Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Vastgesteld **Datum: Juni 2026**

Ruimtelijke motivering

“TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte”

Plannaam:	TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22G, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Vastgesteld
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0168.TAM22G-0401

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging van het plangebied 4
1.3 Het omgevingsplan 5
1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie 9

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Gewenste situatie 10

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 12

3.1 Wettelijk kader 12
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden 13

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 15

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Regionaal beleid 27
4.4 Gemeentelijk beleid 31

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid 34

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen 36

6.1 Vigerend beleid 36
6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied 37
6.3 Conclusie 37

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu 38

7.1 Geluid door activiteiten 38
7.2 Bodemkwaliteit 40
7.3 Luchtkwaliteit 41
7.4 Geur 42
7.5 Trillinghinder 43
7.6 Gezondheid 43

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur 44

8.1 Gebiedsbescherming 44
8.2 Soortenbescherming 45
8.3 Conclusie 46

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie 47

9.1 Wettelijk kader 47
9.2 Archeologie 47
9.3 Cultuurhistorie 47
9.4 Conclusie 47

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte 48

10.1 Wettelijk kader 48
10.2 Verkeer en parkeren 48
10.3 Conclusie 49

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling 50

11.1 WETTELIJK KADER 50
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 50
11.3 CONCLUSIE 50

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 51
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 51

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording 52

13.1 INLEIDING 52
13.2 OPZET VAN DE REGELS 52
13.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 53

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering 55

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 55
BIJLAGE 2 WATERTOETS 55
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK 55
BIJLAGE 4 STIKSTOFBEREKENING 55
BIJLAGE 5 NATUURWAARDENONDERZOEK 55
BIJLAGE 6 REACTIES PARTICIPATIE 55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke motivering betreft het perceel gelegen aan de Lossersestraat 71 in De Lutte, in het buitengebied van de gemeente Losser. Op dit perceel bevindt zich minicamping PoortBulten. Het plan beoogt de uitbreiding van recreatieve verblijfsfaciliteiten en kampeerterrein op de minicamping, bestaande uit de realisatie van drie plattelandskamers en een trekkershut. Een bestaande kapschuur wordt omgebouwd tot de drie plattelandskamers. De trekkershut wordt nabij de huidige toegang van de minicamping geplaatst. Het aantal standplaatsen op het kampeerterrein wordt uitgebreid van 25 naar 35 en op termijn naar 50. Op deze manier wordt een planologisch kader gecreëerd dat bijdraagt aan een toekomstbestendig recreatiebedrijf.

Daarnaast wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt en wordt er een nieuw gebouw van dezelfde oppervlakte op de vrijgekomen locatie gebouwd, maar gedraaid. Deze aanpassing wordt gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit gebouw zal dienstdoen als opslag voor werktuigen, als informatieruimte en als gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping. Aan het gebouw wordt tevens een fietsenstalling en een oplaadpunt voor elektrische fietsen toegevoegd.

Tot slot omvat de voorliggende ruimtelijke motivering ook het beoogde gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden. Door de uitbreiding van de recreatieve activiteiten op het perceel is er geen sprake meer van een nevenactiviteit. Daarom past de huidige agrarische bestemming niet langer bij het perceel. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden de kaders geboden om zowel de huidige als toekomstige recreatieve functie te faciliteren. Hiermee wordt geborgd dat er sprake is van een toekomstbestendige voortzetting van het bedrijf.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Op basis van de huidige regels is het niet toegestaan om op de locatie extra recreatieve (verblijfs)mogelijkheden verblijfsfaciliteiten en kampeerterrein te realiseren. De gebruiks- en bouwregels laten het beoogde gebruik en activiteiten niet toe. De gemeente Losser heeft middels een beantwoording van een conceptverzoek (4 april 2024) laten weten dat de ontwikkeling haalbaar is. Voor het toestaan van deze functies in het buitengebied biedt het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kaders

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan de Losserstraat 71 in De Lutte. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie G, perceelnummers 2697, 2572, 2696 en 3901 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern De Lutte en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

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

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van belang en de daarop volgende partiële herzieningen, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. Voor zover relevant wordt er rekening gehouden met de aanpassingen die zijn gedaan aan het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ middels de partiële herzieningen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede behorende bij bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch - 1' en 'Natuur – Natuur en Bos'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Onderstaand zijn beschrijvingen opgenomen van voorgenoemde.

'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met mantelzorg of een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, met daarbij behorend(e);

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- bedrijfswoningen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- torensilo's, platen en bassins;
- mestverwerkingsinstallaties;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- wegen, paden en parkeervoorzieningen.

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

'Agrarisch - 1'

De voor 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
  - de lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen;
  - de rationele verkaveling en het open karakter;
- doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;

- extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorende:

- nutsvoorzieningen;
- bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

'Waarde – Natuur en landschap'

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

'Natuur – Natuur en Bos'

De voor 'Natuur – Natuur en Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuur;
- bestaande bossen en bosbouw;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de bescherming van de gebieden Dinkelland en Landgoederen Oldenzaal (Natura 2000) en het voorkomen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden;
- cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd.

met daaraan ondergeschikt:

- extensieve dagrecreatie;
- bijenkasten;

met daarbij behorende:

- gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van bos- en natuurgebieden;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- voet- en fietspaden, alsmede overige infrastructurele voorzieningen;
- nutsvoorzieningen
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
- sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen water.

'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'

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

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het plan past niet binnen de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Er wordt vermeld dat binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' het gebruik voor gronden ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden verblijfsfaciliteiten en kampeerterrein slechts als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is toegestaan. Binnen het plangebied is er geen sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten en ligt de nadruk op recreatieve doeleinden. Daarom is er geen sprake van een nevenactiviteit en sluiten de activiteiten niet meer aan bij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch - 1'. Tot slot wordt de trekkershut niet achter de naar de weg gekeerde gevel gebouwd, zoals omschreven in de bouwregels van voorgenoemde functie.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende

ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern De Lutte, vlakbij de grens met Duitsland. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich zowel woonerven, bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden, natuur en bos. Belangrijke structuurdragers in de omgeving zijn het 'Arboretum Poort Bulten' een landschapspark van circa 19 hectare, de spoorverbinding Oldenzaal – Bad Bentheim en de A1.

Het 'Arboretum Poort Bulten' bevindt zich aan de westzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Lossersestraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Postweg met daar achter gelegen agrarische cultuurgronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door bebossing met agrarische cultuurgronden. Tot slot wordt vermeld dat het plangebied aan de noordzijde eveneens wordt begrensd door agrarische cultuurgronden.

Het plangebied omvat een voormalig agrarisch bedrijf, getransformeerd tot een minicamping. Op het terrein bevinden zich een bedrijfswoning met inwoning en bijgebouw, evenals drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voor de minicamping zijn er sanitaire voorzieningen en een trekkershut aanwezig. De trekkershut is recent gebouwd en is nog niet zichtbaar op de onderstaande afbeeldingen. De locatie van de bestaande trekkershut wordt weergegeven in afbeelding 3.4. De minicamping is ontsloten op de Postweg, terwijl de bedrijfswoning met inwoning en bijgebouw is ontsloten op de Lossersestraat.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie. Afbeelding 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied weer.



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



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

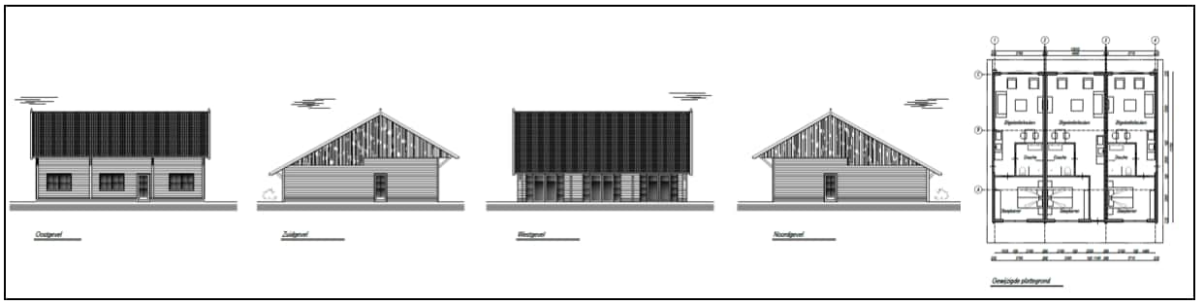
Dit plan gaat uit van het realiseren van extra recreatieve (verblijfs)mogelijkheden verblijfsfaciliteiten en kampeerterrein op de minicamping in de vorm van drie plattelandskamers en een extra trekkershut naast de bestaande trekkershut. Het aantal standplaatsen op het kampeerterrein wordt uitgebreid van 25 naar 35 en op termijn naar 50. Op deze manier wordt een planologisch kader gecreëerd dat bijdraagt aan een toekomstbestendig recreatiebedrijf.

De kapschuur wordt omgebouwd tot plattelandskamers. De trekkershut wordt nabij de reeds bestaande ontsluiting van de minicamping beoogd. Daarnaast wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt en wordt er een nieuw gebouw van dezelfde oppervlakte op de vrijgekomen locatie gebouwd, maar gedraaid. Deze aanpassing wordt gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit gebouw wordt gebruikt ten behoeve van werktuigenberging, informatie ruimte en gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping. Bovendien wordt er een fietsenstalling en een oplaadpunt voor elektrische fietsen toegevoegd.

