

[direct naar inhoud van Toelichting](#)

Glane 2016

Toelichting

Plan: Glane 2016

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0168.0013-0401

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)

- [Begin](#)
- Vorige
- [Volgende](#)
- Omhoog

Toelichting


- [Hoofdstuk 1 Het bestemmingsplan](#)
 - [1.1 Aanleiding actualisering bestemmingsplan](#)
 - [1.2 Planologische-juridische regeling](#)
 - [1.3 Opbouw toelichting](#)
- [Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving](#)
- [Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)
 - [3.1 Algemeen](#)
 - [3.2 Rijksbeleid](#)
 - [3.3 Provinciaal beleid Overijssel](#)
 - [3.4 Waterschapsbeleid](#)
 - [3.5 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten](#)
 - [4.1 Cultuurhistorie en archeologie](#)
 - [4.2 Bedrijven en milieuzonering](#)
 - [4.3 Geluid](#)
 - [4.4 Ecologie](#)
 - [4.5 Bodem](#)
 - [4.6 Water](#)
 - [4.7 Luchtkwaliteit](#)
 - [4.8 Externe veiligheid](#)
- [Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels](#)
 - [5.1 Algemeen](#)
 - [5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen](#)
- [Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

Hoofdstuk 1 Het bestemmingsplan

1.1 Aanleiding actualisering bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Glane 2005" is op 16 mei 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 augustus 2006 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd. Om te voldoen aan de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening is voorliggend bestemmingsplan "Glane 2016" opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt, nadat het onherroepelijk is geworden, het vigerende bestemmingsplan "Glane 2005".

Het bestemmingsplan beslaat de gehele bebouwde kom van Glane. Op de volgende afbeelding is de ligging daarvan weergegeven.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0001.png"

Afbeelding: Situering plangebied

1.2 Planologische-juridische regeling

Voorliggend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard, dat wil zeggen dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wél is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van kracht worden van "Glane 2005".

Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Glane 2016" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen gelezen worden.

- Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven.
- In de regels zijn bepalingen voor deze bestemmingen opgenomen die de uitgangspunten van het plan zeker stellen.
- De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat wat de beweegredenen en achtergronden zijn voor het bestemmingsplan. Ook staat er een verslag in van onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. De toelichting helpt tenslotte bij een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Opbouw toelichting

In hoofdstuk [2](#) wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk [3](#). In hoofdstuk [4](#) wordt een beschrijving gegeven van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen. In hoofdstuk [5](#) wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk [6](#). De maatschappelijke uitvoerbaarheid is getoetst en de resultaten worden te zijner tijd opgenomen in hoofdstuk [7](#).

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

Ontstaansgeschiedenis

De kern Glane ontwikkelde zich onder invloed van de toenmalige expansie van de Gronause textielindustrie. Vele gezinnen uit Noord-Nederland vestigden zich hier bij de grens met Duitsland om in de weverijen en spinnerijen van de Duitse kern Gronau te gaan werken.


De kern Glane is een lintdorp met ongeveer 500 inwoners. Bijna alle bebouwing staat aan de oostzijde van de noord-zuid lopende Gronausestraat. Hiernaast staan er enkele woningen aan de Weertstraat en aan de Glanergrensweg. Vrijwel alle woningen in de kern hebben een lage goot en een kap waarvan de nokrichting niet haaks op de weg staat.

Pas in 1948 werd in de kern, aan de Gronausestraat, een rooms-katholieke (RK) kerk gebouwd. Het gebouw is inmiddels niet meer als kerk in gebruik, maar als woning. Achter het gebouw is het dorps huis gevestigd en zijn speelvoorzieningen aanwezig.

Naast woningen en de kerk zijn aan de Gronausestraat een garagebedrijf en twee horecagelegenheden gevestigd (café-restaurant en een seksinrichting/sauna).

In het gebied ten westen van de Gronausestraat en ten zuiden van het voormalige kerkgebouw staat de meest recente woonbebouwing van Glane.

