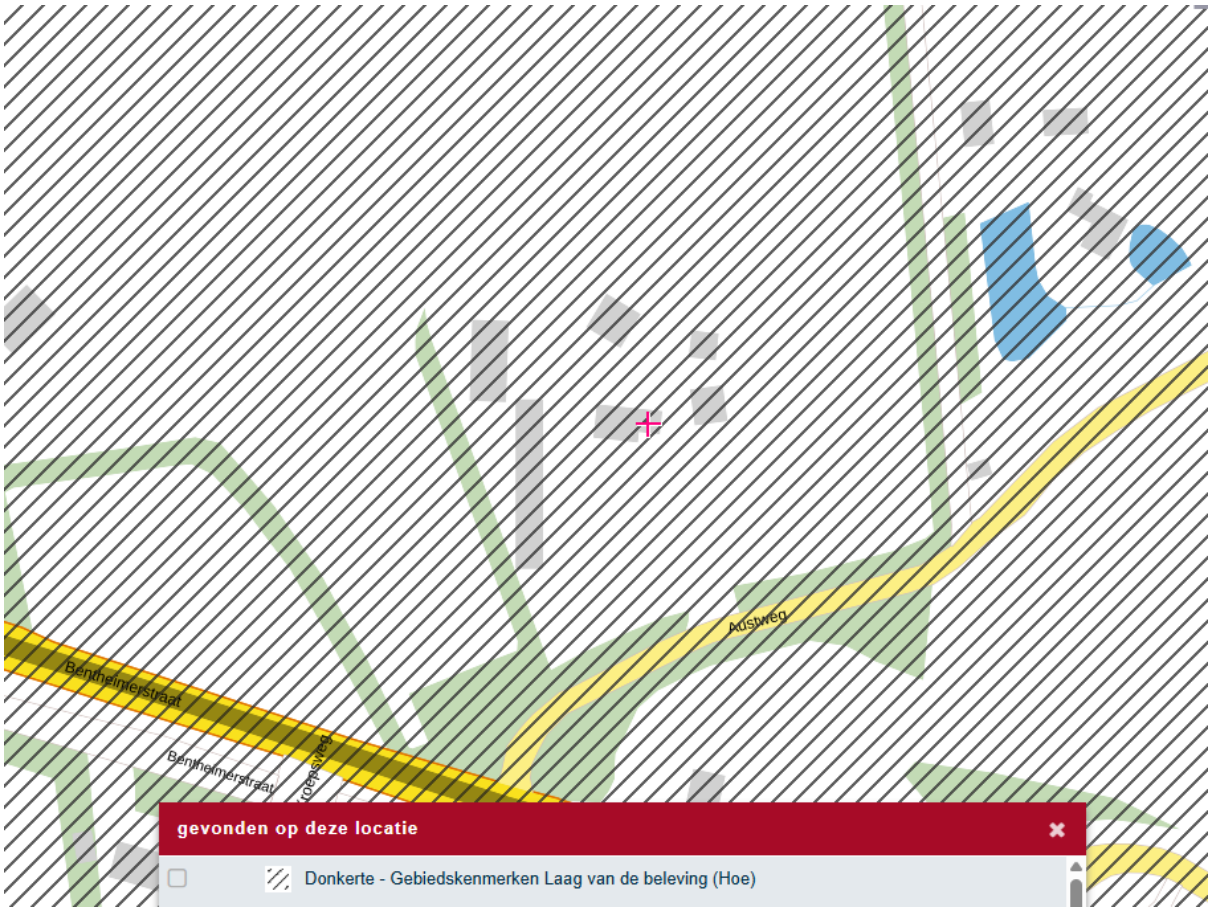
Afbeelding 3.3: uitsnede kaart laag van agrarisch cultuurlandschap, locatie Austweg rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Beoordeling van de plannen

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Austweg 1 worden er geen fysieke wijzigingen aangebracht. Daarmee wordt het huidige landschap niet aangetast en blijft het agrarisch cultuurlandschap behouden.

Laag van de beleving

De planlocatie is omschreven als 'donkerte'. De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.



Afbeelding 3.4: uitsnede kaart laag van de beleving, locatie Austweg rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Austweg 1 worden er geen fysieke wijzigingen aangebracht. Daarmee blijft de donkerte ter plaatse behouden, er wordt geen nieuwe lichtbron toegevoegd.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is niet van toepassing in dit gebied en wordt derhalve niet verder uitgewerkt.

Conclusie

De in Bijlage 2 van de planregels opgenomen inrichtingsplannen zijn gebaseerd op de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Met inachtneming hiervan wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggend plan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Losser

De gemeente Losser beschikt sinds 2023 over een eigen omgevingsvisie. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities en hoe ziet de gemeente de leefomgeving in 2040. Welke kansen liggen er? De visie gaat over de lange termijn. In de visie wordt ingegaan op ambities en gebiedskompassen. Hierna wordt op de voor het plangebied relevante ambities en gebiedskompassen ingegaan.

De gemeente heeft de volgende vier ambities geformuleerd:

- Een herkenbaar en gastvrij Losser;
- Een leefbaar en gezond Losser;
- Een toekomstgericht Losser;
- Een innovatief en ondernemend Losser.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het aspect bedrijvigheid binnen het tweede en derde thema van belang.

