Bestemmingsplan

Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 53-55 De Lutte

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Oktober 2020

Status: Ontwerp

Buitengebied partiële herziening
Bentheimerstraat 53-55 De Lutte

Plannaam:	Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 53-55 De Lutte
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0168.p008vzp17023-0301
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	Oktober 2020

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIGE BESTEMMINGSPLANNEN 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE 9

2.1 DE LUTTE 9
2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 11

3.1 GEWENSTE SITUATIE 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 12

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 13

4.1 RIJKSBELEID 13
4.2 PROVINCIAAL BELEID 15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 23

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 28

5.1 GELUID 28
5.2 BODEM 29
5.3 LUCHTKWALITEIT 30
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 31
5.5 MILIEUZONERING 33
5.6 GEUR 36
5.7 ECOLOGIE 37
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 39

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF 40

6.1 VIGEREND BELEID 40
6.2 WATERPARAGRAAF 41

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 42

7.1 INLEIDING 42
7.2 OPZET VAN DE REGELS 42
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 43

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 45

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN 46

9.1 VOOROVERLEG 46
9.2 INSPRAAK 46
9.3 ZIENSWIJZEN 46

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 47

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 47

BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK 48
BIJLAGE 3 NADER ASBESTONDERZOEK 49
BIJLAGE 4 STIKTOFBEREKENING 50
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 51
BIJLAGE 6 WATERTOETSRESULTAAT 52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

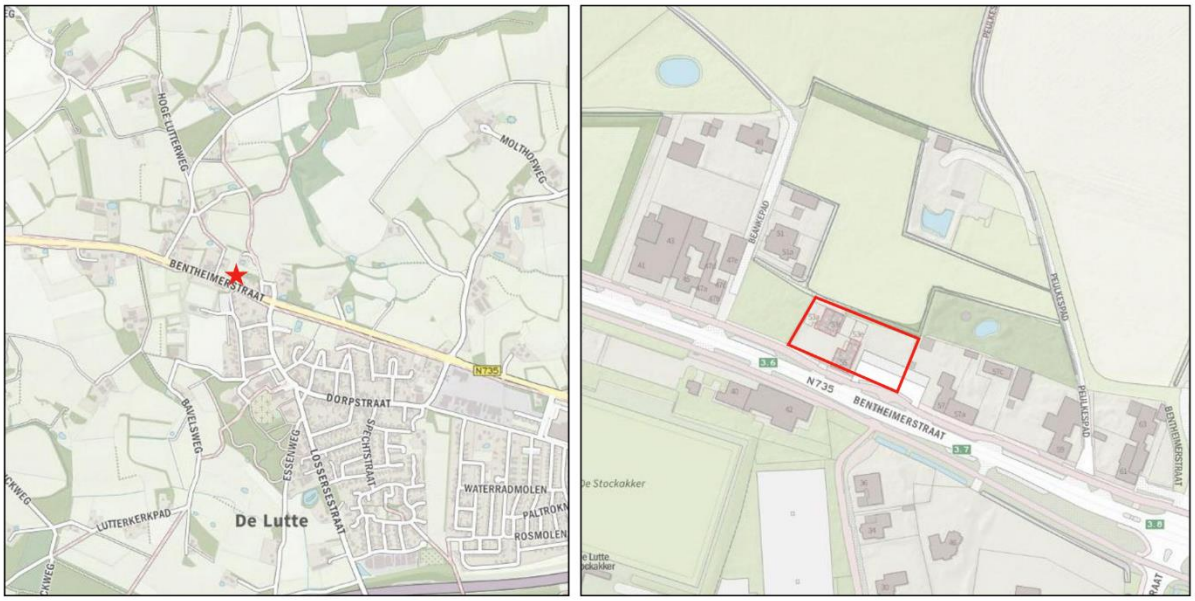
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Bentheimerstraat 53-55 te De Lutte, gemeente Losser. Ter plaatse was in het verleden een bakkerij en winkel gevestigd met een bovenwoning en parkeerplaatsen. De gebouwen zijn niet meer als zodanig in gebruik, gedateerd en doen afbreuk aan de omgeving. Gebleken is dat een detailhandelfunctie ter plaatse van het plangebied niet rendabel is.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel een passende vervolgfunctie te geven en te transformeren naar woningen. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden op het perceel twee vrijstaande woningen gebouwd. Een deel van de bestaande parkeerplaats zal behouden blijven voor een naastgelegen bloemistenzaak. Dit deel van bestaande parkeerplaatsen in op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan en maken daarom geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Losser. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bentheimerstraat 53-55 te De Lutte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, nummer 4095 en gedeeltelijk 4781. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van De Lutte (rode ster) en van de direct omgeving (rode belijning) weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Bentheimerstraat 53-55 De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.p008vzp17023-0301) en een renvooi;
- regels.