In de conceptversie van de Structuurvisie Lossler is onderstaande afbeelding met de structuur van Glane opgenomen.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0002.png"

Afbeelding: Structuur Glane

Versrijningsvorm

De historische ontwikkeling van Glane als wegdorp is nog steeds bepalend voor de lintstructuur van het dorp. Hoewel in de loop der tijd verdichting heeft plaatsgevonden langs het lint van de Gronausestraat en het dorp zich heeft uitgebreid langs de Weertstraat en de Meulderinkses, zijn de oorspronkelijke kenmerken nog steeds herkenbaar. De voormalige R.K. Kerk is nog steeds een beeldbepalend element in het straatbeeld door zijn situering ten opzichte van de overige bebouwing en zijn versrijningsvorm. De overige bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie en kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen met een grote verscheidenheid in bouwstijl en bouwhoogtes. De nokrichting van de woning is dan ook wisselend. De samenhang wordt bepaald door het toepassen van overwegend traditionele materialen als bakstenen in de kleuren rood en geel en het toepassen van dakpannen. Het onderscheid tussen oudere en nieuwe woningen is herkenbaar doordat de kleurstelling van de toegepaste materialen van de nieuwere woningen over het algemeen lichter is. De bebouwing is met de representatieve zijde gericht op de openbare ruimte. De achterzijden hebben een informeler karakter, waardoor de erven geleidelijk overgaan in het omringende ontginningenlandschap.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die gebruikelijk is wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zal niet worden ingegaan op Europees beleid en zal er kort worden ingegaan op het rijksbeleid. Vervolgens komt het provinciale beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening) en het voor de kern Glane relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling.

Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Bovendien is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (de zogenaamde SER-ladder). Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Gezien het actualiserend karakter van dit bestemmingsplan is er geen strijdigheid met dit beleid.

3.2.2 Watertoets

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk plannen en besluiten. De waterparagraaf in dit bestemmingsplan beschrijft het watertoetsproces en verwoordt het advies van de watertoets. De uitgangspunten van het Waterschap Vechtstromen (voorheen Regge en Dinkel) zijn in de watertoets meegenomen (zie verder paragraaf [4.6](#)).

3.2.3 Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

In Nederland is de vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren en heeft belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Paragraaf [4.4](#) gaat in op de voor het plangebied relevante aspecten.

3.2.4 Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming in Nederland is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt van de Natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrictlijngebied dient te worden gereguleerd. Paragraaf [4.4](#) gaat in op de voor het plangebied relevante aspecten.

3.3 Provinciaal beleid Overijssel

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijke beleid van de provincie wordt geregeld binnen de Omgevingsvisie. Deze visie behandelt de provinciale belangen en het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit de rode draad.

Duurzaamheid

Voor wat betreft het thema duurzaamheid heeft de provincie een lijst met prioriteiten opgesteld. Het gaat hier om aspecten die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat zij in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen. Het gaat dan om onder meer het Energiepact Overijssel, die moet zorgen voor een transitie naar duurzame energiehuishouding en vermindering van de CO₂-uitstoot.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie hanteert de volgende definitie: ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt, voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

De verschillende typen gebieden met hun karakteristieke kenmerken, moeten met de Omgevingsvisie versterkt en vernieuwd worden. In de Omgevingsvisie is het 'spectrum aan verschillende gebiedskenmerken' gegroepeerd in vier 'lagen'. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijk laag en een 'lust- en leisure'-laag.

De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Als basis voor de inhoudelijke sturing worden de aanwezige gebiedskenmerken genomen. Deze kenmerken moeten niet alleen maar beschermd worden, maar juist ook verbonden worden met nieuwe ontwikkelingen.

Generieke beleidskeuzes

Allereerst wordt bepaald of een beoogde ontwikkeling past binnen de generieke beleidskeuzes. Zo dienen gemeenten in het kader van woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling afspraken te maken met buurgemeenten. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones.

Ontwikkelingsperspectieven

Het gehele grondgebied van Overijssel heeft in de Omgevingsvisie een bepaald ontwikkelingsperspectief gekregen waarmee richting wordt gegeven aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Het plangebied heeft op basis daarvan het ontwikkelingsperspectief "Woonwijk" en dat is een weergave van de huidige situatie. Binnen dit perspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Omdat het hier gaat om een consoliderend bestemmingsplan en er aan deze situatie niets verandert, is dit plan in overeenstemming met dit ontwikkelingsperspectief.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0003.png"

 afbeelding
"i_NL.IMRO.0168.0013"

Afbeelding: Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is op de kaart met ontwikkelingsperspectieven tevens aangewezen als Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

Gebiedskenmerken

Naast de ontwikkelingsperspectieven wijst de provincie een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat wat betreft de natuurlijke laag het plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen. Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft een overzicht van het (voormalige) agrarisch gebruik van de gronden en het daarvoor in cultuur gebrachte (bewerkte) landschap. Het plangebied is gekenmerkt als 'Oude hoevenlandschap'. De kenmerken van het cultuurlandschap zijn niet meer aanwezig in het onderhavige plangebied. Aangezien er daarnaast geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt niet nader ingegaan op deze laag.