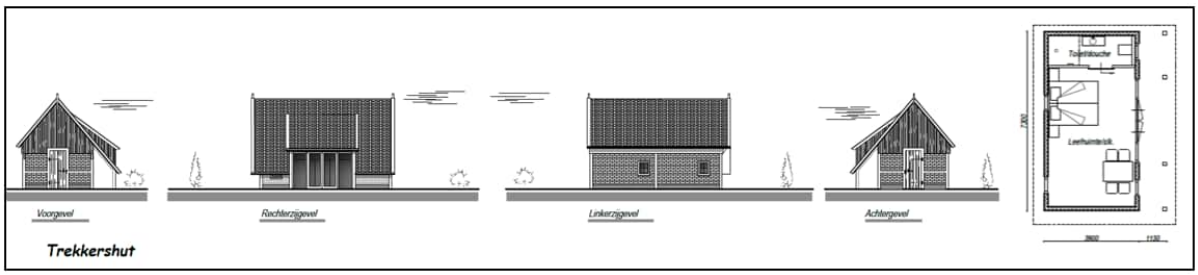
De kapschuur wordt omgebouwd tot drie plattelandskamers. Elke kamer zal uitgerust zijn met een zitgedeelte, keukenblok, eigen sanitair en een slaapkamer. De nieuwe trekkershut wordt een replica van de bestaande trekkershut en bevat eveneens een slaapkamer en eigen sanitair. De te realiseren trekkershut is in afbeelding 2.4 aangegeven als '2e trekkershut'. In afbeelding 2.3 wordt de beoogde situatie voor de plattelandskamers weergegeven, terwijl afbeelding 2.4 de situatie voor de trekkershut toont. Ten slotte wordt één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gedraaid en herbouwd, zoals geïllustreerd in afbeelding 2.5.

Tenslotte betreft de voorliggende ruimtelijke motivering ook het gebruik van de gronden ten behoeve van de beoogde recreatieve functie toegestaan. Met het uitbreiden van de recreatieve activiteiten op het perceel is er geen sprake van een nevenactiviteit. Daarom is de huidige agrarische functie op het perceel niet meer passend. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden de kaders geboden om zowel de huidige als toekomstige recreatieve functie te faciliteren. Hiermee wordt geborgd dat er sprake is van een toekomstbestendige voortzetting van het bedrijf.

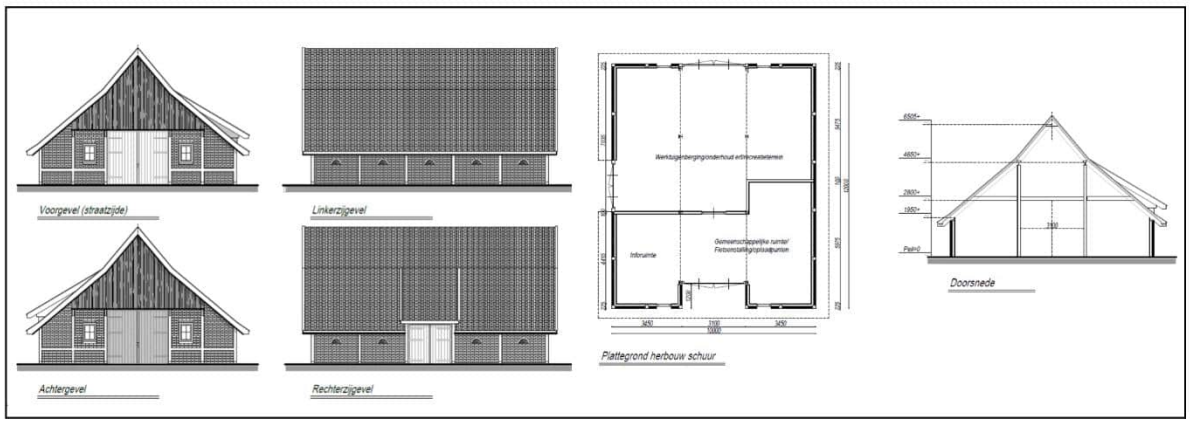
Voor het toestaan van deze functies in het buitengebied biedt het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kaders. Daarom wordt het geheel landschappelijk ingepast, hierover wordt verder uitgeweid in paragraaf 3.3. Met de landschappelijke inpassing wordt een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 2.3 Overzicht plattelandskamers (Bron: Frank Bonnes Ontwerp en Advies)



Afbeelding 2.4 Overzicht trekkershut (Bron: Frank Bonnes Ontwerp en Advies)



Afbeelding 2.5 Overzicht nieuwe situatie voormalig bedrijfsgebouw (Bron: Frank Bonnes Ontwerp en Advies)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het plan?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit plan gaat uit van het realiseren van extra recreatieve (verblijfs)mogelijkheden verblijfsfaciliteiten en kampeerterrein op de minicamping in de vorm van drie plattelandskamers en een trekkershut. De kapschuur wordt omgebouwd tot drie plattelandskamers. Het aantal standplaatsen op het kampeerterrein wordt verhoogd van 25 naar 50. Tot slot wordt er ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gedraaid en herbouwd. Dit gebouw wordt gebruikt ten behoeve van werktuigenberging, informatie ruimte en gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping.

Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een kampeerterrein met een omvang van 3 hectare en waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, kampeerauto's, (sta)caravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De ruimte die de beoogde camperplaatsen inclusief bijbehorende voorzieningen innemen, bedraagt aanzienlijk minder dan 3 hectare. Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld een recreatieterrein, is evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 5 april 2017, 201602966/1/R1 (Ermelo)).

Voor het overige (drie plattelandskamers, trekkershut werktuigenberging, informatie ruimte en gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping) wordt benoemd dat deze ontwikkelingen onder de 500 m^2 blijven. Stedelijke ontwikkeling met een brutovloeroppervlakte van minder dan 500 m^2 worden niet als stedelijke ontwikkeling gezien (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

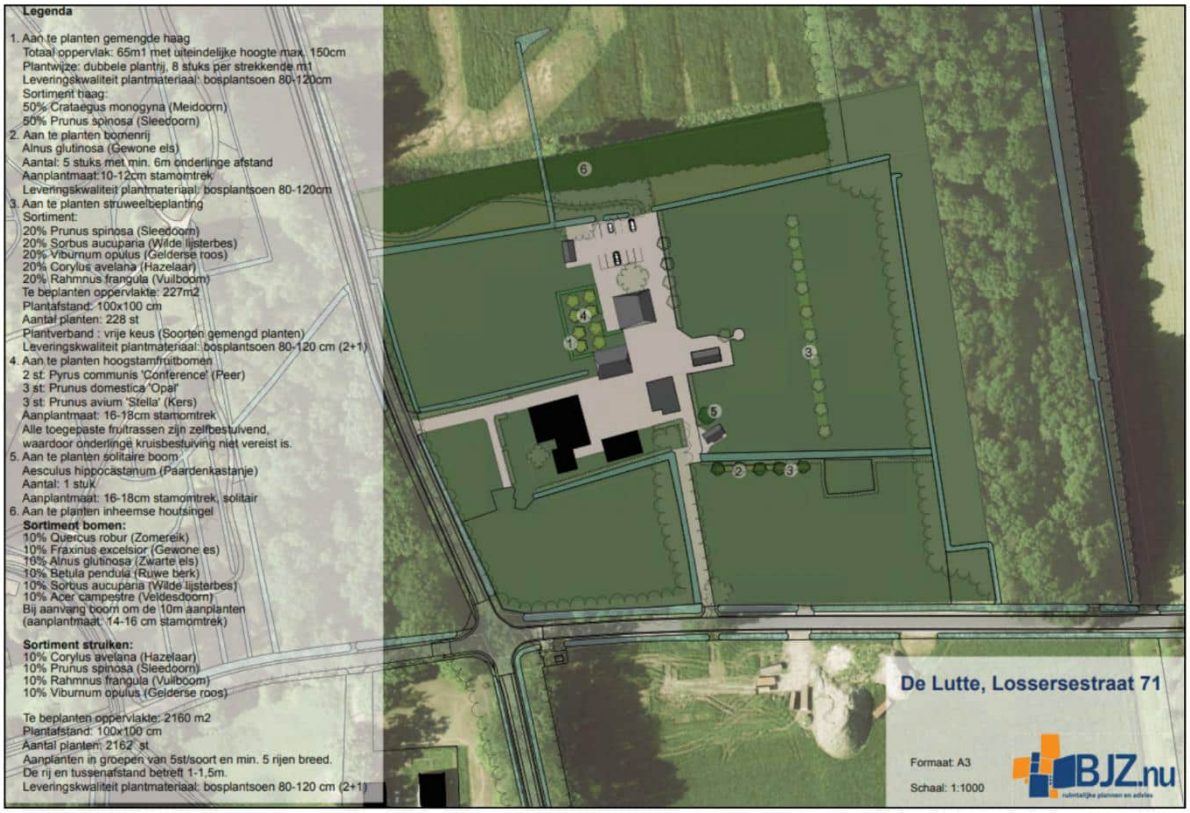
Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling is daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Zoals reeds in paragraaf 2.2 beschreven, dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Voor de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande gebiedskenmerken. Daarnaast functioneert de landschappelijke inpassing als natuurlijke afscheiding tussen de opstallen van het voormalig agrarische bedrijf en de minicamping. Daarom wordt bij de realisatie rekening gehouden met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Aan te planten gemengde haag (nummer 1 in afbeelding 3.1);
- Aan te planten bomenrij (nummer 2 in afbeelding 3.1);
- Aan te planten struweelbeplanting (nummer 3 in afbeelding 3.1);
- Aan te planten hoogstamfruitbomen (nummer 4 in afbeelding 3.1);
- Aan te planten solitaire boom (nummer 5 in afbeelding 3.1);
- Aan te planten inheemse houtsingel (nummer 6 in afbeelding 3.1).