Een leefbaar en gezond Losser

Binnen deze ambitie staan onderwerpen als wonen, zorg, voorzieningen, ontmoeten, onderlinge verbondenheid, (positieve) gezondheid, onderwijs en milieu centraal. Samengevat richt de gemeente zich met deze ambitie richten op:

1. Prettig wonen voor jong en oud,
2. Passende woningen: open voor initiatieven voor vernieuwende woonvormen,
3. Aantrekkelijke en groene centra,
4. Eigen daadkracht van de dorpen en wijken,
5. Gecombineerde voorzieningen,
6. Kwaliteitsimpulsen,
7. Zorgen dat doelgroepen met specifieke zorgbehoefte zo veel mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen, toegankelijkheid,
8. Sociale samenhang, veiligheid en leefbaarheid
9. Gezondheid: stimuleren tot bewegen en ontmoeten
10. Milieukwaliteit

Een toekomstgericht Losser

Binnen deze ambitie gaat het voornamelijk om zaken als duurzaamheid, energie en energieopwek, klimaatadaptatie, de inrichting van het watersysteem, circulariteit, en duurzame mobiliteit.

Zo streeft de gemeente naar energieneutraal zijn in 2040. Vanuit mede klimaatadaptatie gaat de gemeente de omgeving vergroenen, hierbij is het van belang dat het binnen de gebiedstypologie en gebiedskenmerken past. Bovengenoemde aspecten betrekken ze meestal bij nieuwe initiatieven en kunnen ze meegeven als randvoorwaarde.

Gebiedskompas – In het dal van de Dinkel

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

Als belangrijkste waarden van het gebied ‘In het dal van de Dinkel’ worden onder anderen genoemd:

- Recreatief aantrekkelijk
- Functie in waterberging
- Het kleinschalig authentieke kampenlandschap
- Jonge heideontginningen
- Waardevol bekenstelsel

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

Ten slotte wordt benoemd dat de focus hier ligt op de natuur en natuurbeleving, en recreatie. Onder recreatie ziet de gemeente kansen voor fiets- en wandelmogelijkheden en meer kleinschalige vormen van (verblijfs)recreatie.

Beoordeling van de plannen:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is de Omgevingsvisie van Losser in acht genomen met het behoud van de natuur- en landschappelijke waarden. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap, de bijbehorende kenmerken en de ruimtelijke kwaliteit, aangezien er geen sprake is van een fysieke wijziging. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er rekening gehouden met de gestelde waarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling.

Het plan is hiermee in overeenstemming hetgeen verwoord is in de Omgevingsvisie Losser 2023-2040.

3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid 'Woonfunctie'

Op 19 maart 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Losser vastgesteld. Vervolgens zijn er partiële herzieningen vastgesteld waaronder de nieuwste zesde herziening 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'. Deze vormen inmiddels onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Losser. In deze plannen waren wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Inmiddels kunnen deze wijzigingsbevoegdheden niet meer toegepast worden aangezien het instrument 'wijzigingsplan' niet meer van kracht is onder de Omgevingswet. Wel kunnen de in de wijzigigingsbevoegdheden gestelde ontwikkelingen en bijbehorende voorwaarden gezien worden als beleidsuitgangspunten. Derhalve wordt in deze paragraaf een toetsing verricht aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie naar de functie wonen. .

Bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Austweg 1 is artikel 5.8 'Wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. De volgende passage hieruit wordt als relevant gezien:

- 5.8.4 Woonfunctie

Het relevante artikel wordt onderstaand stapsgewijs behandeld.

5.8.4 Woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderij', mits:

a. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 31 of artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. 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;
c. De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
d. Het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
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 de aangrenzende gronden.

Beoordeling van de plannen

Aan de Austweg 1 in De Lutte zijn in het verleden de agrarische activiteiten gestaakt. De functie zal worden gewijzigd van 'agrarisch bedrijf' naar “Wonen”. Er is hierbij geen sprake van onevenredige schade aan grenzende (agrarische) bedrijven, de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving, de woonsituatie en de milieusituatie. Aangezien de agrarische activiteiten reeds zijn beëindigd, kan er gesteld worden dat de milieukwaliteit is verbeterd. Voor wat betreft landschap en ruimtelijke kwaliteit blijft het erf met bebouwing en groene inpassing behouden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de genoemde voorwaarden. Op voorhand lijken er geen beperkingen te zijn voor de ontwikkeling.

Resumerend

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in het beleid

'Wijzigingsbevoegdheid' van de gemeente Losser.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat eerder nog moest worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de artt. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de art. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Beoordeling van de plannen:

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

4.2 Duurzaamheid

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Beoordeling van de plannen:
De plannen van initiatiefnemer geven invulling aan duurzame ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast, aangezien er geen sprake is van een fysieke wijziging. De agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie, dit past binnen de huidige woonbehoefte.

Met de voorgenomen plannen is er invulling gegeven aan duurzame ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd in 2024 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woonfunctie aan de Austweg 1. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstand tot omliggende gevoelige objecten, en andersom kunnen omliggende objecten van invloed zijn op de ontwikkeling.