In de stedelijke laag ligt het plangebied in een gebied met 'Woonwijken vanaf 1955 tot nu'. Voor nieuwbouw in bestaande woonwijken geldt dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het grotere geheel.

Vanuit de kaart 'lust en leisure' zijn voor de kern Glane geen specifieke kenmerken opgenomen.

Actualisatie sluit aan bij de Omgevingsvisie Overijssel

Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het legt de huidige situatie opnieuw in een plan vast, daarom is er geen strijd met het in de Omgevingsvisie opgenomen provinciaal belang. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden en worden aangesloten bij de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

Naast de Omgevingsvisie geldt de Omgevingsverordening. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. In de verordening worden regels gegeven over hoe bijvoorbeeld omgegaan dient te worden met een veelheid aan ruimtelijke aspecten.

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met onderhavig bestemmingsplan, is het plan niet in strijd met de omgevingsverordening. Als nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zullen deze getoetst moeten worden aan de Omgevingsverordening.

3.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Losser binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap zijn in de watertoets meegenomen (zie verder paragraaf [4.6](#)).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurplan

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling is neergelegd in het Structuurplan, zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad op 21 september 1995. Dit structuurplan is vrijwel geheel gericht op het aangeven/reserveren van ruimte voor met name toekomstige ontwikkelingen. Op grond daarvan zijn diverse beleidsdoelstellingen geformuleerd. De doelstellingen hebben betrekking op de ontwikkelingen van de bevolking, de woningbouw, de werkgelegenheid en de voorzieningen.

Ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling is gesteld dat de groei van de gemeente Losser zodanig moet zijn dat enerzijds de eigen natuurlijke aanwas kan worden opgevangen en dat anderzijds het vertrek van personen gecompenseerd wordt door vestiging van maatschappelijk en/of economisch aan de gemeente gebonden personen.

Voor wat betreft de hoeveelheid te bouwen woningen is opgemerkt dat deze niet alleen voldoende moet zijn om de bevolkingsontwikkeling mogelijk te maken en de bevolking te huisvesten, maar dat deze ook qua samenstelling afgestemd moet zijn op voor alle categorieën van de bevolking goede en betaalbare woningen.

De doelstelling met betrekking tot de werkgelegenheid is gericht op het bevorderen van een kwalitatief en kwantitatief evenwichtige verhouding tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid, waarbij niet alleen rekening moet worden gehouden met de specifieke structuur van de gemeente Losser, maar ook met de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente.


Met voorzieningen worden winkelvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen bedoeld. Er wordt gestreefd naar het minimaal handhaven en waar mogelijk uitbreiden van het bestaande voorzieningenpakket.


3.5.2 Structuurvisie Losser (concept)

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, één of meerdere structuurvisies vast te stellen.

De structuurvisie Losser geeft in hoofdlijnen een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De structuurvisie geeft richting op welke wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële, gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

In de structuurvisie is het plangebied opgenomen als bestaand stedelijk gebied. Onderstaande afbeelding geeft de visie voor Glane weer zoals opgenomen in de structuurvisie.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0005.png"

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0006.png"

Afbeelding: Uitsnede kaart behorend bij structuurvisie

Visie en ontwikkelingsrichting

Voor de kern Glane gelden opgaven voor nieuwe woningbouw. De belangrijkste aanvullende opgaven voor Glane zijn als volgt:


- Met de herontwikkeling van de locatie El Dorado aan de zuidzijde en de locatie van het tankstation aan de noordzijde wordt een belangrijke stimulans gegeven aan de leefbaarheid van Glane. Voorwaarden zijn een beperkt programma en een landschappelijke benadering. Hierdoor kan gestalte worden gegeven aan het creëren van nieuwe entrees van het dorp. De herontwikkeling van El Dorado heeft de hoogste prioriteit.
- Daarnaast is de eventuele, kleinschalige woningbouw aan verlengde Meulderinksesch een optie voor een geringe uitbreiding (inclusief de landschappelijke afronding aan deze zijde van Glane).
- Uitbreiding van de lintbebouwing aan Gronausestraat en Glanegrensweg moet vermeden worden. Vervanging van een bestaande woning is natuurlijk mogelijk, verdichting op een bestaand perceel moet per situatie gezien worden.
- De bijzondere ligging aan het beekdal en de overgangen naar het buitengebied kunnen beter benut worden: samenbrengen van kwaliteiten. De kwetsbare ligging vraagt ook voortdurend aandacht voor de verbetering van de landschappelijke inrichting. Routes naar het buitengebied versterken.