Daarnaast wordt er een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt, waarna dit gedraaid en herbouwd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. De gewenste situatie is ook weergegeven in afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 Overzicht landschappelijke inpassing beoogde ontwikkeling (Bron: BJZ.nu)

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

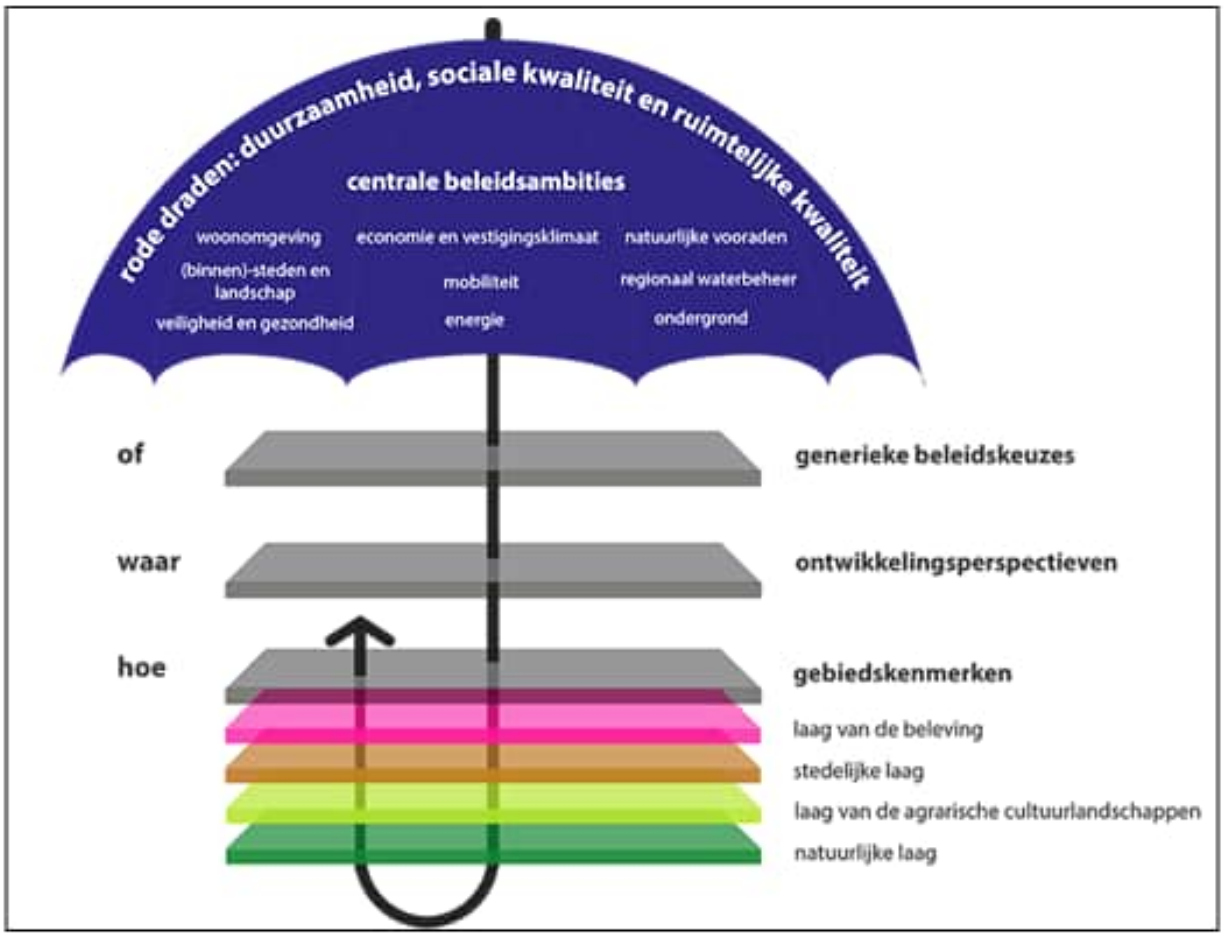
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit). artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente), 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland) relevant en 4.30 (nieuwe recreatiewoningen). Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

lid 1:
Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

a) er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
b) de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
c) mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Lid 2:
Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied, op een bestaand erf en binnen het bestaande bouwvlak. Hierdoor neemt de oppervlakte hiervan niet toe. Daarom is er geen sprake van een toename van bebouwingsmogelijkheden en worden er geen extra mogelijkheden voor ruimtebeslag gerealiseerd. Bovendien gaat het in dit geval om een recreatieve functie, die aan het buitengebied gerelateerd is. Er is dan ook sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de of-, waar- en hoe-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

a) het uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de waar- en hoe-benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de maatregelen worden verder omschreven in paragraaf 4.3.

Artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, lid 1 en 2)

Lid 1:

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

a) daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
b) het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
c) in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Lid 2:

Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

a) nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
b) uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
c) de bouw van nieuwe woningen;
d) nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
e) grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing aangezien nieuwe functies in het buitengebied worden toegestaan. De gemeente Losser past hierin maatwerk toe. Uitgangspunt is dat de ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties in evenwicht moeten zijn. In dit geval wordt voldaan aan deze inspanning door de nieuwe functies landschappelijk in te passen. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 en bijlage 1 van deze motivering.

Ten aanzien van lid a wordt gesteld dat er een sociaaleconomische reden is voor de ontwikkeling. Het erf zoekt immers naar een nieuwe functie, omdat de agrarische functie niet toekomstbestendig wordt geacht. Van een verlies van ecologische of landschappelijke waarden is geen sprake, er verdwijnt immers een milieubelastende functie en er komt een meer passende functie voor terug, waarbij sprake is van passende investeringen in de omgeving. Sub c van lid 1 is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente)

Lid 1:

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

Lid 2:

De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

a) het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
b) de grote mate van kleinschaligheid;
c) het groene karakter.

Lid 3:

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

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

Artikel 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland)

Lid 1:

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

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

Lid 2:

Omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Bestaand worden regels opgenomen die zijn gericht op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de natuurdoelen zoals vastgesteld in Bijlage X van de Omgevingsverordening Overijssel: “Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN”.

Lid 3:

In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Te realiseren natuur NNN worden - zolang de gronden nog niet zijn aangekocht of afgewaardeerd naar natuur - regels opgenomen die ook gericht zijn op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Lid 4:

In afwijking van de instructieregels in het eerste en derde lid geldt binnen gebieden die zijn aangewezen als Te realiseren geen plicht om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden te beperken voor zover:

a) het gaat om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies zoals die zijn vastgelegd in een geldend omgevingsplan; en
b) deze gronden nog niet zijn aangekocht voor het realiseren van het Natuurnetwerk Nederland of nog geen functiewijziging heeft plaatsgevonden naar natuur door de eigenaar zelf.

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

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats op locaties binnen het plangebied waar natuur, waardevol groen of gronden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aanwezig zijn. De (verblijfs)recreatieve gebouwen die worden (ver)bouwd, worden uitsluitend gerealiseerd buiten de als Natuurnetwerk Nederland aangewezen gronden. Omdat alle fysieke ingrepen buiten het NNN plaatsvinden, is er geen sprake van negatieve effecten op de omvang, kwaliteit of samenhang van de betreffende natuurgebieden. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op het Natuurnetwerk Nederland. Weliswaar grenst een deel van het plangebied aan het NNN, maar, zoals eerder benadrukt, zijn alle ruimtelijke ontwikkelingen uitgesloten van de zones waar natuur, waardevol groen of NNN-gebieden liggen.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.58 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.30 (nieuwe recreatiewoningen)

Lid 1:

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd als:

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

Lid 2:

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

a) de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO); en
b) de nieuwe recreatiewoningen wel voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

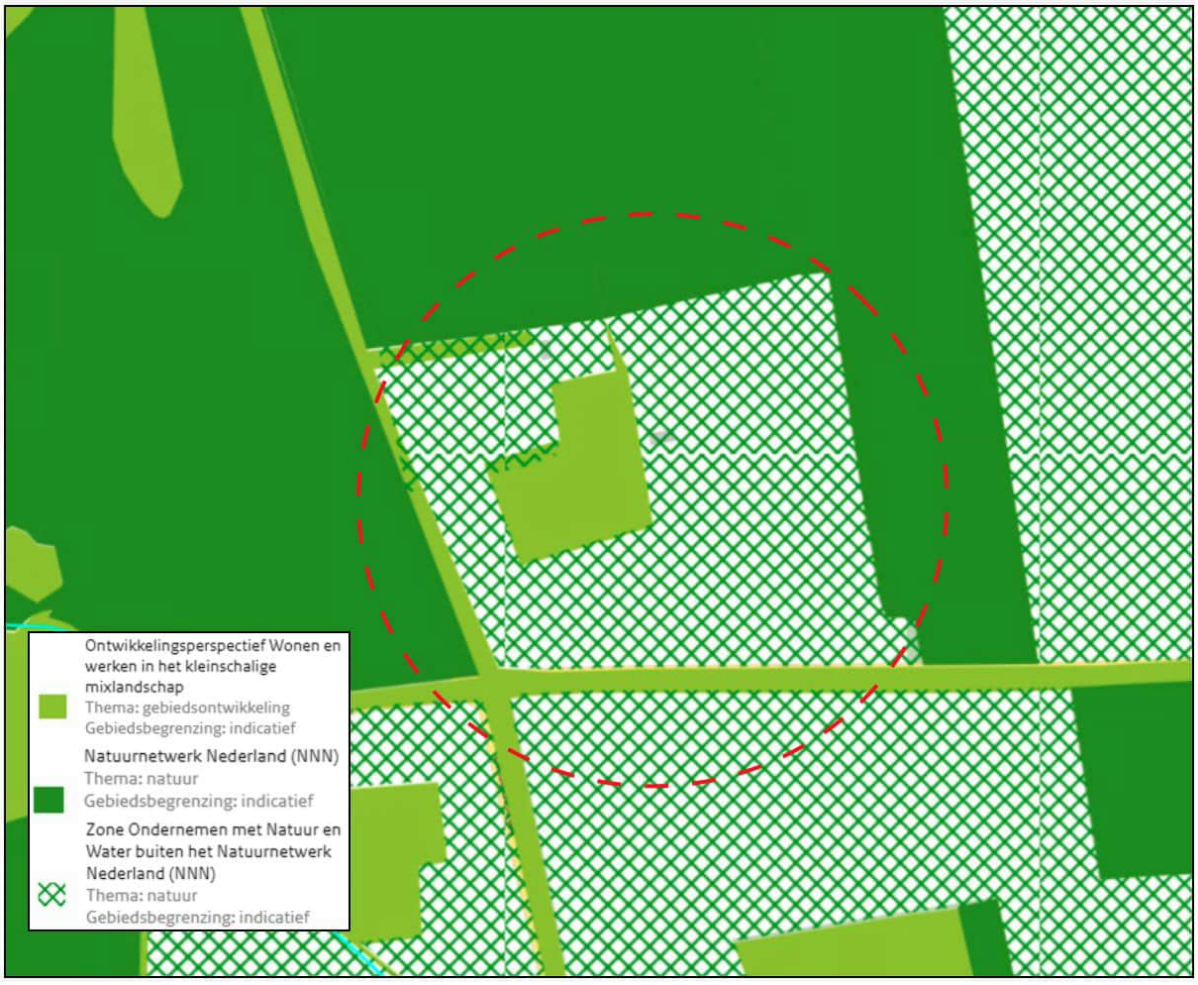
Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.30 van de Omgevingsverordening Overijssel