Met de woonfunctie is er geen sprake van een milieubelastend object, maar wel van een milieugevoelig object. Derhalve wordt er getoetst aan de externe invloed.

Beoordeling van de plannen:

Intern

De woonfunctie wordt niet genoemd als milieubelastende activiteit in de handreiking Activiteiten en Milieuzonering van de VNG. Derhalve levert het geen hinder voor omliggende objecten.

Extern

In bestaand geval is er sprake van een woning op het erf, dit blijft onveranderd. Het plan bestaat enkel uit het wijzigen van de functie van agrarisch bedrijf naar wonen. Daarmee is er geen sprake van een veranderde situatie betreft milieuzonering.

Bovendien zijn omliggende bedrijven of activiteiten op ruimte afstand gelegen. Aan de Beuningerstraat 4 in De Lutte geldt dat een agrarisch bedrijf is gelegen op 270 meter van het functievlak voor Austweg 1 in De Lutte, waardoor er geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de voorliggende ontwikkeling voor wat betreft geluid. Conform de handreiking 'activiteiten en milieuzonering' uit 2024 van het VNG geldt voor een melkvee een waarde van 1 voor geluid. Dit komt overeen met een indicatieve afstand van 30 meter. De onderlinge afstand is ruim voldoende. Daarmee is er geen sprake van geluidsbelasting van het betreffende bedrijf. Voor geur geldt dat in het Bkl artikel 5.116 een indicatieve minimale afstand van 50 meter wordt benoemd. Hiervoor geldt eveneens dat de afstand ruim voldoende is.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling omtrent milieuzonering.

4.4 Bodem

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

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

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

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling puur planologisch is en er niks wordt toegevoegd of verwijderd op het erf, is een bodemonderzoek niet benodigd. Er vinden geen bodemingrepen plaats.

Op basis van verrichtte onderzoek wordt nader bodemonderzoek voor de planlocaties niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocaties zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.5 Geluid

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

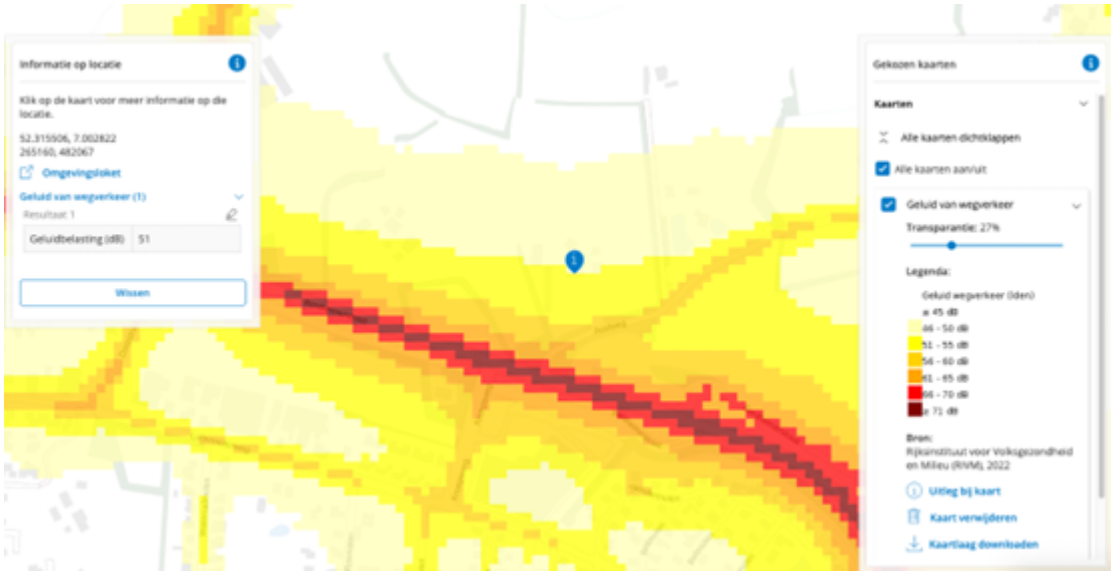
De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Beoordeling van de plannen:

Situatie plangebied, weg- en verkeerslawaai

De locatie ligt nabij de Bentheimerstraat. Het erf is niet direct aan deze weg gelegen, maar is middels eigen toerit vanaf de Austweg bereikbaar. De Bentheimerstraat is een 80 km/u weg welke wordt benut door doorgaand verkeer richting onder andere Duitsland. Voorliggend plan betreft een puur planologisch proces, in de zin dat er geen sloop- en/of bouwactiviteiten plaatsvinden. De huidige woning heeft op basis van de geluidskaart wegverkeer van de Atlas Leefomgeving een geluidsbelasting van 51 (dB) op de dichtstbijzijnde gevel.



Afbeelding 4.2: geluidskaart omgeving plangebied wegverkeerslawaai (bron: Atlas Leefomgeving)

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het planologisch vastleggen van de woonfunctie op het perceel. De woning is reeds beschermd tegen omliggende geluidsactiviteiten, met de wijziging van de functie komt hier geen verandering in. Het kan dus niet worden aangemerkt als de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object en verdere toetsing is niet vereist. Daarnaast is er met een woning geen

sprake van een milieubelastend object.