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

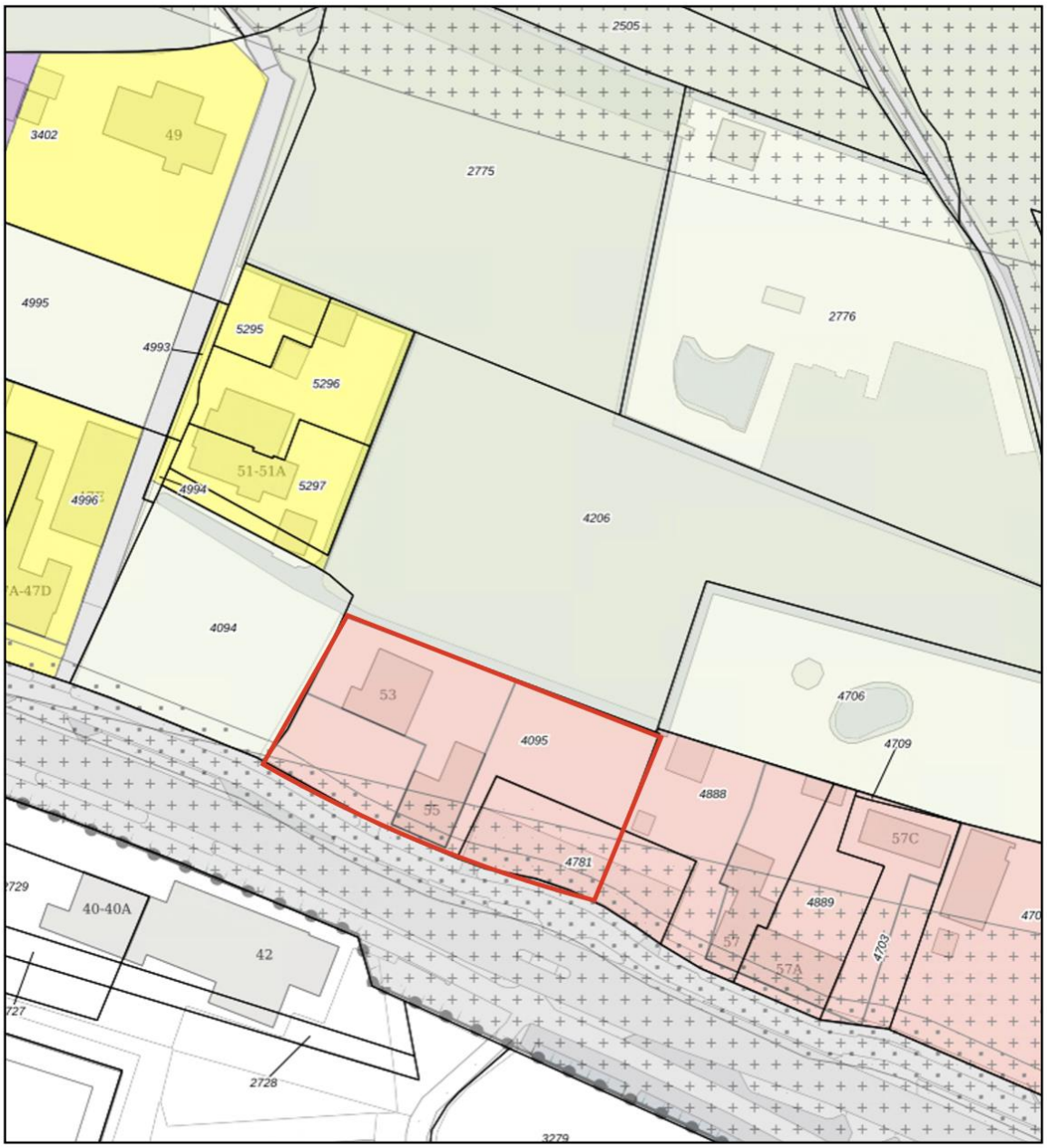
1.4 Huidige bestemmingsplannen

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2013” (vastgesteld op 10 juni 2014), bestemmingplan “Buitengebied Veegplan 2015” (vastgesteld op 10 november 2015), het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2016” (vastgesteld 20 juni 2017) en het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018).

De hiervoor genoemde partiële herzieningen dienden voor de actualisering van de regels voor het bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied te bepalen, is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied” van belang. Ter duiding van de actuele regels is het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” van belang (het laatst vastgestelde verzamelplan).

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

Het plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel'. Gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Verder zijn toegestaan; bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, bedrijfswoningen met aan- of uitbouwen, overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Een gebouw mag op basis van de bouwregels uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 10 meter en 6 meter met een dakhelling van niet minder dan 20^{o} en niet meer dan 60^{o}. De bedrijfswoningen hebben een maximale inhoud van 750 m^{3} met een

bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 meter en 6 meter. Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m^2 met een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Verder kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Leiding – Water’ en de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. De voor 'Leiding – Water’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de drinkwaterhoofdtransportleidingen.

1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van een reguliere woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de huidige bestemming ‘Detailhandel’ te worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie in Overdinkel en in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 De Lutte

De eerste vermeldingen van De Lutte (Eluiteri) stammen uit de 10e eeuw. In die tijd en de eeuwen daarna was de buurtschap bekend als pleisterplaats, nabij de grens tussen het Landschap Twente en het Graafschap Bentheim. Vanaf de 13e eeuw, toen in het Landschap Twente de markebesturen ontstonden, vormde zich de marke Lutte, ook wel Luttermarke genoemd. Tot 1786 was De Lutte een buurtschap, maar door de bouw van een schuurkerk werd de buurtschap in dat jaar 'verheven' tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. Het dorp De Lutte groeit tot de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam. In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de oorlog begint het dorp te groeien en begin jaren vijftig worden de Boerrichterstraat en Pastoor Geerdinksstraat aangelegd, in de jaren zestig gevolgd door de Beatrixstraat en Margrietstraat. In de laatste drie decennia is het dorp langzaamaan uitgebreid aan de zuid- en noordzijde. Met de legalisatie in 2008 van de permanente bewoning van het recreatiepark Luttermolenveld is het inwonertal van het dorp vrijwel verdubbeld. Tegenwoordig telt De Lutte zo'n 3.500 inwoners.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Bentheimerstraat in de Kern De Lutte, nabij de grens van het buitengebied. Het plangebied grenst aan het 'oude hoevenlandschap'. Een karakteristiek van het oude hoevenlandschap is de afwisseling van kleine percelen gras- en akkerland en bos (loof- en gemengde bossen). Houtwallen, singels en waterlopen dienden als een afscheiding van deze percelen, waardoor een coulisselandschap ontstond. Door de onregelmatigheid van de percelen en de natuurlijke afscheidingen, kenmerkt het landschap zich door een grote mate van kleinschaligheid. Verspreide bebouwing en de aanwezigheid van relatief veel zandwegen zijn ook specifieke kenmerken van dit landschapstype. Boerderijen en nederzettingen werden gebouwd op de grens van hoge en lage gebieden. De vele hoogteverschillen hebben bijgedragen aan het ontstaan van deze verspreide bebouwing. Ook de aanwezige essen zorgen voor glooiingen in het landschap. Essen zijn daardoor veelal van cultuurhistorische en archeologische waarde. Door de wijze van bemesten zijn vele essen voorzien van een kenmerkende steilrand. Ook kenmerken de essen zich door de bolle ligging. In het gebied is daarnaast een fijnmazige ontsluitingsstructuur aanwezig. Paden (voorheen zandwegen, thans veelal verhard) zorgden en zorgen nog steeds voor een verbinding van de aanwezige boerderijen naar de bijbehorende gronden.