Een recreatiewoning is omschreven in de Omgevingsverordening Overijssel als een permanent ter plaatse aanwezig gebouw dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat bedoeld is om steeds wisselend door huishoudens of daarmee gelijk te stellen groepen van personen, die het hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor toeristisch of recreatief gebruik. Onder recreatiewoningen worden niet verstaan groepsaccommodaties zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen. Binnen deze definitie zouden de plattelandskamers en trekkershut als recreatiewoningen worden gezien. De plattelandskamers en trekkershut worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast, zoals nader omschreven in paragraaf 4.3. Hiermee wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Tot slot worden deze zaken gerealiseerd op een bestaand erf, met minicamping.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.30 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant

melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteert de provincie zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

'Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor een mix van functies, waaronder recreatie. Het plan is daarmee passend en versterkt het mixlandschap, omdat aan een erf een toekomstbestendige functie gegeven wordt, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Bovendien wordt vermeld dat een deel van het plangebied aangrenzend het 'Natuurnetwerk Nederland' ligt. Echter, zoals eerder aangegeven, zal de voorgenomen ontwikkeling niet plaatsvinden in de delen van het plangebied waar natuur of waardevol groen aanwezig is, noch in gebieden die zijn aangemerkt als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' is buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze laag geen bijzondere kenmerken heeft.

<u>De 'Natuurlijke laag'</u>

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Stuwwallen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels gecultiveerd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en kunnen realistisch gezien ook niet meer worden teruggebracht. Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met het reeds aanwezige landschap. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de natuurlijke laag.

De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. Afbeeldingen 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’.



Afbeelding 4.4 Uitsnede ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Door uitvoering te geven aan de landschapsmaatregelen zoals voorgesteld in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1), worden de landschappelijke waarden behouden of zelfs versterkt. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De 'Laag van beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. Afbeeldingen 4.5 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving'.



Afbeelding 4.5 Uitsnede 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op

praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Hoewel met voorgenomen ontwikkeling bebouwing wordt toegevoegd, wordt dit gerealiseerd op een bestaand erf. Hierdoor is in de huidige situatie al minder sprake van een donker gebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Laag van beleving'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

4.3.1 Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in 2014 een gezamenlijke beleidsnota "Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente" opgesteld. Met deze gezamenlijke nota zijn de ruimtelijke kaders in heel Noordoost Twente grotendeels gelijk getrokken en is het beleid in de vier gemeenten op elkaar afgestemd.

Om adequaat te kunnen inspelen op trends in ontwikkelingen in de sector is het van belang om te beschikken over actuele beleidskaders. Dit om in beeld te brengen hoe de verblijfsrecreatieve sector zich ontwikkelt en waar kansen liggen om de vitaliteit van de sector te versterken. Met voorliggende beleidsnota uit 2018 beschikken de vier NOT-gemeenten weer over een actueel beleidskader, waarmee duidelijke kaders naar ondernemers worden geboden op welke wijze de verblijfsrecreatieve sector zich kan ontwikkelen.

Het doel van de nota is om kaders te weergeven waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. De beleidsnota beperkt zich tot de kaders voor toekomstige (met name fysieke) ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente.

4.3.1.2 Analyse verblijfsrecreatieve sector Noordoost Twente

De vitaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente is geanalyseerd. De analyse is vanuit verschillende invalshoeken benaderd, om de visie zo concreet mogelijk in beeld te brengen.

Noordoost Twente maakt deel uit van de regio Twente en heeft de toerist landschappelijk veel te bieden. Het unieke landschap is een grote trekpleister voor recreanten. Niet alleen de verblijfssector en de horeca profiteren van bezoekers aan de regio, maar ook een breed scala aan andere sectoren profiteren mee. Van detailhandel tot bouwondernemingen en van maakindustrie tot musea. De vrijetijdssector zorgt onder andere voor nieuwe investeringen, culturele uitwisselingen en een betere infrastructuur. Een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief

product is dan ook van groot belang voor de regio. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd.

Uit de voorgaande analyse zijn de volgende conclusies getrokken die van belang zijn geweest voor de visievorming:

- De vrijetijdssector – in dit geval specifiek verblijfsrecreatie – is van groot economisch belang voor de regio Noordoost Twente. Een breed scala aan functies profiteert mee van een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product.
- In Noordoost Twente is sprake van de 'verblijfsrecreatieparadox'. Er is een overaanbodsituatie ontstaan, waardoor de markt verzadigd is. Dit is met name het geval in de kampeersector. Het aanbod is in het laatste decennium sterker gegroeid dan de vraag. Met als resultaat teruglopende bezettingen, marges die onder druk staan en wisselend toekomstperspectief. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing en innovatie nodig binnen de sector.
- In een relatief verzadigde markt is het daarom van belang om te kijken naar de toegevoegde waarde van een initiatief; het moet niet 'meer van hetzelfde' zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspringen op de wensen vanuit de markt. De markt vraagt om vernieuwend en luxe aanbod, waarbij beleving en authenticiteit centraal staan.

4.3.1.3 Visie verblijfsrecreatie in Noordoost Twente

De verblijfssector is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van karakter te noemen. Er is sprake van een verzadigde markt. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing, differentiatie en innovatie nodig binnen de sector, waarbij vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Het doel is een vitale en eigentijdse vrijetijdseconomie met een gezond, vraaggericht, onderscheidend en toekomstbestendig aanbod. Resumerend is de volgende visie geformuleerd:

"Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod".

4.3.1.4 Beleid per vorm verblijfsrecreatie: Plattelandskamers

<u>Definitie</u>

Een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf. Hierbij wordt overnacht:

- In kamers waarin keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijk ruimte worden ondergebracht of
- In zelfstandige eenheden

al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.

<u>Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen</u>

- Toegestaan bij agrarische bedrijven als nevenactiviteit en op voormalige agrarische erven (VAB).
- Plattelandskamers buiten het VAB-beleid (bijvoorbeeld bij gebouwen met een cultuurhistorische waarde) worden ter specifieke beoordeling voorgelegd aan het college.

4.3.1.5 Beleid per vorm verblijfsrecreatie: Trekkershutten

<u>Definitie</u>

Een trekkershut is een houten blokhut met een maximale oppervlakte van 30 m^2 en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

<u>Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen</u>

- Trekkershutten zijn een welkome aanvulling op de differentiatie van het toeristisch kampeerproduct.

- Bedrijfsmatige exploitatie is vereist.

4.3.1.6 Beleid per vorm verblijfsrecreatie: Reguliere kampeerterrein (> 25 plaatsen voor kampeermiddelen)

Definitie

Een regulier kampeerterrein is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Inzet op versterking van bestaande kampeerterreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuw vestiging (=conform uitwerking provinciale omgevingsvisie); nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.
- Grotere ruimtebehoefte kampeerterreinen om zodoende in te kunnen blijven spelen op de wens vanuit de markt naar meer rust en privacy.

4.3.1.7 Toetsing van het initiatief aan de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op het gebruik van de gronden ten behoeve van de beoogde recreatieve functie. Dit plan gaat uit van het realiseren van extra recreatieve (verblijfs)mogelijkheden op de minicamping in de vorm van drie plattelandskamers en een trekkershut. De plattelandskamers worden gerealiseerd in een kapschuur (voormalig agrarisch bedrijfsgebouw). Er wordt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit een bijgebouw gedraaid en verbouwd. Het aantal standplaatsen op het kampeerterrein wordt verhoogd van 25 naar 50. Hiervoor is het erf ruim voldoende van omvang. De ontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de uitbreiding van een bestaande minicamping. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt in paragraaf 4.3.2 uiteengezet dat er behoefte is naar de ontwikkeling en dat dit bijdraagt aan de diversificatie van het aanbod en/of een aantoonbare meerwaarde hebben voor het toeristische product in Noordoost Twente. Er wordt ingezet op de juiste doelgroepen.

De ontwikkeling sluit aan bij het beleid voor plattelandskamers, trekkershutten en kampeerterreinen zoals omschreven in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018. Zo worden de ontwikkelingen gerealiseerd op een locatie waar in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd is, maar tegenwoordig in gebruik is als minicamping. Uit deze motivering blijkt dat er sprake is van aantoonbare meerwaarde, brandveiligheid, ruimtelijke ordening, geen belemmering van milieuaspecten, en goede infrastructuur en parkeermogelijkheden.