Bovendien zijn omliggende bedrijven of activiteiten op ruimte afstand gelegen. Aan de Beuningerstraat 4 in De Lutte geldt dat een agrarisch bedrijf is gelegen op 270 meter van het functievlak voor Austweg 1 in De Lutte, waardoor er geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de voorliggende ontwikkeling voor wat betreft geluid. Conform de handreiking 'activiteiten en milieuzonering' uit 2024 van het VNG geldt voor een melkvee een waarde van 1 voor geluid. Dit komt overeen met een indicatieve afstand van 30 meter. De onderlinge afstand is ruim voldoende. Daarmee is er geen sprake van geluidsbelasting van het betreffende bedrijf.

4.6 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Beoordeling van de plannen:

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het planologisch vastleggen van de woonfunctie op het perceel. De woning is reeds beschermd tegen omliggende geuractiviteiten, met de wijziging van de functie komt hier geen verandering in. Het kan dus niet worden aangemerkt als de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object en verdere toetsing is niet vereist. Daarnaast is er met een woning geen sprake van een milieubelastend object.

Bovendien zijn omliggende bedrijven of activiteiten op ruimte afstand gelegen. Aan de Beuningerstraat 4 in De Lutte geldt dat een agrarisch bedrijf is gelegen op 270 meter van het functievlak voor Austweg 1 in De Lutte, waardoor er geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de voorliggende ontwikkeling voor wat betreft geur. Conform artikel 5.112 van het Bkl geldt voor geurgevoelige gebouwen buiten de bebouwingscontour geur en een agrarische activiteit een afstand van 50 meter. De onderlinge afstand is ruim voldoende. Het betreffende bedrijf wordt daarom niet geschaad in de mogelijkheden en andersom is er sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de planlocatie.

4.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de

omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De gemeente Losser is niet aangewezen als concentratiegebied.

Beoordeling van de plannen:

Zoals hierboven beschreven is de grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland het wegverkeer. Als gevolg van voorliggend plan vindt er geen toename plaats in het aantal verkeersbewegingen, aangezien er enkel sprake is van een functiewijziging en niet van een fysieke ingreep. Het agrarisch bedrijf is voorheen al gestopt, waarmee de verkeersbewegingen destijds al zijn afgenomen. Een onderzoek in het kader van luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit en geeft dus geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

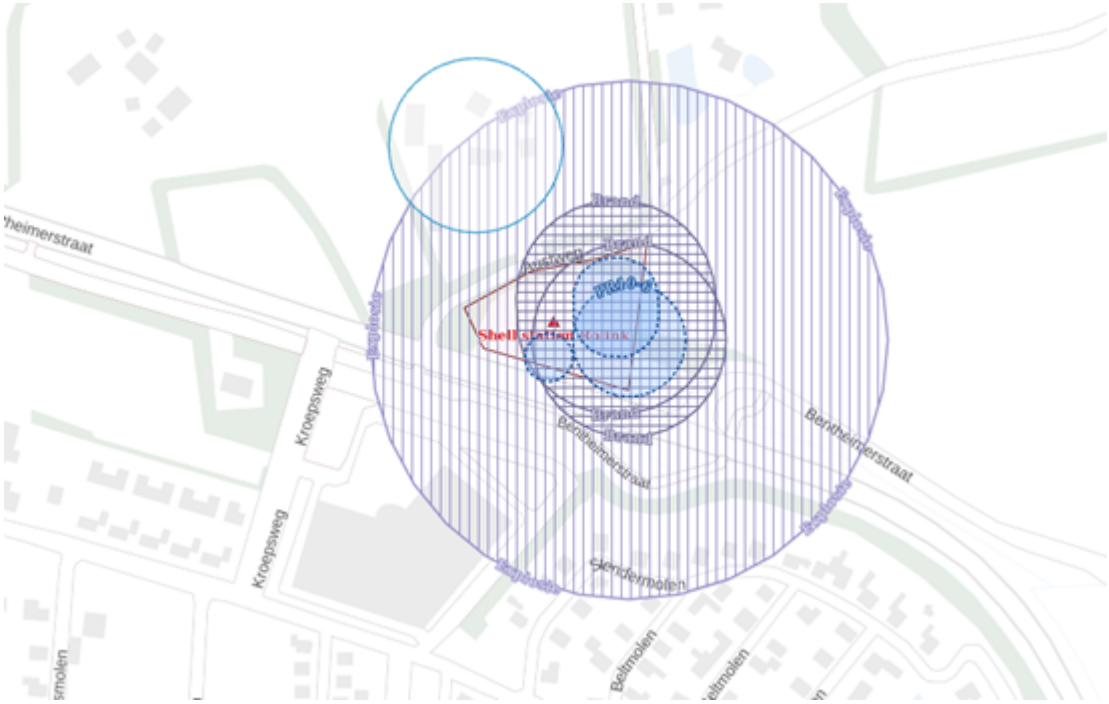
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in

de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Beoordeling van de plannen:



Afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart met afstand plangebied Austweg 1 tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat het woonhuis zich een een risicozone bevindt. Het gaat om een explosiezone van een lpg tankstation. Echter, gaat het hier om een bestaande situatie. De fysieke situatie wijzigt niet, er is enkel een planologische wijziging waarbij de functie verandert. Op basis van deze informatie wordt geen belemmering vanuit deze risicobron inzake de omgevingsveiligheid gezien voor het voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.9 Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Watertoetsproces

Aangezien er geen fysieke wijzigingen zijn, is het wateradvies niet relevant en geldt er geen waterschapsbelang. Er is enkel sprake van een functiewijziging. Er worden geen wijzigingen aangebracht die geen invloed hebben op de leidingen of waterlichamen.