Op het perceel Bentheimerstraat 53 – 55 zijn een voormalige bakkerij, een winkel en een parkeerplaats aanwezig. De bakkerij en winkel zijn niet meer in gebruik. De winkel is direct gelegen aan de Bentheimerstraat, de bakkerij bevindt zich wat meer achter op het perceel. Beplanting aan de noordzijde schermt het zicht vanuit het buitengebied op het plangebied af. Afbeelding 2.1 en 2.2 geven een overzicht van de aanwezige bebouwing en het straatbeeld ter hoogte van het perceel Bentheimerstraat 53 - 55. Een deel van het plangebied bestaat uit parkeerplaatsen en gras.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Huidige situatie met bovenaanzicht perceel en straatbeelden van het plangebied (Bron: Google Street View

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Gebleken is dat een detailhandelfunctie ter plaatse van het plangebied niet rendabel is. Er is daarom geen vervolgfunctie voor de bestaande bebouwing. Om leegstand op een markante zichtlocatie aan het begin van De Lutte te voorkomen is gezocht naar alternatieve oplossingen. De initiatiefnemer is een functiewijziging en herontwikkeling voornemens. Voorliggend initiatief gaat uit van een functiewijziging naar 'Wonen' waarbij de bebouwing wordt gesloopt en twee vrijstaande woningen worden gebouwd.

Bij de situering van de bebouwing is aangesloten op de omliggende bebouwing en daarnaast ook enige afstand aangehouden tot de Bentheimerstraat in verband met het geluid van de weg. De voorgevels van de woningen liggen in het verlengde van elkaar waardoor een rustig beeld wordt gecreëerd. Hierdoor wordt ook de richting langs de Bentheimerstraat geaccentueerd. De woningen zijn individueel en vrijstaand.

Zoals gezegd voorziet de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Afbeelding 3.1 geeft de nieuwe situatie de Bentheimerstraat 53-55 weer.



Afbeelding 3.1 Nieuwe situatie aan de Bentheimerstraat (Bron: East Estate B.V.)

3.2 Verkeer en parkeren

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

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Losser (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 1,9 en maximaal 2,7;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein, rondom de woningen. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor 2 a 3 auto's per woonperceel (zie ook afbeelding 3.1).

Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten die aansluiten op de Bentheimerstraat. Deze in- en uitritten zijn op dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

Per saldo zal ter plaatse van het plangebied (planologisch) sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van de detailhandel bestemming waardoor het niet langer mogelijk is een winkel te exploiteren.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee vrijstaande woningen. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Desondanks dient aan de motiveringseisen van art. 3.1.6 Bro te worden voldaan en moet het plan in overeenstemming zijn met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Bij deze beoordeling dient onder meer getoetst te worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de ontwikkeling moet met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan worden onderbouwd. In dit geval kan ten aanzien van deze behoefte worden gesteld dat:

- Herinvulling van het perceel met een detailhandelfunctie vanwege het ontbreken van behoefte niet gewenst is;
- De realisatie van twee vrijstaande woningen op deze binnenstedelijke locatie vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt aanvaardbaar is (zie hoofdstuk 5);
- Door deze functiewijziging de ruimte in het bestaand stedelijk gebied optimaal wordt benut, waarmee sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Met dit plan een bestaande detailhandelfunctie met één bedrijfswoning wordt getransformeerd naar twee reguliere woonfuncties in de vorm van vrijstaande woningen. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat voornemen voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van wonen, zoals vertaald in de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' en het Regionaal Woonplan Twente;
- Er sprake is van een uitgewerkt bouwplan waaruit de concreetheid van de plannen blijkt.

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

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

4.2 Provinciaal beleid

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

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 zogenaamde 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, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

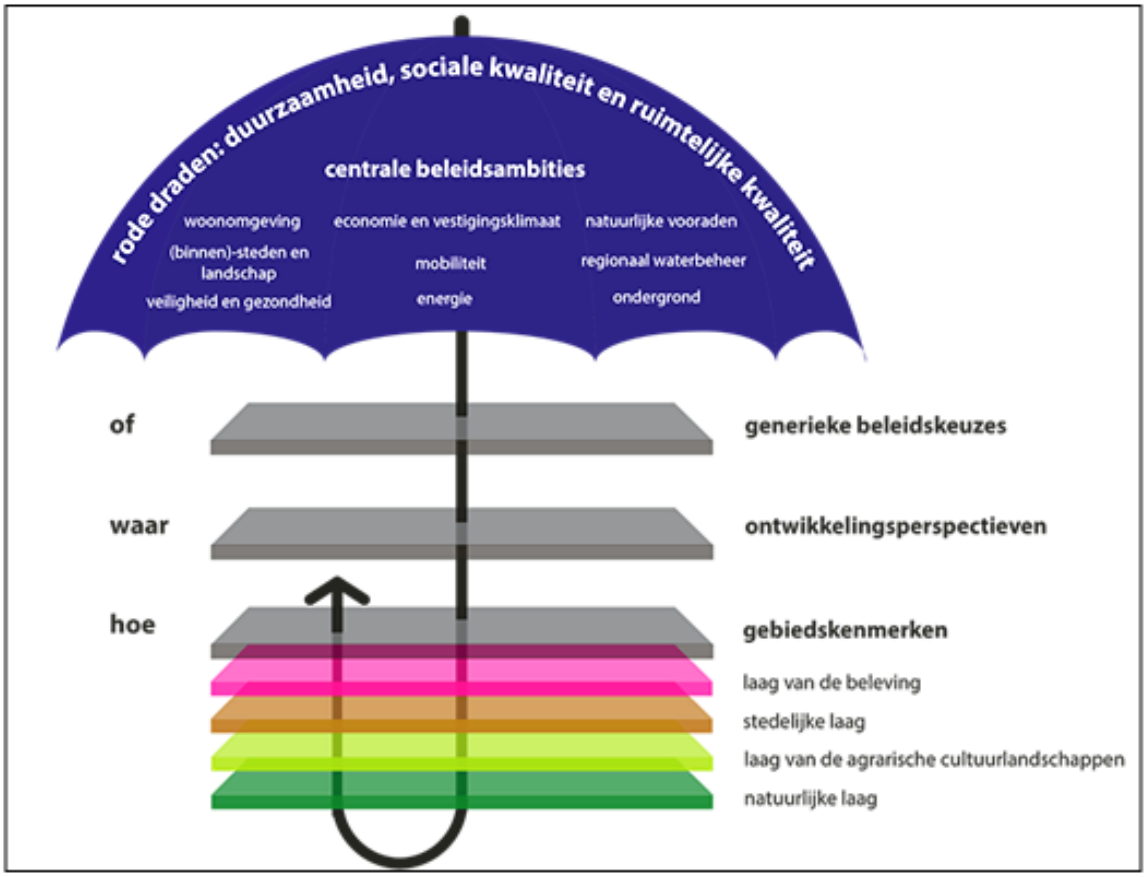
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
    - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
    - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
    - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*

- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw van twee vrijstaande woningen binnen de kern De Lutte. Het perceel kent de bestemming 'Detailhandel' en ter plaatse mogen bouwwerken worden gerealiseerd. Oftewel ter plaatse van het plangebied zijn planologisch dan ook reeds stedelijke functies toegestaan. Per saldo zal het bebouwd oppervlak afnemen op het perceel aangezien de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Gelet op het vorenstaande is van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

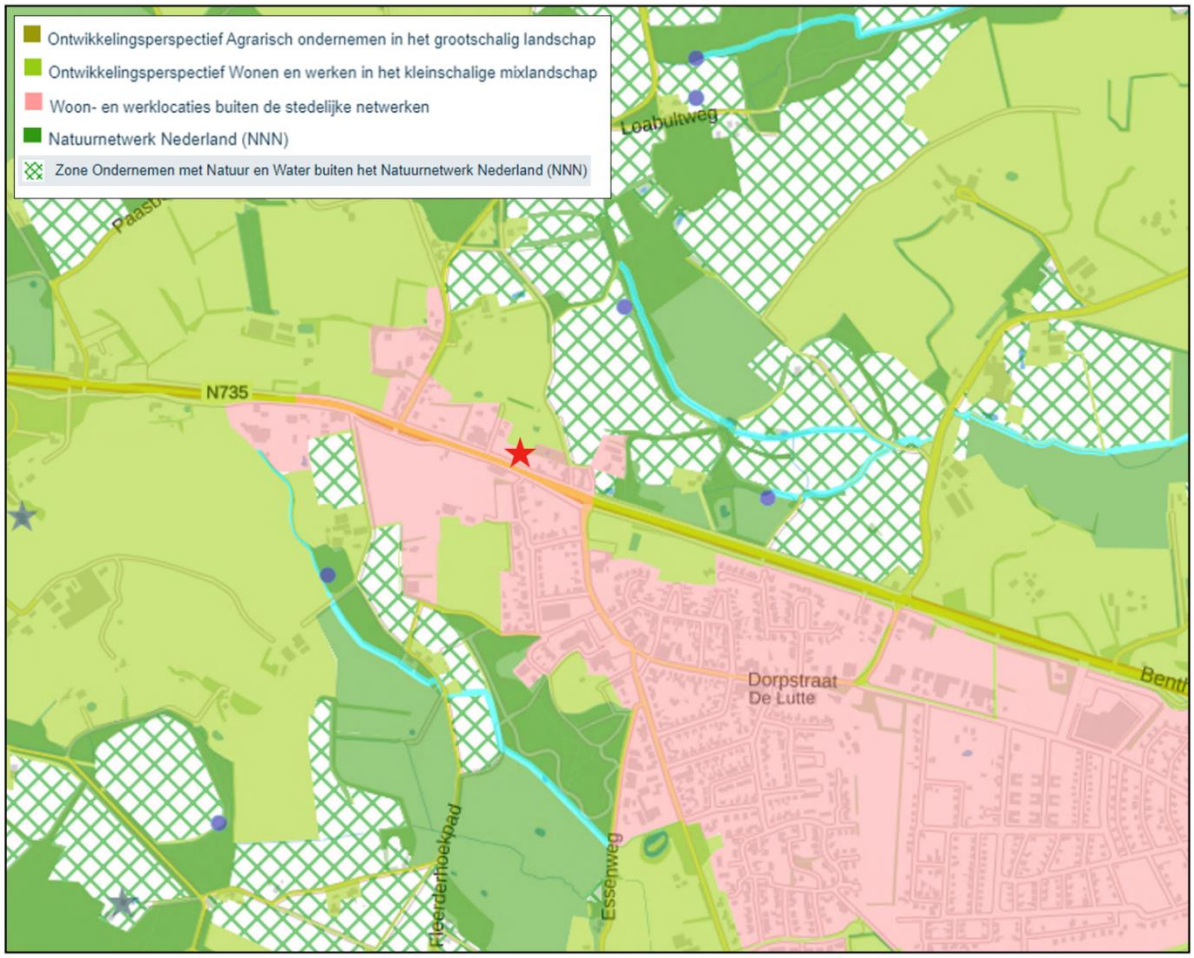
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeenteraad heeft op 11 oktober 2016 de "Woonvisie Losser 2016 e.v." vastgesteld. Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser' opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040. Kortheidshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.1 waar nader op de woonvisie en het recent uitgevoerde woononderzoek wordt ingegaan. Hier geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

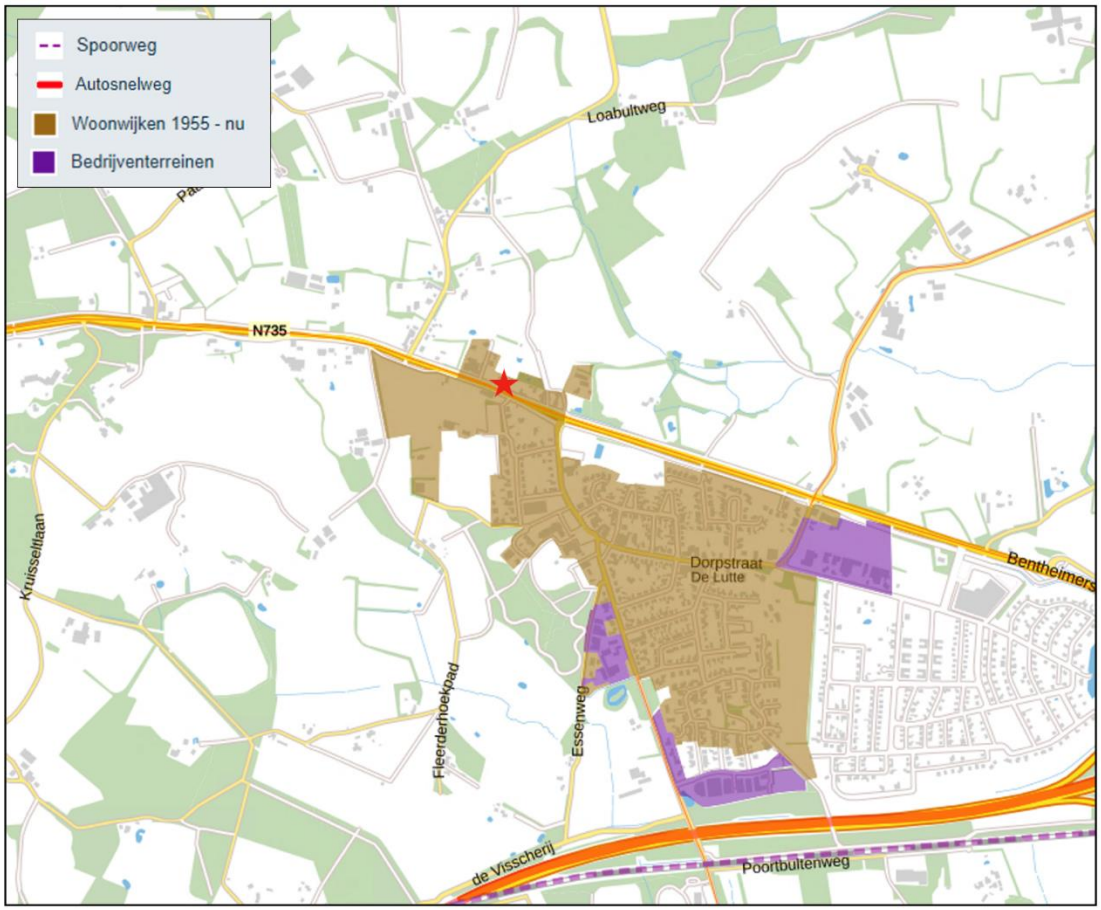
Voorliggend plan voorziet in een stedenbouwkundig verantwoord en functioneel passende ontwikkeling, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in de kern van De Lutte. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waar nader wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. De nieuwe bebouwing voegt zich goed in het straatbeeld en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze zichtlocatie. De woningen worden gasloos gemaakt. Dit is een positieve bijdrage aan de energietransitie. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast wordt de 'Laag van beleving' tevens buiten beschouwing gelaten, omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