Dit initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 en draagt door zijn ligging en kleinschaligheid bij aan het verbeteren van het aanbod van verblijfsrecreatie in de gemeente Losser.

4.3.2 Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente

4.3.2.1 Algemeen

Het rapport onderzoekt de marktruimte voor verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente en analyseert de aansluiting van het aanbod op de vraag vanuit verschillende leefstijlen. De belangrijkste conclusies zijn dat er positieve marktruimte is voor nieuwe hotels en campings vanwege groeiende vraag en goede bezettingsgraden. Voor bungalowparken en groepsaccommodaties is er geen extra marktruimte omdat de vraag wordt afgedekt door de bestaande planvoorraad en het aanbod. De dichtheid aan B&B's is relatief hoog, en voor camperplaatsen en losse vakantiewoningen is het aanbod gemiddeld, maar beperkte data bemoeilijken verdere analyse. Er liggen vooral kansen voor initiatieven gericht op avontuurzoekers, plezierzoekers en inzichtzoekers waarvoor het huidige aanbod tekortschiet. De regio wordt geadviseerd te focussen op onderscheidend en aanvullend aanbod, met aandacht voor marktvraag, data-uniformiteit, en beleidsmatige randvoorwaarden.

4.3.2.2 Leefstijlvinders

In dit geval zijn de meest kansrijke en passende doelgroepen voor de gemeenten in Noordoost-Twente de avontuurzoekers, plezierzoekers en inzichtzoekers. Hoewel er een lichte disbalans bestaat tussen vraag en aanbod voor de rustzoeker, wordt deze groep niet als kansrijk beschouwd voor nieuw aanbod. Rustzoekers gaan minder vaak dan gemiddeld op vakantie, en ondanks dat de kwalitatieve analyse een iets grotere vraag dan aanbod laat zien, is dit verschil te klein om van betekenis te zijn.

4.3.2.3 Camperplaatsen

De vraag naar camperovernachtingen in Nederland groeit sterk. Ondanks meer campers en locaties constateert de NKC een tekort aan plekken. Camperaars vinden moeilijker een overnachtingsplaats. De NKC pleit voor tijdelijke vergunningen en plekken bij boeren. De groei zet door, in Noordoost-Twente is het aanbod gemiddeld maar uitbreiding lijkt noodzakelijk.

4.3.2.4 Kampeerterreinen

Richting 2030 wordt positieve marktruimte gezien voor aanvullend kampeeraanbod in Noordoost Twente. We zien ruimte voor enkele kleine campings of een grote camping. Uitgaande van de verdere groei voor kampeerovernachtingen en rekening houdend met de (meer) concrete planvoorraad, voorzien we positieve marktruimte voor meerdere kleine campings of een grote camping, mits er sprake is van aanvullende, of vernieuwende initiatieven, die een verrijking zijn voor het bestaande aanbod.

4.3.2.5 Vakantiewoning, vakantiehuis(je)/appartement(en)

In Noordoost-Twente bevinden zich diverse vakantiewoningen, vakantiehuisjes en appartementen die niet op een bungalowpark liggen en geen ontbijt aanbieden. De drie plattelandskamers en een trekkershut passen het best binnen deze categorie. Boerenkamers zijn niet als aparte groep onderzocht en vallen, afhankelijk van de aanwezigheid van een ontbijtservice, onder B&B's of vakantiewoningen. In dit geval wordt geen ontbijt aangeboden. Omdat de markt voor losse vakantiewoningen lastig in cijfers is te vatten en er weinig gegevens beschikbaar zijn, wordt in het onderzoek voorzichtig geconcludeerd dat het aanbod in Noordoost-Twente gemiddeld is. Toch lijkt er ruimte voor uitbreiding, aangezien aanvullend aanbod economisch rendabel en winstgevend kan zijn.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente

In 2023 is het onderzoek "Onderzoek Verblijfsrecreatie Noordoost Twente" uitgevoerd als aanvulling op de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente uit 2018. Dit onderzoek geeft inzicht in de actuele vraag naar verblijfsrecreatie in de regio. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat nieuwe initiatieven aansluiten bij de marktvraag. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan diverse vormen van verblijfsrecreatie, waaronder camperplaatsen, kampeerterreinen en vakantiewoningen of appartementen.

Binnen Noordoost Twente is een groot aantal mensen dat op zoek is naar rust, ruimte en verblijf in een landelijke omgeving. Hoewel er al aanbod is voor rustzoekers, overstijgt de vraag dit aanbod. Dit sluit goed aan bij de ligging en het karakter van de beoogde ontwikkeling. De camping is rustig gelegen tussen weilanden en een bosrand, en biedt daardoor een groene en natuurlijke omgeving. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor onder andere 50-plussers, fietsers, wandelaars en natuurliefhebbers.

De camping ligt op korte afstand van de dorpskern van De Lutte, waar diverse voorzieningen zoals winkels, horeca en toeristische attracties aanwezig zijn. Dit zorgt voor een goede combinatie van rust en nabijheid van voorzieningen. Daarnaast ligt de camping op de hoek van de Lossersestraat en de historische Postweg, een oude handelsroute van Osnabrück naar Deventer. Ook grenst de camping aan het Arboretum Poortbulten, een omvangrijk bomenpark van circa 19 hectare, wat zorgt voor een sterke vergroening en een bijzondere natuurlijke beleving.

De combinatie van deze kenmerken (rust, natuur, een historische context en de aanwezigheid van dorpsvoorzieningen in de nabijheid) en accommodatie (kampeerterrein, trekkershutten en plattelandskamers) maakt de locatie onderscheidend en passend bij de wensen van rustzoekers en

andere leefstijlgroepen, zoals inzichtzoekers, avontuurzoekers en plezierzoekers. Groepen waarvoor in Noordoost Twente eveneens nog ruimte is om het verblijfstoeristisch aanbod te verbreden.

Samenvattend draagt het plan bij aan het verminderen van het tekort aan verblijfsplekken voor rustzoekers, terwijl het ook nieuwe mogelijkheden schept voor andere doelgroepen. De herbouw van het agrarisch gebouw en de landschappelijke inpassing dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarmee een duurzame voortzetting van de recreatieve functie op deze locatie wordt gerealiseerd.

Op deze manier sluit het plan aan op de regionale ontwikkelingen en de actuele vraag uit de verblijfstoeristische markt in Noordoost Twente.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

4.4.1.1 Algemeen

In maart 2023 heeft de gemeente haar Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities? Hoe zien ze de leefomgeving in de gemeente in 2040 voor zich? Welke kansen zien ze voor de gemeente Losser? Dit gaat over de lange termijn, en daarom soms in abstracte termen.

De gemeente heeft in haar visie 4 ambities geformuleerd:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser;
2. Een leefbaar en gezond Losser;
3. Een toekomstgericht Losser;
4. Een innovatief en ondernemend Losser.

Hiervan is de ambitie 'Herkenbaar en gastvrij Losser' en het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal' het meest relevant.

4.4.1.2 Gebiedskompas: Aan de flank van de stuwwal

Vanwege landschappelijke waarden leent dit deelgebied zich bijzonder goed voor een verdere ontwikkeling van de recreatie. We kijken daarbij met name naar de bosgebieden ten zuiden van de Oldenzaalsestraat (N734); nieuwe dag- en verblijfsrecreatie voorzieningen zijn daar mogelijk. We streven wel naar een gevarieerd aanbod en waken voor meer van het zelfde. Ten noorden van de A1, op de stuwwal, zien we kansen voor de verdere ontwikkeling van de dagrecreatie. We zien het gebied als een aantrekkelijk uitloopgebied, niet alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor gasten uit bijvoorbeeld Oldenzaal, andere delen van Nederland of Duitsland.

4.4.1.3 Een herkenbaar en gastvrij Losser

De gemeente Losser herbergt veel cultuurhistorisch waardevol erfgoed, waarvan de waarden belangrijk zijn voor zowel inwoners als recreanten. Hieronder vallen ook landschapselementen zoals onverharde wegen, landweren, grafvelden, kampplaatsen, raatakkers en essen. Bij het ontwikkelen van

natuurwaarden en het verbeteren van de biodiversiteit is het behouden en herstellen van landschapselementen belangrijk.

Daarnaast is de gemeente Losser trots op de gemeente en laten dat graag zien aan recreanten en bezoekers. De gemeente Losser wil dat cultuurhistorische en landschappelijke elementen en structuren nog beter herkenbaar en beleefbaar zijn, waarbij de gemeente zich sterk maakt voor een zorgvuldige verbetering en uitbreiding van haar recreatieve infrastructuur, met aandacht voor de rust die het gebied kenmerkt en waarden van flora en fauna. Met als basis deze Omgevingsvisie, ontwikkelt de gemeente een samenhangend Programma, gericht op het in stand houden en actief verbeteren van de toeristisch recreatieve route-infrastructuur en neemt waar nodig een handhavingsaanpak op. De (wandel- fiets- en mountainbike) routenetwerken in Losser maken onderdeel uit van de routenetwerken in Twente. Zij vormen de basis voor een herkenbaar en gastvrij Losser. De routes moeten geoptimaliseerd worden en waar mogelijk worden knelpunten opgelost. Waar mogelijk gaat de gemeente ook op zoek naar nieuwe verbindingen voor de ontbrekende schakels.