Het aspect water vormt met inachtneming van vorenstaande geen belemmering voor het planvoornemen.

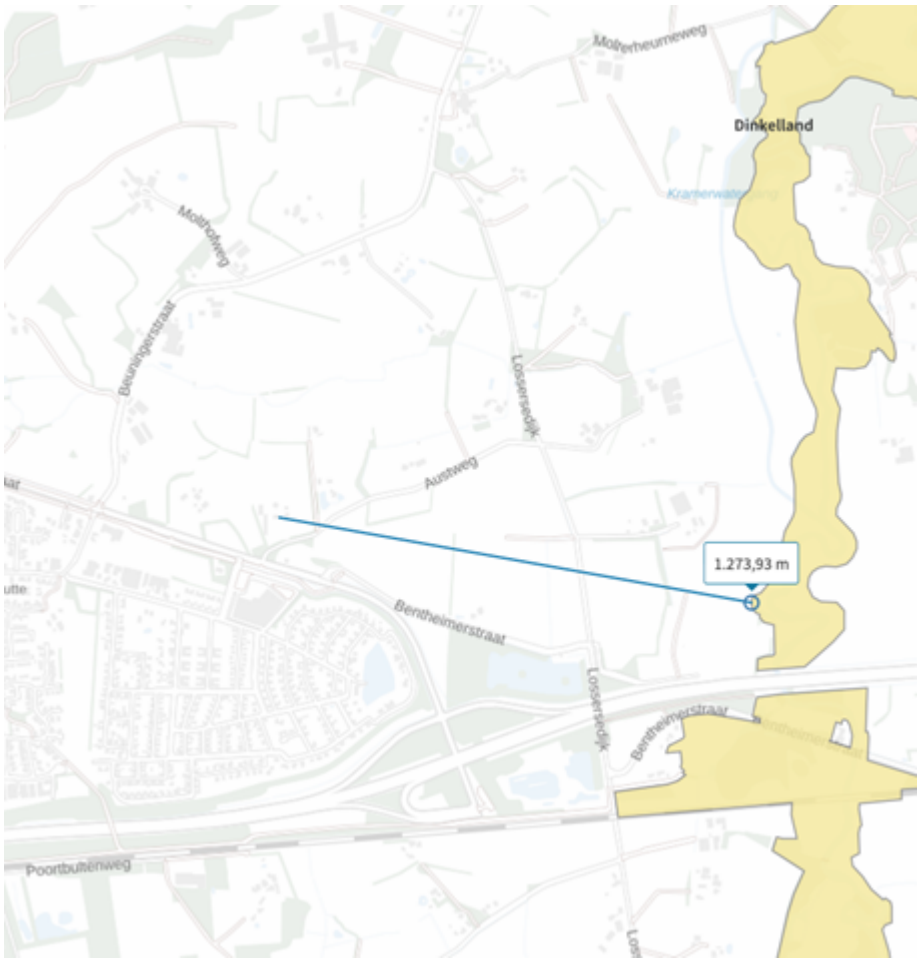
4.10 Ecologie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Beoordeling van de plannen:

Natura2000

Het plangebied ligt op minimaal 1,27 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Dinkelland'. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.4: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van de plangebieden. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid. Gronden die tot Nederlands Natura 2000 behoren worden met de gele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar.