Woonwijken 1955 - nu
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

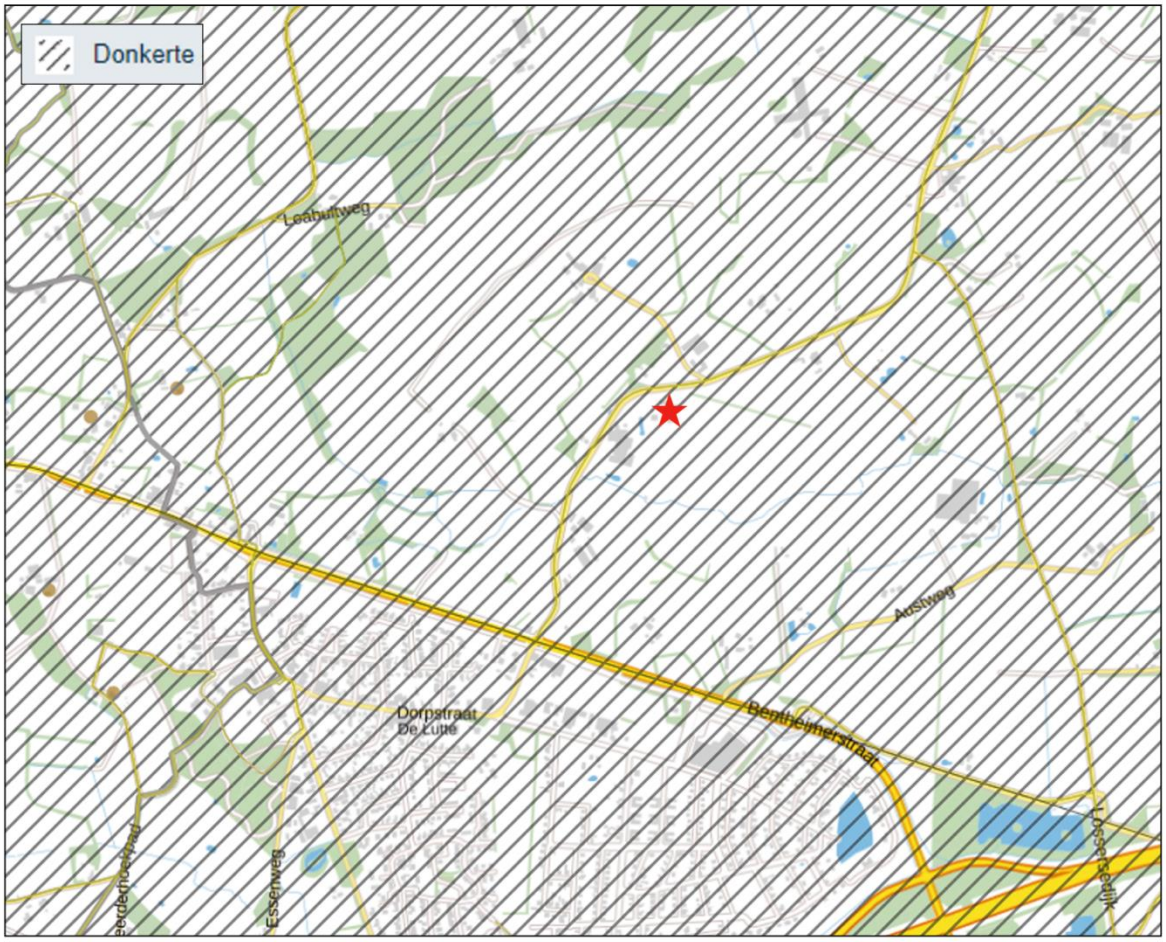
De ontwikkeling voegt zich qua maat en karakter in het grotere geheel van de kern en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de specifieke stedenbouwkundige kenmerken in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daarom passend is binnen de 'stedelijke laag'.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten voor de 'Stedelijke laag'.

3. De "Laag van de beleving"

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. Het plangebied aan de Beuningerstraat is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van de 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 de beleving'

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied reeds een functie toegestaan waarbij sprake is/was van een zekere lichtuitstraling.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Losser 2025

4.3.1.1 Algemeen

De toekomstvisie van de gemeente Losser 'Samen schatbewaarders van de gemeente Losser' is tot stand gekomen doordat de gemeente Losser samen met de partners uit de gemeente Losser na is gaan denken over hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. Hierbij werd onder andere gedacht over voorzieningen en het bestuur van de gemeente. De toekomstvisie wijst de weg en helpt bij het maken van keuzes op grond van de wensen en behoeften die hierin worden benoemd.

4.3.1.2 Thema's

Bij het in kaart brengen van de ontwikkelingen voor de toekomst en de opgaven die zullen gaan spelen onderscheidt de gemeente Losser vier thema's, waarin elk thema een strategische doelstelling heeft. Het gaat hierbij om:

1. Natuur en Ruimte, dit thema gaat over landschap, wonen, wegen, verkeer en bouwen.
2. Zorg en Welzijn, hieronder vallen onderwijs, sport, cultuur, participatie en volksgezondheid.
3. Recreatie, Toerisme en Economie, hier horen ondernemerschap, werkgelegenheid en inkomen bij.
4. Bestuur en Dienstverlening, dit thema draait om communicatie, veiligheid, toezicht en handhaving.

Voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is het aspect wonen van belang.

<u>Wonen</u>

De gemeente wenst in 2025 een vitale samenleving, waarin voorzieningen gespreid gelegen zijn en tevens sprake is van een gevarieerd aanbod. Voor alle levensfasen dienen woningen te zijn en er is meer ruimte voor inwoners, bijvoorbeeld in de zin van Collectief particulier opdrachtgeverschap of andere initiatieven. Het streven op het gebied van wonen is dan ook: een gemeente waarin voor iedereen die hier wil wonen een kwalitatief goede en levensloopbestendige woning beschikbaar is in één van de vitale karakteristieke kerkdorpen. De beleidsstukken die hierbij met name van belang zijn betreffen de woonvisie en de welstandsnota.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Losser 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch kader om twee vrijstaande woningen in het plangebied te realiseren, waarbij de bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt. In de eindsituatie is er sprake van twee woonkavels met vrijstaande woningen wat bijdraagt aan de woningbouwdifferentiatie in De Lutte. Tot slot zorgt het voornemen voor een stedenbouwkundige afronding van de prominente zichtlocatie. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Toekomstvisie gemeente Losser 2025.

4.3.2 Woonvisie Losser 2016 en verder

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' vastgesteld. Deze visie geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. In de

woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest voor (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op demografische ontwikkelingen in de gemeente. Het is zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de Losserse bevolking (o.a. vergrijzing). De koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, wordt hiermee voortgezet.

Per 1 januari 2017 is met de provincie Overijssel afgesproken dat de gemeente Losser in de periode 2017 tot en met 2026 onder bepaalde voorwaarden 710 woningen mag bouwen.

4.3.2.2 Visie en ambities

In de woonvisie is de visie en ambitie uitgesplitst in een vijftal punten, te weten:

1. Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
2. Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
3. Intelligente groei van de woningvoorraad;
4. Vitale gemeenschappen in de kernen;
5. Kiezen voor duurzaamheid.

4.3.2.3 kwantitatief en kwalitatief kader woningbouw

De kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Appartementen	**koop/huur**	**10%**
Rij- of hoekwoningen	sociale huur	5%
Rij- of hoekwoningen	koop < € 150.000 t.b.v. starters	5%
Tweekappers	< € 200.000	15%
Tweekappers	€ 200.000 tot € 300.000	20%
Vrijstaand	> € 300.000	45%

Voor wat betreft het kwantitatief kader woningbouw is met name de Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente van belang. In de RWP is vastgesteld wat de woonafspraken zijn in Twente. Het betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag en aanbod zijn meegenomen. De RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de Ladder

Uit het RWP Twente blijkt dat in de gemeente Losser de harde plancapaciteit ruimte biedt aan 515 woningen. Met plannen met directe bouwtitels en uitwerkingsplichten voorziet Losser in 65% tot 75% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (2017 – 2026). Hierdoor is ruimte aanwezig in het programma voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komen jaren kunnen voordoen.

4.3.2.4 Realistisch woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Hiervoor is een afwegingskader woningbouw opgesteld. Dit afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan;
2. Beoordeling/weging financiële/juridische aspecten;
3. Beoordeling/weging politieke/bestuurlijke aspecten.

In geval van voorliggende ontwikkeling is het onderdeel ‘beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan’ van het afwegingskader het meest van belang. Binnen dit onderdeel zijn verschillende criteria voor beoordeling opgesteld:

- Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding;
- Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is;
- Afronding lopend plan gaat voor nieuwe plan of initiatief;
- Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling;
- Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en woningbehoefte;
- Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte;
- Overig gemeentebelang.

4.3.2.5 Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser

Stec Groep heeft in opdracht van de gemeente het rapport 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser' opgesteld. In het rapport, d.d. 29 mei 2019, is met name gekeken naar de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente tot 2040.

Hierna zijn enkele van belangzijnde conclusies uit het rapport opgenomen:

"De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens in de gemeente Losser toe met circa 320 tot 390. Dit blijkt uit een gemiddelde van de laatste zes Primos prognoses, voor de periode 2019-2029. Daarna neemt het aantal huishoudens af, en dus ook de kwantitatieve uitbreidingsbehoefte naar woningen."

"Hoewel het aantal huishoudens op middellange termijn stabiliseert in de gemeente Losser, verandert wel de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling de komende jaren. Vooral het aandeel oudere en kleine huishoudens neemt toe, terwijl het aantal gezinnen en jonge alleenstaanden en stellen afneemt. De doelgroep 75-plussers groeit fors: de komende 10 jaar komen er circa 650 oudere huishoudens bij. Een doorkijk naar de periode na 2028 levert nog eens zo'n 310 extra oudere huishoudens op. Dit resultaat in kwalitatieve opgaven, omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen."

"De behoefte aan appartementen en nultredenwoningen neemt in de gemeente Losser toe, en de vraag naar grondgebonden woningen daalt. De vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een appartement of nultredenwoning, deze past beter bij hun volgende levensfase. Daarvoor laten zij vaak een grondgebonden woning achter. De groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning neemt echter af. Zij kunnen vaker terecht in de bestaande voorraad, waardoor de behoefte aan toevoeging van dit woningtype afneemt."

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Losser 2016 en verder'

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgelegd welke plannen zijn meegenomen in de harde en zachte plancapaciteit. Het reeds toegestane bedrijfswoning is bestaand en daarmee opgenomen in deze programmering. Voorliggend plan voorziet planologisch gezien in de realisatie van 1 woning aan de Bentheimerstraat 53-55 in Overdinkel. Hierbij wordt opgemerkt dat de toename van woningen kwantitatief binnen de woningbouwprogrammering past.

Vanuit kwalitatief op zicht wordt opgemerkt dat de woningen vanwege de ligging nabij de kern geschikt zijn voor oudere huishoudens. De nieuw te bouwen woningen zijn hiermee goede aanvulling op woningvoorraad in De Lutte.

Tot slot sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding'. Hiermee voldoet het plan ook aan het gemeentelijk afwegingskader.

Resumerend wordt gesteld dat er zowel vanuit kwantitatieve behoefte als kwalitatieve behoefte vraag is naar voorliggend plan. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en het 'Woonbehoefte onderzoek en kwalitatief programmeren in de gemeente Losser'.