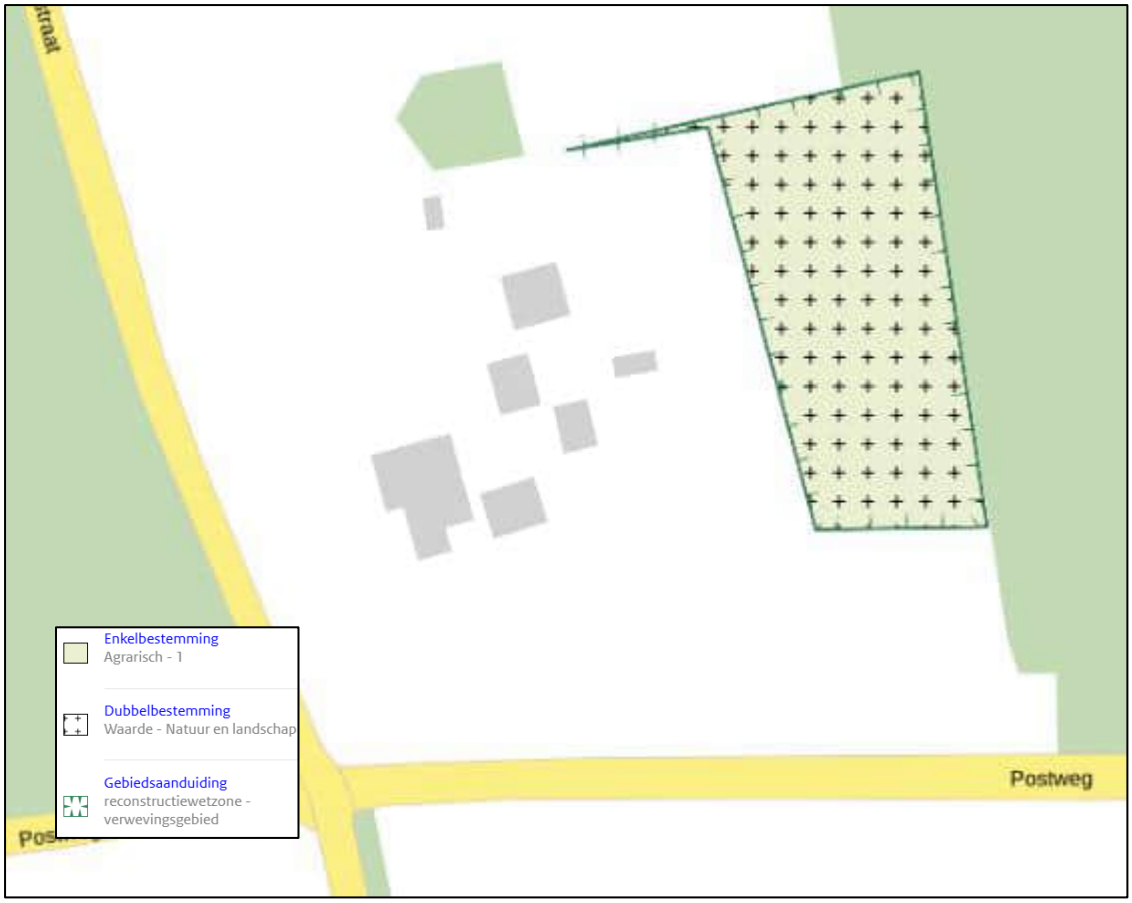
Naast dagrecreatie wil de gemeente ook verblijfsrecreatie bevorderen. De gemeente leent zich goed voor de meer kleinschalige vorm van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. Deze is qua aard en schaal passend bij de omgeving. De gemeente versterkt het toerisme door differentiatie in het aanbod, kwaliteitsverbetering en productvernieuwing. Losser wil de bestaande hotels en kampeerterreinen voor de eigen gemeente behouden.

Tot slot is één van de acties voor de ambitie een herkenbaar en gastvrij Losser ‘Behouden en herstellen van Landschapselementen en natuurgebieden’. Eén van de manieren hoe de gemeente Losser dit wil doen is een beschermende regeling in het Omgevingsplan.

4.4.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

De ontwikkeling levert een positieve bijdragen aan de versterking en instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door uitvoering te geven aan de landschapsmaatregelen zoals voorgesteld in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1), worden de landschappelijke waarden behouden of zelfs versterkt.

Voor een deel van het perceel komt de dubbelbestemming ‘Waarde – Natuur en landschap’ te vervallen, omdat dit wordt bestemd als ‘Recreatie - Kampeerterrein’. Hiermee vervalt een beschermende regeling uit het omgevingsplan. Deze dubbelbestemming borgt het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft het groene kader in afbeelding 4.6. Ter plaatse is echter geen sprake van NNN. Daarnaast is op de betreffende locatie geen natuur of waardevol groen aanwezig. Het betreft intensief beheerde grasland. Binnen voorliggend voornemen is daarmee geen sprake van aantasting van de natuurkwaliteit. Het van toepassing zijn van dit beschermingsregime komt ter plaatse van het plangebied dan ook niet overeen met de feitelijke situatie. Hierdoor voorziet de ontwikkeling niet in aantasting van de eventuele wezenlijke kenmerken en waarden, of significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die tussen die gebieden plaatsvinden. Vanwege het ontbreken van de kenmerken en waarden ter plaatse heeft de ontwikkeling geen negatief effect op het areaal, de kwaliteit en de samenhang van de betrokken gebieden als gevolg van het voornemen. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 4.6 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Er wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke motivering betrekking heeft op het beoogde gebruik van de gronden voor een recreatieve bestemming. Door de toevoeging van plattelandskamers, standplaatsen op het kampeerterrein en een trekkershut wordt bijgedragen aan een kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige vorm van verblijfsrecreatie binnen de gemeente Losser. Het plangebied is gelegen in het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal', dat zich vanwege de aanwezige landschappelijke waarden bij uitstek leent voor verdere ontwikkeling van recreatie. De locatie biedt rust, ruimte en een aantrekkelijk verblijf in een landelijke omgeving.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie gemeente Losser 2040.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico’s is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

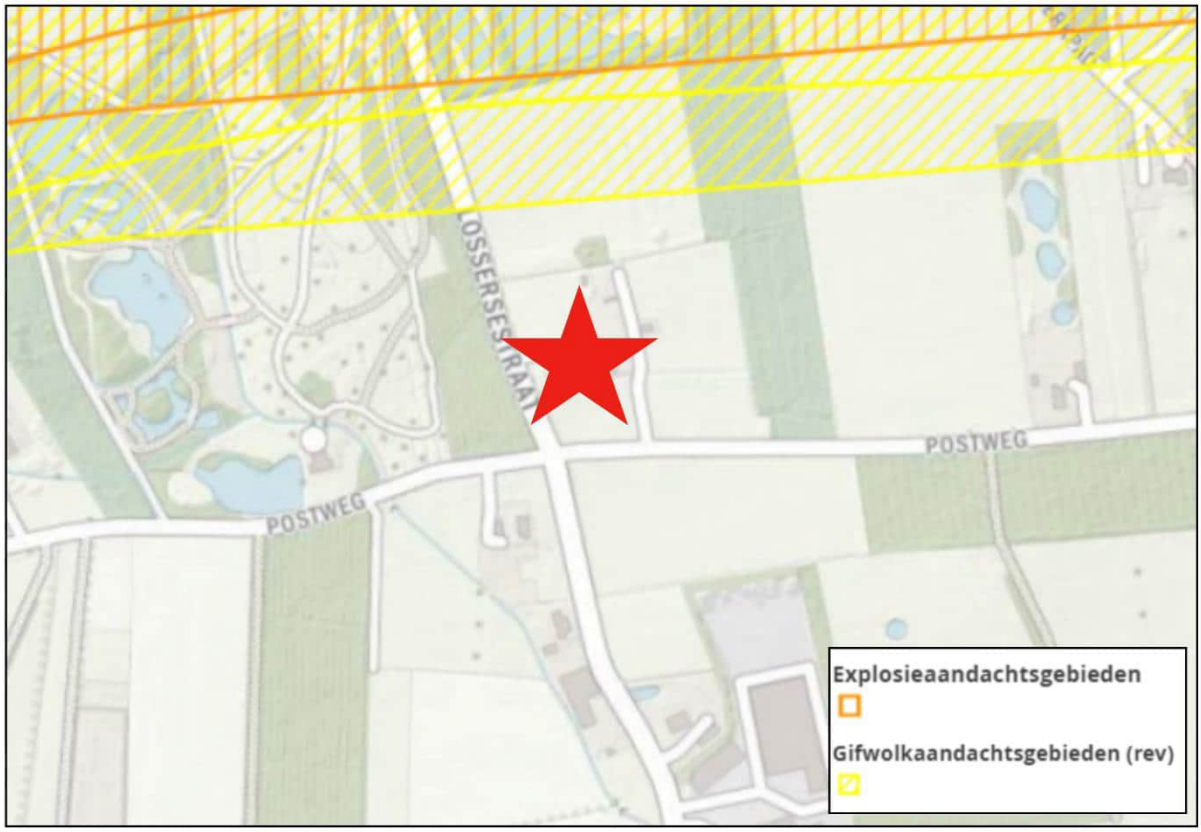
5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de EV-signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de EV-signaleringskaart met daarop middels een rode ster de locatie van het plangebied weergegeven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich vervoerswegen voor gevaarlijke stoffen, namelijk de snelweg A1 en het spoortracé Hengelo – Bad Bentheim. Het plangebied bevindt zich op circa 400 meter afstand van de risicobronnen. Door de ruime afstand van de risicobronnen ligt het plangebied ruimschoots op veilige afstand. Dit wordt bevestigd door dat het plangebied buiten de veiligheidszones zoals weergegeven in afbeelding 5.1 bevindt.

Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare

stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het plan.