Onderhavig plan is een conserverend bestemmingsplan. Er is geen woningbehoefte in Glane.

3.5.3 Welstandsnota


Om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te bewaken is door de gemeente Losser beleid geformuleerd. Dit welstandsbeleid is opgenomen in de op 15 oktober 2013 vastgestelde Welstandsnota. In deze Welstandsnota is de gemeente Losser verdeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn een waarderingsblad en een ambitieblad gemaakt. Het welstandsbeleid bestaat uit drie beleidsniveaus: Welstandsvrij, Niveau 1 en Niveau 2.


Onderstaand zijn zowel het waarderingsblad als het ambitieblad van Glane opgenomen. Bij herbouwplannen in de kern Glane dient rekening te worden gehouden met het beleid zoals opgenomen in de Welstandsnota.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0007.png"

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0008.png"

Afbeelding: Waardering Glane

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0009.png"

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0010.png"

Afbeelding: Ambitie Glane

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd. Hieronder wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg het 'Verdrag van Malta' is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag aan het rijks- en provinciaal beleid. Het Verdrag is inmiddels door het rijk geratificeerd door wijziging van de Monumentenwet 1988. Deze wet is gericht op het behoud van bouwkundige monumenten, zoals gebouwen en bouwwerken, het behoud van archeologische monumenten en landschappelijke monumenten en de bescherming van beschermde stads- en dorpsgezichten.

In het algemeen zijn er rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten te onderscheiden. In het plangebied zijn noch rijks-, noch gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.1.2 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het betreffende terrein te onderzoeken. Dit voordat tot deze grondwerkzaamheden wordt overgegaan. Omdat er met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en er daardoor geen de bodemversturende activiteiten plaatsvinden, worden er geen archeologische waarden in de bodem aangetast.

Aangezien de gemeente Losser geen eigen verwachtingskaart heeft, is de IKAW en de provinciale verwachtingskaart geraadpleegd. In het plangebied is de trefkans middelhoog. In de gemeentelijke Erfgoedverordening is aangegeven dat er een onderzoeksplicht is bij hoge archeologische verwachtingswaarde, behalve bij verstoringen kleiner dan 2.000 m². Gelet op de trefkans 'middelhoog', de gedetailleerde regeling in het bestemmingsplan, de grootte van de percelen en de mate van de reeds plaatsgevonden verstoring is er geen reden voor het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Richtafstanden

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Doel functiescheiding

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies.
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Beoordeling plangebied

Het plangebied betreft de kern Glane. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Binnen het plangebied zijn enkele bedrijfslocaties die in aanmerking komen voor een bedrijfsbestemming. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen 'Bedrijf' en 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De bedrijven in het plangebied zijn bedrijven uit milieucategorie 1 of 2. Deze zijn goed te combineren met de woonfunctie.

De overige functies (maatschappelijk, horeca) worden conserverend bestemd.

Het voorliggende plan is een actualiserend plan waarbij uitgangspunt is dat elk bedrijf een omgevingsvergunning (milieuvergunning) heeft die is afgestemd op de huidige situatie. Voor de bedrijvigheid geldt dat de vigerende vergunningen, voor zover van toepassing, en het Activiteitenbesluit afdoende moeten worden geacht.

Omdat geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies, kunnen buiten het plangebied gelegen bedrijven buiten beschouwing blijven.

Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Het 'aan huis verbonden beroep en bedrijf' is mogelijk via een afwijking van de gebruiksregels. Uitgangspunt daarbij is onder andere dat de woonfunctie behouden blijft en dat de ruimtelijke uitstraling of uitwerking met de woonfunctie in overeenstemming is.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg-, rail- en luchtverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Geluid verkeer

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- het een woonerf betreft;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Tevens geldt de verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet als in het bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh). Dit laatste is hier het geval, immers het plan biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Nader onderzoek naar verkeerslawaai binnen de onderzoekszone van de weg is dus niet noodzakelijk.