4.3.3 Welstandnota

4.3.3.1 Algemeen

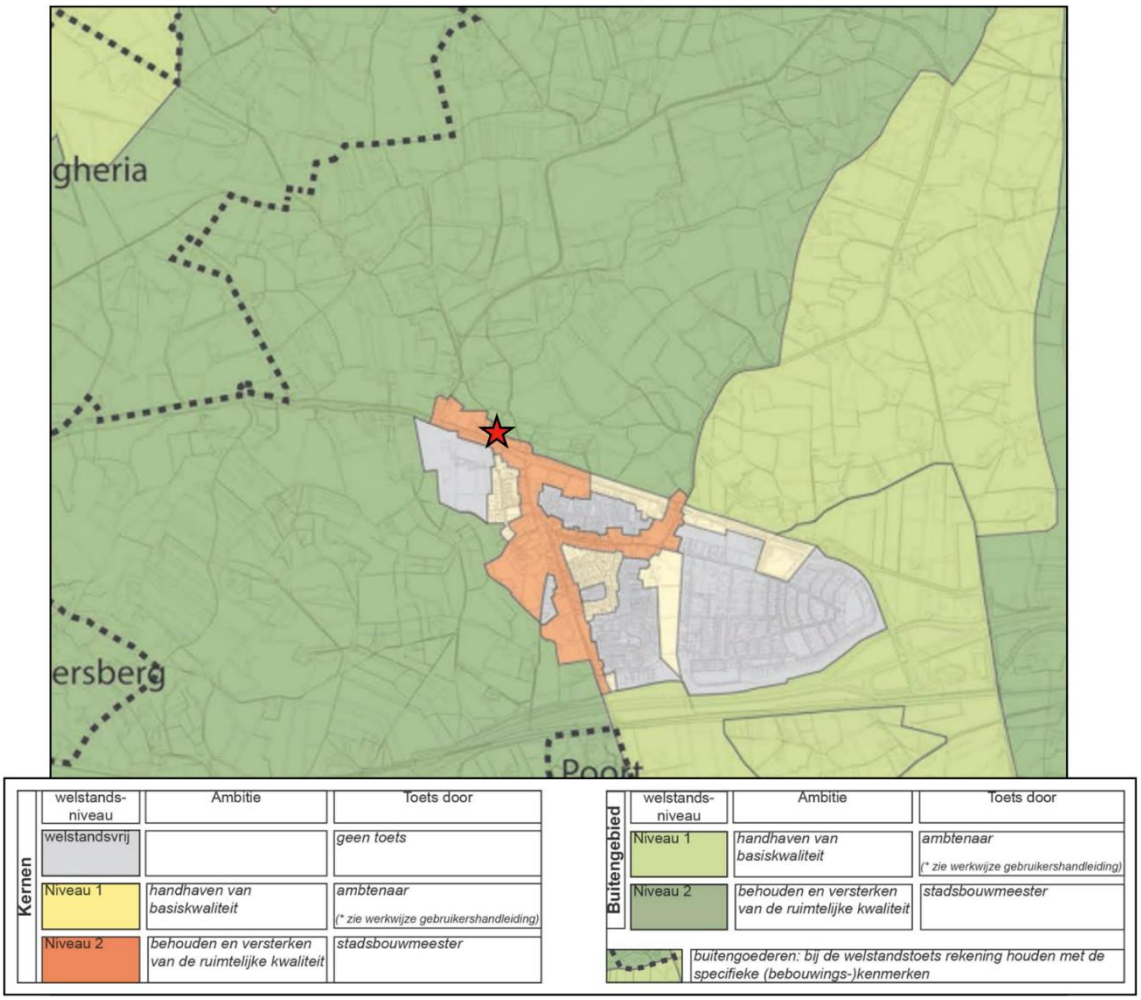
De “Welstandsnota Gemeente Losser” (2013) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beperken en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

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

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

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

Hieronder is in afbeelding 4.5 de welstandswaardering voor Losser weergegeven, het plangebied is indicatief met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.5 Welstandsnota, waardering Losser(Bron: Gemeente Losser)

4.3.3.2 Toetsing plan aan 'Welstandsnota Losser'

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gewaardeerd als niveau 2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de stadsbouwmeester het ontwerp aan de geldende welstandscriteria toetsen.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van het van een geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk de woningen. De locatie ligt in de geluidszone van de Bentheimerstraat. In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

5.1.2.1 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de omgeving van het plangebied geen spoorlijn aanwezig is. Industrielawaai wordt eveneens buiten beschouwing gelaten omdat er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Bentheimerstraat bedraagt hoogstens 55 dB ter plaatse van de Bentheimerstraat 53 en 54 dB ter plaatse van de Bentheimerstraat 55. Hiermee wordt niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard .

Er dient dan ook een hogere waarde van 55 dB voor de Bentheimerstraat 53 en een hogere waarde van 54 dB voor de Bentheimerstraat 55 ten aanzien van de Bentheimerstraat te worden vastgesteld. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 27 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Met het vaststellen van de hogere waarde en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen voor het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Om hierin inzicht te krijgen, is in voorliggend geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Situatie plangebied

Overig terrein

Hier zijn in totaal, verspreid over het terrein, 5 inspectiegaten gegraven (101A en 102 tot en met 105). Twee inspectiegaten (101A en 102) zijn met behulp van een Edelmanboor doorgezet in de ondergrond tot maximaal 2.0 m-mv. Er is 1 peilbuis geplaatst (101). De bodem bestaat onder een laag zeer tot matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand van 1.2 tot 2.8 m-mv uit matig fijn, zwak siltig zand. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen (zie bijlage 1 van deze toelichting). Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de sintellaag of in de bodem. Het grondwater is in peilbuis 101 aangetroffen op 1.45 m-mv.

Druppelzone

In totaal zijn er 3 inspectiegaten gegraven ter plekke van de druppelzone (121, 122 en 123). De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus zand. In de toplaag zijn sporen puin aangetroffen. Er zijn door de veldwerker visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de inspectiegaten.