Afbeelding 5.1 Uitsnede EV-signaleringskaart (Bron: EV-signaleringskaart)

5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Beleid Waterschap

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen

Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap is geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde ‘Korte procedure’ van toepassing is. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding in en rondom het plangebied. Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering. In bijlage 2 zijn ten onbedoeld standaardteksten van waterschap Rijn en IJssel opgenomen. Dit betreft een technische fout. Het initiatief is daadwerkelijk voorgelegd aan Waterschap Vechtstromen. In overleg met de gemeente is vastgesteld dat de watertoets niet opnieuw hoeft te worden doorlopen. Hierna worden kort de relevante water aspecten besproken.

Hemelwaterafvoer

Het voornemen is om het hemelwater ter plaatse op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Op het eigen terrein is voldoende groen beschikbaar om dit te realiseren. Er is immers een zeer beperkte toename aan de hoeveelheid verharding. Hoewel er in eerste instantie geen individuele voorzieningen voor waterberging worden aangelegd, is er voldoende ruimte om dit te doen mocht het later toch nodig blijken te zijn.

Afvalwaterafvoer

Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op de bestaande situatie. Momenteel is het terrein aangesloten op het gemeentelijke drukriool (vrij verval), waarop ook de nieuwe gebouwen worden aangesloten. Met de gemeente is afgestemd dat het riool over voldoende capaciteit beschikt. Voor de aanleg van de aansluiting wordt hierover nader contact opgenomen met de gemeente.

6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het plan?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 7.5.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens wordt het aspect ‘gezondheid’ behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Het Bkl wijst plattelandskamers en trekkershutten (logiesfuncties) niet aan als geluidgevoelig gebouw. Echter zullen in deze gebouwen wel voor langdurige tijd personen verblijven, waardoor geluid door activiteiten een factor is voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Het te draaien agrarisch bedrijfsgebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van werktuigenberging, informatie ruimte en gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping wordt buiten beschouwing gelaten. De aanwezigheid van personen blijft daar over het algemeen beperkt tot een verblijfsduur van minder dan 2 uur. Daardoor kan een nadere verantwoording met betrekking tot geluid voor dit object achterwege blijven.

Hieronder wordt kort getoetst op wegverkeer-, industrie- en wegverkeerslawaai en solitaire bedrijvigheid.

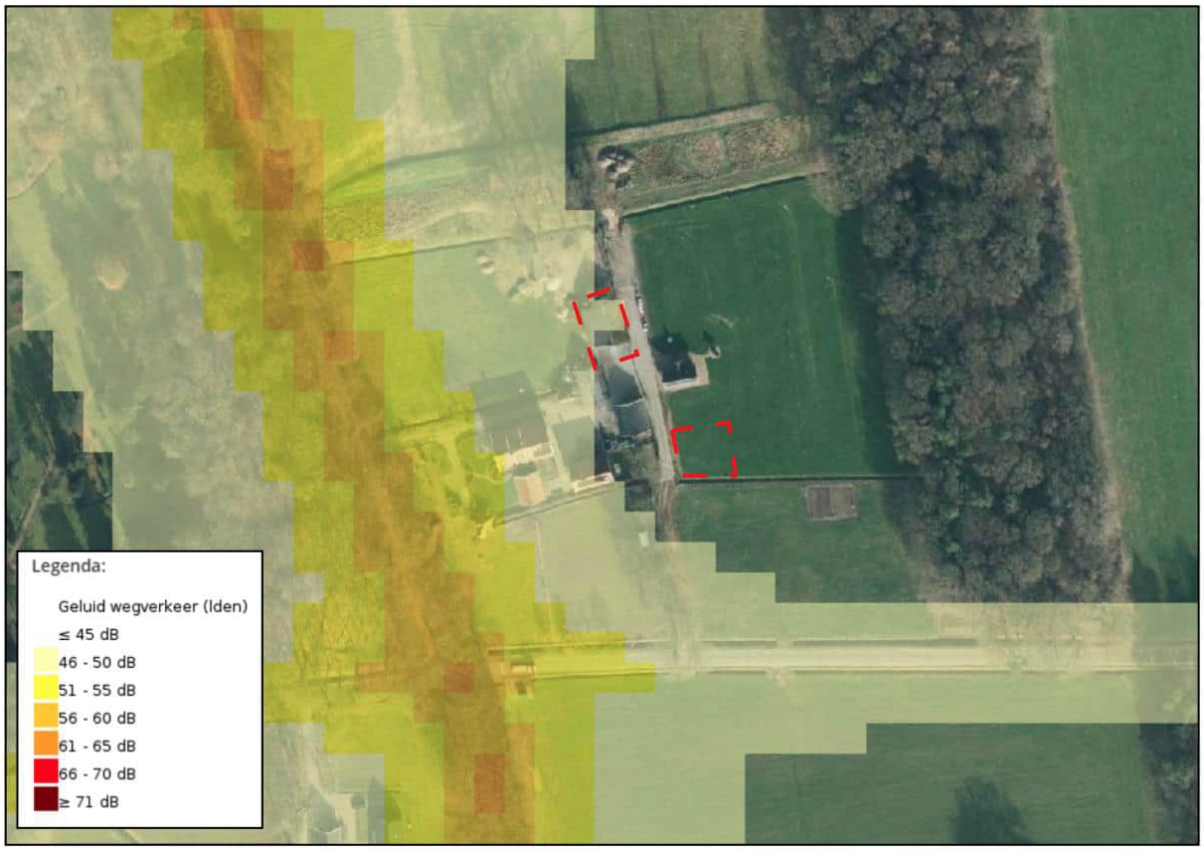
Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

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

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in het geluidsaandachtsgebied van verschillende wegen. Voor de huidige geluidsbelasting op het plangebied als gevolg van de omliggende wegen is de Geluidskaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In afbeelding 7.1 zijn de locaties van de beoogde plattelandskamers en trekkershut weergegeven met rode stippellijn. In de afbeelding is te zien dat de geluidsbelasting slechts op een gedeelte van de gevel tussen de 46-50 dB bedraagt. Voor de rest van de gevels geldt een geluidsbelasting van lager dan 45 dB. De te realiseren gebouwen dienen te beschikken over een gevelwering van 20 dB, zoals omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Met minimale gevelwering is het binnenniveau maximaal 30 dB. Volgens het Bbl mag het toelaatbare niveau ten gevolge van het gezamenlijke geluid maximaal 33 dB bedragen. Hier wordt aan voldaan.

Met inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren gebouwen.



Afbeelding 7.1 Uitsnede geluidskaart, plangebied in het rood omlijnd (Bron: Atlas Leefomgeving)

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op meer dan 400 meter afstand. Omdat de ontwikkeling buiten het aandachtsgebied van 350 meter ligt, wordt er vanuit gegaan dat het geluidsniveau met betrekking tot railverkeerslawaai aanvaardbaar is. Een onderzoek naar railverkeerslawaai wordt hierdoor niet noodzakelijk beschouwd.

Geluid door industrieterreinen

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar onderstaande alinea.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Met betrekking tot de individuele bedrijven en functies wordt vermeld dat reeds verblijfsrecreatieve mogelijkheden aanwezig zijn. Gelet op vorenstaande betreft de ontwikkeling geen nieuwe functie en worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Bovendien kan hierdoor worden geconcludeerd dat ter plaatse van de recreatiewoningen sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

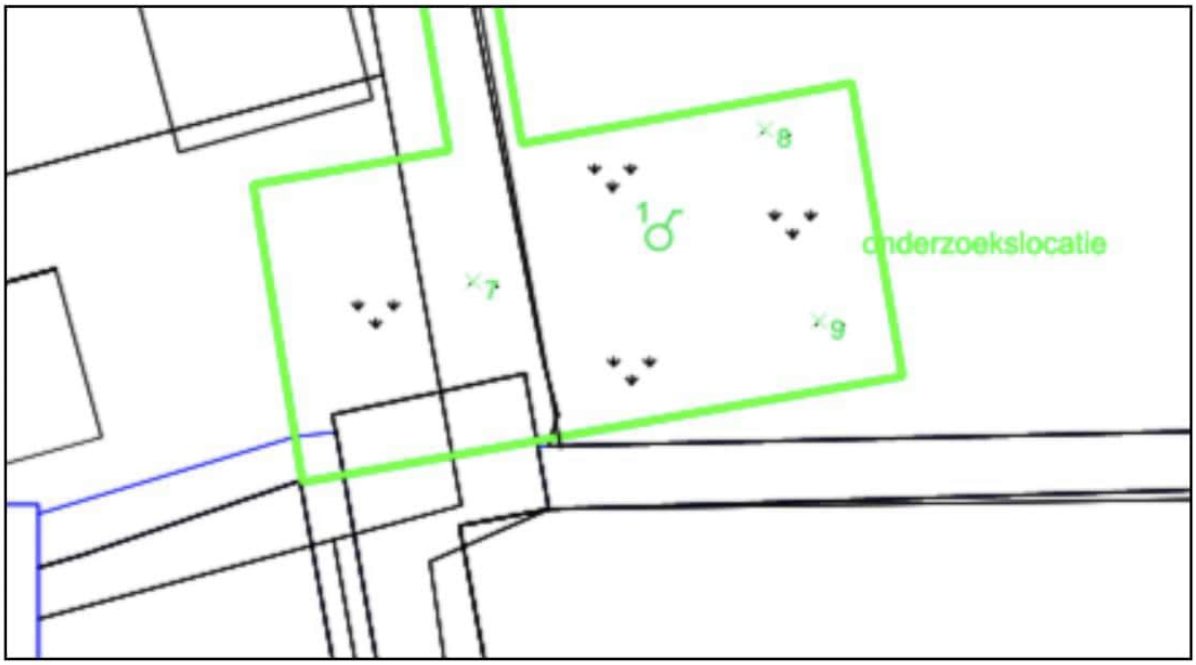
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Sigma Geo- en Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 norm om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen. Het volledige onderzoek is in bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

De bovengrond ter plaatse van boring 7 (zie ook afbeelding 7.2) bevat o.a. een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de interventiewaarde bodemkwaliteit. Het sterk verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) geeft aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan de omvang van het verontreiniging in de bodem worden vastgesteld. Het doel van het nader bodemonderzoek is om te beoordelen of in het kader van de herinrichting grondwerkzaamheden moeten worden gemeld als milieubelastende activiteit 'graven in grond verontreinigd boven de interventiewaarde met volume van meer of minder dan 25 m^3'.