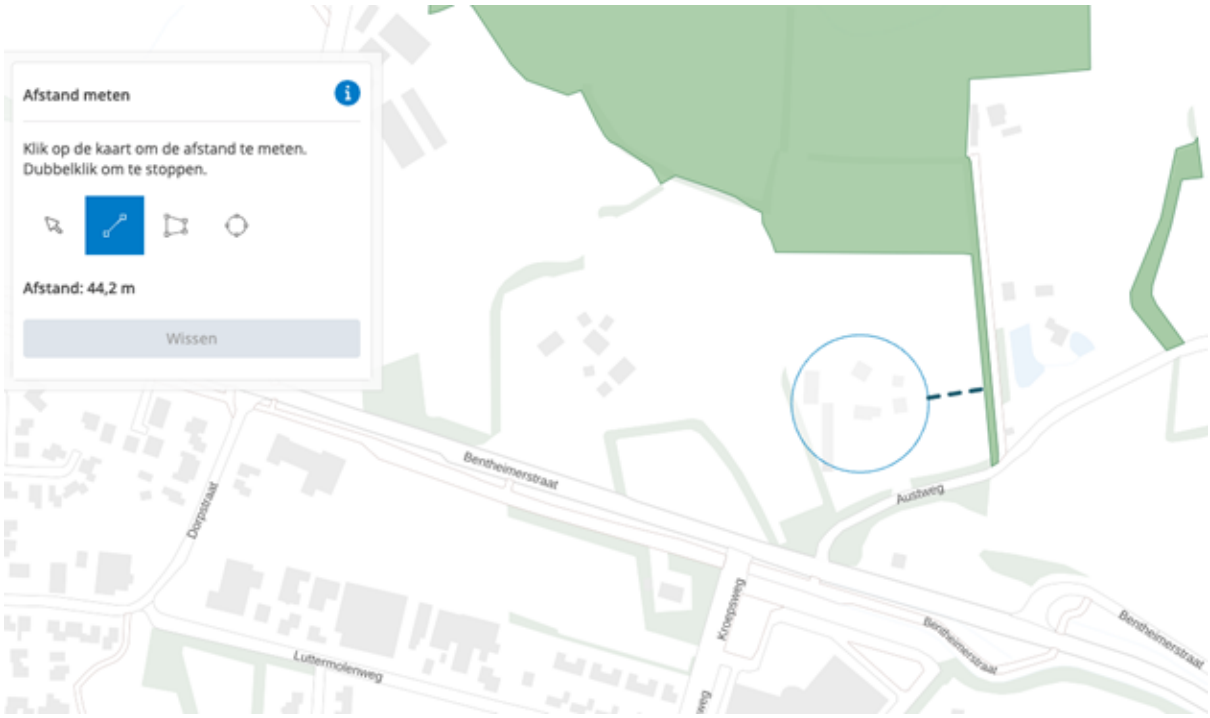
Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de

vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 44 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.5: Ligging van Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe lijn aangeduid. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de mintgroene kleur aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl).

Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Toetsing aan provinciaal beleid

Omdat het deelgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Voor soortenbescherming geldt eveneens dat er geen effecten zijn op aanwezige soorten. Er is enkel sprake van een functiewijziging, niet van een fysieke wijziging.

Conclusie

Aangezien er geen sprake is van een fysieke wijziging of een wijziging van gebruik van het erf, worden er geen significante negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling van de plannen:

4.11.1 Archeologie

Gemeente Losser kent geen eigen archeologische verwachtingskaart. De archeologische waardes zijn opgenomen in het omgevingsplan. In dit plangebied is er geen sprake van een archeologische waarde zoals aangegeven in dit omgevingsplan. Bovendien worden er geen bodemingrepen gedaan. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.2 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het voorliggende plan mogelijk een negatieve impact heeft. Juist is het voornemen om cultuurhistorische elementen te behouden.

Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan, gezien het behoud van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.12 Verkeer en parkeren

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied.

In het kader van ruimtelijke plannen dient verder te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren.

4.12.1 Verkeer

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van de agrarische functie naar een woonfunctie aan de Austweg 1 in De Lutte. Voor de locatie geldt dat de verkeersbewegingen hetzelfde blijven.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

4.12.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt voor wat betreft parkeren getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Het plangebied ligt in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in een deel van de gemeente De Lutte dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'. In voorliggend geval wordt er een functiewijziging doorgevoerd. Er worden geen extra parkeerplekken gerealiseerd of extra gebouwen toegevoegd. Gelet op de omvang van het woonerf is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien.

Overigens is er geen toename van de parkeerdruk in de omgeving van de planlocatie, doordat er volledig op eigen erf wordt voorzien in de benodigde parkeervoorziening. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22P-0401 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. locatie Austweg 1: omzetten van de functie 'agrarisch bedrijf' naar de functie 'wonen'

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

De volgende functies worden benoemd:

- Artikel 4 Wonen
- Artikel 5 Overige zone: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Deze zijn één op één overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege. De betreffende functies vallen binnen het plangebied vanwege een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke investeringen. Inhoudelijk worden daarmee behoudens de verplichting tot landschappelijke investeringen geen wijzingen aangebracht.

Artikel 4 Wonen

De locatie aan de Austweg 1 kent de functie 'wonen'. De planregels komen vanuit het omgevingsplan van rechtswege. De planregels zijn op enkele punten gespecificeerd op de planvorming.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 8 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn afwijkingsregels opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Er is middels voorliggend geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artiekel 13.11 van de Omgevingswet. Daarmee is er geen aanleiding tot kostenverhaal. Andere gemeentelijke kosten worden gedekt via legesverordening die voor rekening komen voor initiatiefnemer. Voor wat betreft nadeelcompensatie wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hiermee is de economsiche uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

In dit hoofdstuk is de procedure van het TAM-omgevingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze planprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen participatie toegelicht.

7.1 Procedurestappen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp TAM-omgevingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het plan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverlegpartners

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën plannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. In dit geval is een vooroverleg niet noodzakelijk.

7.3 Participatie

De initiatiefnemers zijn op 29-11-2025 bij een viertal adressen in de buurt langs geweest om de ontwikkeling van het erf te bespreken. Een samenvatting is ook opgenomen als Bijlage 2.

De initiatiefnemers zijn geweest bij de volgende adressen:

- Austweg 3
- Austweg 3A
- Austweg 3A-1
- Austweg 3B

De adressen waar ze geweest zijn werden ze hartelijk en vol enthousiasme ontvangen.