Geluid spoorweg

Er is geen spoorverbinding in de nabijheid van het plangebied. Spoorweglawaaï vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Geluid luchtverkeer

Op een afstand van circa 8 km ten westen van het plangebied ligt vliegbasis Twente. Dit vliegveld is niet meer in gebruik als militaire luchthaven. Een doorstart als burgerluchthaven lijkt ook van de baan. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de 35 KE-zonering van de vliegbasis. Gebleken is dat het plangebied niet binnen deze zone ligt en zodoende ten aanzien van deze functie geen belemmeringen aanwezig zijn.

Geluid industrie

In de kern Glane en in de directe omgeving is geen bedrijventerrein aanwezig. Er is dus ook geen industrielawaai waar rekening mee dient te worden gehouden.


4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming


Natura 2000 / Habitatrichtlijngebied Dinkelland is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Dinkelland bestaat uit het beekdal van de Dinkel met een aantal zijbeken. Landschappelijk is het een gaaf beekdal, gekenmerkt door hoogteverschillen, houtwallen, bossen en vochtige en schrale graslanden en heideterreinen. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen andere Natura 2000-gebieden of Beschermd Natuurplekken.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het Natura 2000-gebied nabij de kern Glane in beeld gebracht.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0011.png"

Afbeelding: Deel van Natura 2000-gebied Dinkelland

Ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betreft gebiedsbescherming. Op de volgende afbeelding is de ligging van de EHS bij de kern Glane weergegeven.

 afbeelding "i_NL.IMRO.0168.0013-0401_0012.png"

Afbeelding: EHS

Het plangebied grenst het plangebied aan de EHS. In het zuidoostelijk deel van het plangebied maken enkele gronden deel uit van de EHS.

Het plangebied is gelegen binnen het Nationale Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van dit nationale landschap zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen, de grote mate van kleinschaligheid en het groene karakter.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ontwikkelingen mogelijk maakt met een relevante planologische uitstraling, zijn geen significante gevolgen te verwachten voor de gebiedsbescherming en soortbescherming. Binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn (onder andere bijgebouwen). Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is het aan de initiatiefnemer om vast te stellen of er geen overtredingen in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Bij overige ruimtelijke ingrepen die op basis van dit bestemmingsplan worden gepleegd, onder andere nieuwbouw, dient

ook een toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van ecologie te worden verricht. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek naar ecologie nodig.

4.5 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Het onderhavige bestemmingsplan maakt niet direct nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk. Een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is daarom niet noodzakelijk. In het kader van de eventuele bouwaanvragen wordt dit aspect meegenomen.

4.6 Water

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij Waterschap Vechtstromen. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel had de beleidskaders van het Rijk en de provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. Voor de periode 2016-2021 heeft Waterschap Vechtstromen een waterbeheerplan opgesteld. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watertoetsproces

Het watertoetsproces voor het voorliggende bestemmingsplan is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl op 13 januari 2016. (zie [Bijlage 1 Watertoets](#)). Waterschap Vechtstromen is via deze website op de hoogte gebracht van het plan.

Het plan betreft een consolidatie van bestaand gebruik en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

P.M. Reactie waterschap vooroverleg.

4.7 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Dit bestemmingsplan is consoliderend en maakt geen ontwikkeling mogelijk en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.8 Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico PR 10-6 en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR 10-6.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen meer. Een lpg-tankstation aan de Gronausestraat is recentelijk opgeheven. Dit betekent dat er in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten meer zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee in het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee in het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet rekening moet worden gehouden.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

De planregels

De planregels geven inhoud aan de gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkings- en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Conform de SVBP zijn ze in de hoofdstukken 3 en 4 ondergebracht.

5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen

In de bestemmingsomschrijving van de in het plangebied voorkomende bestemmingen worden de gebruiksmogelijkheden genoemd en in de bouwregels wordt aangegeven wat de bouw mogelijkheden zijn.

Onderstaand worden, voor zo ver nodig geoordeeld, onderdelen van een nadere toelichting voorzien.

Agrarisch - 2

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond. Op deze gronden zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan en ter plaatse van de betreffende aanduiding een bijenstal. Verder zijn er geen gebouwen toegestaan. Er geldt een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) voor bepaalde werkzaamheden.

Bedrijf

De bestaande bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, dit zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Een verkooppunt motorbrandstoffen is aangeduid.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Onder nutsvoorzieningen worden voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut verstaan, zoals transformatorhuizen, gasverdeel- en ontvangstations, centrale antennes en stadsverwarmingsstations.

Bos

De grond is bestemd voor (hoog) opgaande beplanting. Voet- en fietspaden zijn toegestaan, zodat de grond medebestemd is voor extensieve recreatie.