Afbeelding 7.2 Boorplan onderzoek locatie (Bron: Sigma Geo-en Milieutechniek)

Echter wordt op deze plaats vermeldt dat ter plaatse van boring 7 geen graafwerkzaamheden plaats gaan vinden. Zoals weergegeven in afbeelding 7.2 bevindt het zich op een stuk bestaande verharding. De situatie hiervan blijft onveranderd. Daarom afgezien van een nader (afperkend) onderzoek. Voor het overige zijn in de onderzochte boven- en ondergrondmonsters enkele stoffen verhoogd gemeten die ten minste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. Mochten er op deze plek in de toekomst alsnog graafwerkzaamheden plaatsvinden, wordt een nader (afperkend) onderzoek uitgevoerd.

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2

ug/m^3. 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 standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geurbronnen aanwezig. Met betrekking tot de individuele bedrijven en functies wordt vermeld dat reeds verblijfsrecreatieve mogelijkheden aanwezig zijn. Gelet op vorenstaande betreft de ontwikkeling geen nieuwe functie en worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Bovendien kan hierdoor worden geconcludeerd dat ter plaatse van de recreatiewoningen sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien worden geen activiteiten mogelijk gemaakt met geuremissie. Gelet op vorenstaande wordt een nadere toetsing van het aspect geur niet noodzakelijk geacht.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 400 meter van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor, wat kan worden uitgebreid tot 250 meter. Een nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

7.5.3 Conclusie

Het aspect ‘trillingen’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het plan gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

De ligging van het plangebied, in een groene omgeving nabij fiets- en wandelpaden en het nabijgelegen landschapspark ‘Arboretum Poort Bulten’ van circa 19 hectare, nodigt uit tot actief bewegen en recreëren in de natuur. Hiermee draagt de ontwikkeling positief bij aan zowel de lichamelijke als geestelijke gezondheid van bezoekers. Tegelijkertijd versterkt het plan de kwaliteit van de leefomgeving door een veilige en aantrekkelijke omgeving te bieden. Zoals verder toegelicht in deze motivering, zorgt de inrichting en landschappelijke inpassing van het perceel voor een hoge omgevingskwaliteit en borgt het een duurzame, toekomstbestendige recreatieve functie.

7.6.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal' bevindt zich circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase te bepalen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder worden de rekenresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

8.1.4.2 NNN-gebieden

Voor een deel van het perceel komt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' te vervallen, omdat dit wordt bestemd als 'Recreatie - Kampeerterrein'. Hiermee vervalt een beschermende regeling uit het omgevingsplan. Deze dubbelbestemming borgt het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft het groene kader in afbeelding 4.6. Ter plaatse is echter geen sprake van NNN. Daarnaast is op de betreffende locatie geen natuur of waardevol groen aanwezig. Het betreft intensief beheerde grasland. Binnen voorliggend voornemen is daarmee geen sprake van aantasting van de natuurkwaliteit. Het van toepassing zijn van dit beschermingsregime komt ter plaatse van het plangebied dan ook niet overeen met de feitelijke situatie. Hierdoor voorziet de ontwikkeling niet in aantasting van de eventuele wezenlijke kenmerken en waarden, of significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die tussen die gebieden plaatsvinden. Vanwege het ontbreken van de kenmerken en waarden ter plaatse heeft de ontwikkeling geen negatief effect op het areaal, de kwaliteit en de samenhang van de betrokken gebieden als gevolg van het voornemen. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op het Natuurnetwerk Nederland.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie plangebied

Door Ecofect is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort benoemd. Het volledige rapportage is toegevoegd aan bijlage 5 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Voor flora, vogels, vleermuizen, zoogdieren en overige soorten geldt dat er geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet plaatsvinden. Bovendien worden er geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden. Er geldt geen herplant- of meldingsplicht.

8.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” en herzieningen zijn de gronden niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Derhalve worden er geen archeologische waarden verwacht. Een nadere verantwoording met betrekking tot het aspect archeologie kan achterwege blijven.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

9.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

In voorliggend geval neemt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie toe door het realiseren van de trekkershut, het toevoegen van 25 standplaatsen en de plattelandskamers. Het te draaien voormalige agrarische bedrijfsgebouw ten behoeve van werktuigenberging, informatie ruimte en gemeenschappelijke ruimte voor de minicamping heeft geen effect op het aspect verkeer en parkeren. De functies plattelandskamers en trekkershutten worden niet genoemd in de bovengenoemde CROW publicatie. Daarom wordt aangesloten bij de kencijfers voor de functie ‘Bungalowpark (huisjes complex)’.

Functie/activiteit	Parkeernorm per bungalow/standplaats	Aantal woningen/ bvo/standplaatsen	**Totaal**
Bungalowpark (huisjescomplex)	2,1	4	8,4
Camping (kampeerterrein)	1,2	24	28,8
Totaal			37,2 (afgerond 38)

Conform de bovenstaande tabel dienen voor de bestaande trekkershut 2,1 (afgerond 3) parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Deze parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig en bevinden zich, samen met de overige parkeerplaatsen, op de bestaande verharding. In totaal wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen, waarvoor specifieke parkeergelegenheden zijn aangewezen.

Voor de camping (29 parkeerplaatsen) blijft de bestaande terreinverharding behouden en wordt gebruikt als parkeervoorziening. Op deze verharding is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig om de auto’s van campinggasten te parkeren. Het is echter niet wenselijk om vaste parkeerplaatsen aan te duiden, omdat de parkeerbehoefte sterk varieert met het seizoen en de bezetting van de camping. De

verharding heeft daarnaast een belangrijke functie voor het beheer en onderhoud van het terrein, onder andere voor bevoorrading en de bereikbaarheid van onderhoudsvoertuigen. Aanpassing of specifieke indeling van deze verharding zou de functionele inrichting beperken. Binnen de bestaande verharding is ruimte voor de benodigde parkeercapaciteit, waardoor uitbreiding van het verharde oppervlak niet nodig is en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een extra verkeersgeneratie van circa 2,7 verkeersbewegingen per woning per weekdagetmaal. Bij 4 woningen bedraagt dit in totaal 10,8 (afgerond 11) verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Daarnaast zorgen de 25 standplaatsen, met een kengetal van 0,4 verkeersbewegingen per standplaats, voor 10 extra verkeersbewegingen per weekdagetmaal. In totaal wordt uitgegaan van circa 21 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Voor de ontsluiting wordt gebruikgemaakt van de bestaande toegang voor de minicamping aan de Postweg. Hoewel deze toegang niet breed genoeg is om voertuigen elkaar te laten passeren, zal dit door het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen nauwelijks tot geen problemen opleveren.

Bezoekers van de minicamping maken geen gebruik van de ontsluiting aan de Lossersestraat. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen op een veilige manier te verwerken.

10.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Dit plan gaat uit van het realiseren van extra recreatieve (verblijfs)mogelijkheden op de minicamping in de vorm van drie plattelandskamers en een trekkershut. Tot slot wordt er ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit een bijgebouw gedraaid en verbouwd. Dit is een (zeer) kleinschalige ontwikkeling. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob).

Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd. De ontvangen reacties waren positief. Zoals ook weergegeven in verslag van het participatietraject in bijlage 6 van deze motivering.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

12.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 Inleiding

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

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

13.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt het realiseren van recreatieve (verblijfs)mogelijkheden en kampeerterrein op de locatie Lossersestraat 71 in De Lutte. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk 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 deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22g 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 '22g' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22g bij het omgevingsplan van de gemeente Losser.

13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de ‘oude’ standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 2 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Buitengebied, Lossersestraat 71 te De Lutte, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22G-0401 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

13.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 12 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

13.3 Verantwoording van de regels

13.3.1 Toedeling functies aan locaties

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Voor de juridische regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022', die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser.

'Agrarisch - 1'

De gronden die geen onderdeel zijn van het recreatieterrein krijgen de functie 'Agrarisch - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, evenals het behoud, het herstel de ontwikkeling van landschappelijke waarden, extensieve dagrecreatie en doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer. Het is niet toegestaan om gebouwen en overkappingen te bouwen.

'Recreatie - Kampeerterrein'

De gronden die onderdeel zijn van het recreatieterrein hebben de functie 'Recreatie – Kampeerterrein'. De gronden en bouwwerken binnen de functie 'Recreatie – Kampeerterrein' mogen worden gebruikt

voor in totaal 50 standplaatsen voor kampeermiddelen, uitsluitend in de vorm van tenten, campers en caravans ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein’, voor recreatief nachtverblijf in één trekkershut ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – trekkershut’, en voor recreatief nachtverblijf in drie plattelandskamers ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – plattelandskamers’. Daarnaast zijn beheer en dienstverlening toegestaan, waaronder een kantine/restaurant, sanitaire voorzieningen en onderhoud – evenals wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Bij deze functies horen tevens bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (inclusief de bestaande inwoonsituatie), bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede wegen, paden en parkeervoorzieningen.

‘Waarde – Natuur en landschap’

De gronden die de functie ‘Waarde – Natuur en landschap’ hebben zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur Natuurnetwerk Nederland (NNN), wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 **Ruimtelijk kwaliteitsplan**

Bijlage 2 **Watertoets**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Stikstofberekening**

Bijlage 5 **Natuurwaardenonderzoek**

Bijlage 6 **Reacties participatie**