Allen waren bijzonder positief over de plannen, de gekozen bouwstijl en de opzet van het erf.

Er waren geen opmerkingen c.q. wensen om de plannen bij te stellen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan ligt vanaf 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen en de wijze van afhandeling van deze zienswijzen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situatietekening

landschapsontwerpers



A: Bestaande bedrijfswoning.

B: Bestaande bijgebouwen.

C: Erfverharding.

D: Bestaande inrit.

E: Tuin/Gazon.

F: Weiland/Grasland.

G: Bestaande houtopstanden.

H: Kadastrale grens.

I: Functievlak.

J: Bouwvlak.

Fragment uit 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Project:	Bestaande situatie	Getekend:	HvL	Status:	DO	Noord:	^
Adres:	Austweg 1	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	Schaal:	1:1000
Plaats:	De Lutte	Datum:	23-09-2025				

Bijlage 2 Participatie

Afgelopen zaterdagochtend (29-11-2025) zijn de initiatiefnemers bij een viertal adressen in de buurt langs geweest om de ontwikkeling van het erf te bespreken.

De initiatiefnemers zijn geweest bij de volgende adressen:

- Austweg 3
- Austweg 3A
- Austweg 3A-1
- Austweg 3B

De adressen waar ze geweest zijn werden ze hartelijk en vol enthousiasme ontvangen.

Allen waren bijzonder positief over de plannen, de gekozen bouwstijl en de opzet van het erf.

Er waren geen opmerkingen c.q. wensen om de plannen bij te stellen.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van ontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte en is als een nieuw hoofdstuk iopgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Losser. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22p van het omgevingsplan van de gemeente Losser. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22p gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22p gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 2.1 tot en met 2.6.

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of functiegebieden worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, entreeportalen en erkers met ten hoogste 50% van de gevelbreedte van een hoofdgebouw, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. functiegrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte e.a., waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22P-0401 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

4.2 Functieomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
b. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke erven en panden

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bijbehorende bouwwerken;
e. tuinen, erven en terreinen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de functie is het stallen van caravans, campers en boten in bestaande voormalige bedrijfsbebouwing begrepen.

4.3 Beoordelingsregels

4.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 4.3 opgenomen beoordelingsregels.

4.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. het aantal woningen per aanduidingsvlak bedraagt ten hoogste één;
c. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;
d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
e. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 750 m^3, exclusief kelder, of de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
f. de goothoogte bedraagt ten minste 0,5 m en ten hoogste 4,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
g. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
h. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°;
i. de toegang van buitenaf voor een kelder mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen;

4.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. indien een bouwvlak is aangegeven, mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het

verlengde daarvan gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning maximaal 100 m2 dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt met een maximum van 250 m2;

d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m en de bouwhoogte zal ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

4.3.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op erven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze functie wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de functieomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
b. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, indien:
    1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door een van de bewoners van het woonhuis, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroep-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
    3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw meer dan 45 m² bedraagt;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan de gronden en bouwwerken die van een specifieke aanduiding zijn voorzien, alsmede met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bed and breakfast niet meer dan 8 slaapplaatsen heeft en de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toeneemt;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
h. de aanleg van paardrijbakken.
i. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één huishouden;

4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

a. lid 4.3.3, sub c:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², met dien verstande dat:

1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² grond, direct aansluitend aan het bouwperceel;
2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 4.3.3 sub c:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 250 m2, mits:

1. bij vervanging boven de in lid 4.3.3, sub c toegestane 250 m2 ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de woonsituatie;

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Vergunningsplicht

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. 4.3.3, sub a

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 250 m2, mits:

1. bij vervanging boven de in lid 31.2.2, sub f toegestane 250 m2 ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de woonsituatie;

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

4.5.3 Afwegingskader

De in lid 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 5 Overige zone: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

5.1 Gebiedsomschrijving

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

Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de functieregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de functies worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

7.2 Parkeer-, laad- en losruimte

7.2.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317" van het CROW (oktober 2012) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

7.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

7.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

7.2.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene regels voor functies en activiteiten

8.1 Algemeen strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, anders dan waar dit krachtens de bestemming of aanduiding is toegestaan;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
h. het gebruik en laten gebruiken van bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. de functieregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten, mits:
    1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
    2. de antenne wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
    3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
    4. de hoogte van een mast, inclusief antenne, ten hoogste 40 m zal bedragen;
    5. is aangetoond dat er geen ontoelaatbare verstoring van de radarsystemen van de Koninklijke Luchtmacht plaatsvindt; dit radarverstoringsonderzoek moet worden uitgevoerd indien de mast hoger is dan 85 m ten opzichte van N.A.P.;
    6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer bedraagt dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
    7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. het bepaalde in artikel 5 en artikel 6 voor het bouwen van gebouwtjes, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor kleinschalig kamperen, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m^2 zal bedragen;
    2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3 m zal bedragen;
    3. de dakhelling van een gebouw ten minste 18º zal bedragen;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het omgevingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande water- en groenvoorzieningen, alsmede aanpassing van bestaande wegvoorzieningen, mits deze kleinschalig zijn, niet samenhangen met een nieuwe planmatige uitbreiding en mits het karakter van de bestaande voorziening c.q. weg niet verandert;
e. het omgevingsplan ten behoeve van (bouw)projecten voor openbare (nuts)voorzieningen, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer of het wegverkeer, alsmede voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en natuurbeheer met een maximum oppervlakte van 75 m2, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende of nabij gelegen functies of bestemmingen;
    2. geen sprake is van onevenredige aantasting of afbreuk van natuur en landschap;
    3. naar aard en schaal past in de stedenbouwkundige structuur en omgeving;
f. het bepaalde in de regels over de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrens en kan een kleine afstand worden toegestaan, mits dit geen onevenredige hinder of beperkingen oplevert voor aangrenzende functies of bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk iaanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p ' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen

De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte', tenzij daar in dit artikel van worden afgeweken.

Bij de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, met inbegrip van productiegerichte paardenhouderijen;

1.5 agrarische biomassavergisting (co-vergisting):

mestverwerking waarbij gebruik wordt gemaakt van mest afkomstig van het eigen agrarische bedrijf en/of van aangevoerde mest van derden, met toevoeging van eigen en/of van derden afkomstige co-substraten;

1.6 agrarische cultuurgrond:

grond die wordt gebruikt voor het telen van gewassen en het houden van dieren;

1.7 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige en aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsrecreatieve voorziening zonder eigen kookgelegenheid, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt in elk geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en waarvan (een lid van) het huishouden functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.15 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die aanwezig en toegestaan waren voor het tijdstip dat dit TAM-omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.16 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 boom- en sierteelt

het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vrucht- en fruitbomen, struiken en vaste planten (onder meer bestemd voor tuinen en parken), rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel pot- of containerteelt;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens:

de grens van een locatie waarbinnen bouwactiviteiten zijn toegelaten;

1.20 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 erfinrichtingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze een nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande erfstructuur wordt ingepast; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het erf, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap;

1.28 evenement:

een voor het publiek toegankelijke activiteit met een duur van ten hoogste veertien dagen aaneengesloten. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

1.29 extensieve dagrecreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.30 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de functie, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken**;**

1.34 huishouden:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge duurzame verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, zulks met inbegrip van familiare verbanden;

1.35 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij, met uitzondering van bedrijven of delen daarvan:

- waar melkrundvee, schapen of paarden worden gehouden; onder melkrundvee wordt begrepen melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn droog gezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee ouder dan twee jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren;
- waar dieren biologisch worden gehouden overeenkomstig de krachtens artikel 2 Landbouwkwaliteitswet gestelde regels;
- waar dieren uitsluitend of in hoofdzaak worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer;

1.36 kampeermiddel

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatief gebruik, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

1.37 kampeerterrein

een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.38 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht voor toeristisch kamperen, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.39 kappen van bomen en houtgewas

het weghalen van een boom en/of houtgewas, waarbij het onderste deel van de stam blijft staan, zodat de boom en/of het houtgewas opnieuw kan uitgroeien;

1.40 karakteristiek

gebouwen die geen monument zijn maar wel positief bijdragen aan de bijzondere (bebouwings-)kenmerken van de plek, bijvoorbeeld door de situering, de bouwmassa, gevelcompositie en/of de bouwstijl, en waarvan de uitstraling om die reden het behouden waard is;

1.41 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.42 kelder/onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven het peil is gelegen;

1.43 kleinschalige bedrijfsactiviteit

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel of prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.44 kwekerij

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op de boom- en sierteelt;

1.45 landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.46 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.47 mestverwerking:

het behandelen van dierlijke mest door het toepassen van basistechnieken of combinaties daarvan, met als doel de aard, de samenstelling of de hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zodat deze mest beter kan worden gebruikt of geschikt wordt voor andere functies;

1.48 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.49 Natuurnetwerk Nederland (NNN):

het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.50 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.51 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.52 omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten van de gemeente Losser met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.53 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.54 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.55 peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.56 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.57 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 streekeigen producten

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Losser of in naburige gemeenten;

1.59 TAM-omgevingsplan

het TAM-Omgevingsplan "TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22p, Buitengebied, Austweg 1 te De Lutte" met identificatienummer NL.IMRO.0168.TAM22P-0401 van de gemeente Losser;

1.60 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.61 veldschuur

een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen, de opslag van overige goederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.62 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.63 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.64 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden**;**

1.65 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Bijlage 2 erfinrichtingsplan Austweg 1

landschapsontwerpers



A: Bestaande bedrijfswoning.

B: Bestaande bijgebouwen.

C: Erfverharding.

D: Bestaande inrit.

E: Tuin/Gazon.

F: Weiland/Grasland.

G: Bestaande houtopstanden.

H: Kadastrale grens.

I: Functievlak.

J: Bouwvlak.

Fragment uit 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Project:	Bestaande situatie	Getekend:	HvL	Status:	DO	Noord:	^
Adres:	Austweg 1	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	Schaal:	1:1000
Plaats:	De Lutte	Datum:	23-09-2025				

landschapsontwerpers

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschaps.nl • www.nl-landschap.nl