Detailhandel

De bestaande detailhandel in het zuiden van het plangebied is als zodanig bestemd. Er is boven de winkel gelegenheid tot wonen. Via een afwijking kan ook op de begane grond worden gewoond.

Groen

In de bestemming 'Groen' is 'spelen' genoemd. Hierbij kan gedacht worden aan speeltoestellen zoals wipkippen en klimrekken.

Horeca

Horeca is toegestaan in de aangegeven categorieën. Hiervoor is een bijlage horecalijst opgenomen bij de regels.

Maatschappelijk

Het begrip maatschappelijke voorzieningen is zodanig geformuleerd, dat alle functies met een maatschappelijke bestemming er binnen vallen en het begrip ook in lijn is met andere bestemmingsplannen binnen de gemeente waar dit begrip voorkomt. Op het perceel van het

dorpshuis zijn evenementen toegestaan. Dit is geregeld middels de aanduiding 'evenementen toegestaan'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' heeft een relatie met de aangrenzende woonbestemming, ten behoeve waarvan onder voorwaarden mag worden gebouwd.

Verkeer / Verkeer - Verblijfsgebied

Het onderscheid tussen deze bestemmingen is met name gelegen in de functie: voor doorgaand verkeer respectievelijk voor het bestemmingsverkeer. Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet geluidhinder is een beperking van het aantal rijstroken opgenomen.

Wonen

De gronden zijn bestemd voor wonen. Dit ruime begrip wordt in de specifieke gebruiksregels beperkt. Aan huis verbonden beroepen / bedrijven (van welke begrippen definities zijn opgenomen) zijn toegestaan als ze bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (zie de definitie van 'bestaande'). Nieuwe aan huis verbonden beroepen / bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan met een afwijkvergunning. Dit geldt ook voor het bewonen van de woning door twee huishoudens, het gebruik van een bijgebouw voor bed and breakfast en voor mantelzorg. Bij landelijke wetgeving over mantelzorg wordt pas aan de bestemmingsplanbepaling over mantelzorg getoetst, indien de mantelzorg niet past binnen de landelijke regelgeving. De bestemmingsplanbepaling kan dus wel aanvullend werken aan de landelijke regelgeving over mantelzorg.

Wat de bouwregels betreft wordt gewezen op de bestaande maten-regeling in de algemene bouwregels, die relevant is voor herbouw en uitbreidingen. Bijvoorbeeld: als een gebouw met een te hoge goothoogte wordt verlengd, mag de verlenging dezelfde goothoogte hebben als het oorspronkelijke gebouw. Bij oppervlaktes ligt dat uiteraard genuanceerder: er mag wel worden herbouwd tot dezelfde (te grote) oppervlakte, maar de te grote oppervlakte mag niet nog verder worden uitgebreid.

Voor woningen is de regeling voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen het meest relevant. De bepalingen dienen op dezelfde manier te worden uitgelegd als elders in de gemeente waar vergelijkbare bepalingen gelden.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen wanneer een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken opnieuw bij zo'n berekening, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene bouwregels

Hier is bepaald dat bij een bouwplan voldoende parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De herbouw van een pand zonder functiewijziging geldt als een bestaande situatie. Dan hoeven dus ten opzichte van de voorafgaande situatie geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Algemene gebruiksregels

Uitgangspunt is dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Het gebruik (dan wel laten gebruiken) van gronden en gebouwen voor een seksinrichting wordt als strijdig gebruik aangemerkt, behalve bij de als zodanig bestemde seksinrichting. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning (anders dan voor mantelzorg) is ook strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat algemene afwijkingsregels. Het betreft dan in beginsel afwijkingen met een beperkte impact.

Ook afwijkingen (maximaal 10%) van de in de planregels opgenomen of op de verbeelding aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze algemene regel mogelijk worden gemaakt.

Overgangs- en slotregels

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardregels gesteld, die in elk bestemmingsplan moeten worden opgenomen, zo ook regels van overgangsrecht.

Het betreft overgangsrecht van bouwwerken en overgangsrecht gebruik.

Het tijdstip dat als ijkpunt wordt aangehouden bij de toepassing van het overgangsrecht is het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor een verdere interpretatie van het overgangsrecht wordt korthedshalve verwezen naar de Memorie van toelichting bij het Bro.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een actualiserend bestemmingsplan is en er geen sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de diensten van het Rijk, de provincie en overige instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de goede ruimtelijke ordening.

april 2017