Voormalige bovengrondse olieopslag in vaten

Ter plekke van de voormalige olieopslag zijn 3 boringen verricht (111A 112 en 113). Er is 1 peilbuis geplaatst (peilbuis 111). Onder een laag uiterst tot matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand is van 1.2 tot 2.5 m-mv sterk siltige klei opgeboord waaronder tot 4.0 m-mv matig fijn, zwak siltig zand is aangetroffen. In de grond zijn tot uiterst roesthoudende lagen aangetroffen. In boringen 111 en 111A zijn bodemvreemde materialen aangetroffen (zie tabel 2). Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater ter plekke van de voormalige olieopslag. Het freatische grondwater is in de peilbuis aangetroffen op 0.93 m-mv.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

Overig terrein

Chemische analyses

- mengmonster BG is (zeer) licht verontreinigd met lood, zink en PAK;
- mengmonster OG van de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Resultaten asbestanalyses overig terrein

- MM FF A bevat asbest; De gewogen asbestgehalten in gaten 101A en 102 tot en met 105 overschrijden de interventiewaarde voor asbest, waardoor nader asbestonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Druppelzone

Resultaten asbestanalyses druppelzone

- MM FF 121, 122 en 123 bevat geen asbest.

Voormalige olieopslag

Chemische analyses

- mengmonster BGII is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten (BTEXN).

Aanbevelingen

Uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat er in het mengmonster van de fijne fractie MM FF A asbest is aangetoond. De gewogen asbestgehalten in gaten 101A en 102 tot en met 105 overschrijden de interventiewaarde voor asbest, waardoor nader asbestonderzoek nodig is. Geadviseerd wordt nader asbestonderzoek uit te voeren om de mate en omvang van de asbestverontreiniging vast te kunnen stellen.

Uit het chemisch analytisch onderzoek is gebleken dat de bovengrond en het grondwater licht verontreinigd zijn met enkele zware metalen en/of PAK. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek (bijlage 2). Ten aanzien van het chemisch analytische onderzoek is nader onderzoek niet nodig is aangezien de tussenwaarden voor lood, zink en PAK niet worden overschreden.

Nader asbestonderzoek

Op 1 december 2017 heeft Kruse een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar asbest. Uit een eerder uitgevoerd bodemonderzoek bleek dat de interventiewaarden voor asbest werden overschreden. In het aanvullende onderzoek is gezocht naar de bron van de asbestverontreiniging. Om de bron van de asbestverontreiniging te kunnen bepalen zijn er vijf inspectiegaten gegraven.

Resultaten van de asbestanalyses

Op basis van de resultaten van de asbestanalyses is het niet mogelijk om de bron van de asbestverontreiniging in kaart te brengen. Het eerder aangetroffen asbest wordt beschouwd als toevaltreffer. Aangezien in de inspectiegaten geen asbest is aangetoond, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de volledige rapportage en analyses wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het project is gericht op herontwikkeling van verouderde bebouwing waarbij twee nieuwe woningen worden toegevoegd. In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In dit geval kan worden uitgegaan van een gemengd omgevingstype. Het plangebied bevindt zich in de omgeving uiteenlopende functies (detailhandel, sport, horeca en wonen). Daarnaast bevindt het plangebied zich in de directe nabijheid van de drukbereden Bentheimerstraat, zodat veel sprake is van verstoring. Gelet op het gedifferentieerde functionele karakter van de omgeving en de ligging aan de Bentheimerstraat kan worden uitgegaan van een gemengd gebiedstype. Hierna is te zien welke richtafstanden gelden voor een dergelijk omgevingstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Het omzetten van de horecafunctie naar een woonfunctie brengt geen aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand voor het omgevingstype gemengd gebied geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is.

Functie	**Categorie**	**Richtafstand gemengd gebied**	**Daadwerkelijke afstand (bouwvlak-bestemmingsvlak)**
Sportveldcomplex met verlichting (Pastoor Geerdinkstraat 27)	3.1	30 meter	Circa 47 meter
Restaurant (Bentheimerstraat 42)	1	0 meter	Circa 21 meter
Fietsenwinkel (Bentheimerstraat 41 82)	2	10 meter	Circa 66 meter
Recreatiebedrijf 'T Keampke (Hanhofweg 5)	3.1	30 meter	240 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Hoge Lutterweg 3)	3.2	50 meter	650 meter

De dichtstbijzijnde milieubelastende functies zijn gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Hoge Lutterweg 3. Op basis van de Wgv geldt voor dit bedrijf een vaste afstandsmaat van 50 meter tussen de gevels van de geurgevoelige objecten en het meest nabijgelegen emissiepunt. De kortste afstand bedraagt circa 650 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseisen die gelden op basis van de Wgv. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de planologische wijziging.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 495 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Landgoederen Oldenzaal” is gelegen op een afstand van circa 960 meter. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake.

Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. BJZ.nu heeft daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn dan ook uit te sluiten. Er is geen Wet natuurbeschermingsvergunning nodig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 204 meter afstand, zoals te zien is op afbeelding 5.2. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

In voorliggende geval wordt bebouwing gesloopt en nieuw gebouwd. Natuurbank Overijssel heeft een QuickScan Natuurwaarden uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van bezette nesten (eieren) of het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepaling verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd beland wordt beschouwd. Om te voorkomen dat vogels gedood worden en bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden, dient buiten de voortplantingsperiode gewerkt te worden, of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die mogelijk gedood worden of waarvan de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mogelijk beschadigd of vernield wordt, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels wordt niet aangetast.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen nadelige effecten voor de beschermde soorten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser heeft de archeologische verwachting verwerkt in de dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt voor bodemingrepen een ondergrens voor archeologisch onderzoek van 2.000 m^2. Deze ondergrens wordt in voorliggend geval niet overschreden.

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

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), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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 Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (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 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting.

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

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er sprake van een afname van het verharde oppervlak.

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

In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In voorliggend geval is een aanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 10)*
  In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen. Daarnaast bevatten deze regel bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies

waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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

Wonen (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen zijn bestemd tot 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit dan wel mantelzorg.

In het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn twee woningen toegestaan, met dien verstande dat de woningen in het bouwvlak moet worden gebouwd. De maximale inhoud per woning bedraagt 750 m^3 (of de bestaande inhoud als deze meer bedraagt). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande en de te realiseren woning mag niet meer dan 100 m^2 bedragen, tenzij het op de verbeelding anders is aangegeven.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn tevens een aantal specifieke gebruiksregels en afwijkingsbevoegdheden en opgenomen.

Leiding - Water (Artikel 4)

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Leiding – Water' conform het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2017" overgenomen. De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg, de instandhouding en bescherming van drinkwaterhoofdtransportleidingen; met de daarbijbehorende: belemmeringsstrook en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 conform het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2017" overgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan de gemeente bepalen of al dan niet een voorontwerp-plan ter inzage wordt gelegd. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Nader asbestonderzoek

Bijlage 4 Stiktofberekening

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat