

Bestemmingsplan
**Buitengebied partiële herziening
Hoofdstraat 308-309 Overdinkel**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Hoofdstraat 308-309 Overdinkel

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Hoofdstraat 308-309 Overdinkel
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.p008vzp17022-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Mei 2020



*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	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEM	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	GEUR.....	29
5.7	ECOLOGIE	30
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	32
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF.....	34
6.1	VIGEREND BELEID	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41	
BIJLAGE 1	SITUATIETEKENINGEN	41
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	42
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op twee percelen ten zuiden van Overdinkel, aan de Hoofdstraat 308 en 309. Beide percelen zijn in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van detailhandelsdoeleinden. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn beide percelen voorzien van separate detailhandelsbestemmingen waarbinnen per bestemmingsvlak één bedrijfswoning is toegestaan.

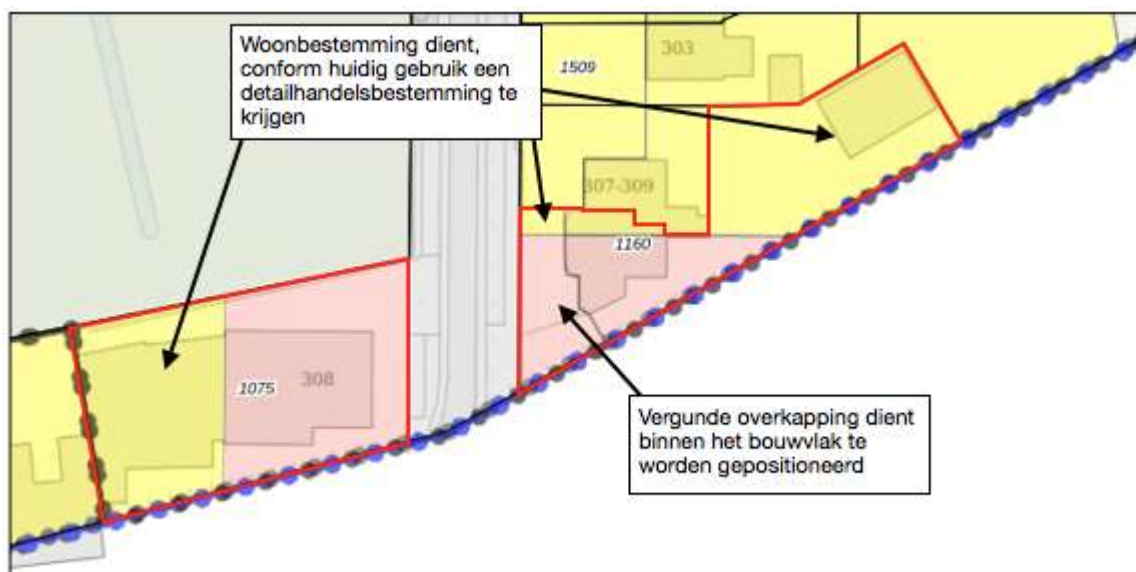
Initiatiefnemer is voornemens om het pand aan de Hoofdstraat 309 te verbouwen ten behoeve van twee appartementen op de verdiepingen van het pand. Op de begane grond blijft de detailhandelsfunctie gevestigd. Hiertoe worden de twee planologisch toegestane bedrijfswoningen (aan de hoofdstraat 308 en 309) ingeleverd.

Al met al behelst de gewenste situatie het volgende:

- Hoofdstraat 308: behoudt detailhandelsbestemming en de bedrijfswoning komt te vervallen;
- Hoofdstraat 309: de functie wordt zodanig gewijzigd dat ter plaatse een winkel en twee appartementen zijn toegestaan. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning wordt verwijderd.

De te realiseren appartementen worden geschikt gemaakt als levensloopbestendige woningen.

Naast de hiervoor beschreven voorgenomen ontwikkeling, wordt met voorliggend bestemmingsplan een aantal abusievelijke onjuistheden uit het vigerende bestemmingsplan gecorrigeerd. Daarnaast worden ook reeds vergunde situaties in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. In afbeelding 1.1 is op een kaart weergegeven om welke reparaties het gaat.



Afbeelding 1.1 Reparaties bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat de in afbeelding 1.1 genoemde punten reparaties betreffen van situaties die in de feitelijke situatie reeds als zodanig in gebruik zijn, wordt in het vervolg van dit bestemmingsplan uitsluitend waar noodzakelijk nader ingegaan op deze onderdelen. Het realiseren van de twee appartementen op het perceel Hoofdstraat 309 betreft de hoofdontwikkeling en wordt in voorliggend bestemmingsplan nadrukkelijk belicht.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 19 maart 2013) en het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een

herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat 308 en 309 te Overdinkel, direct tegen de Duitse grens. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie Q, nummers 1160 (deels) en 1075. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening Hoofdstraat 308-309 Overdinkel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.p008vzp17022-0301) en een renvooi;
- regels.

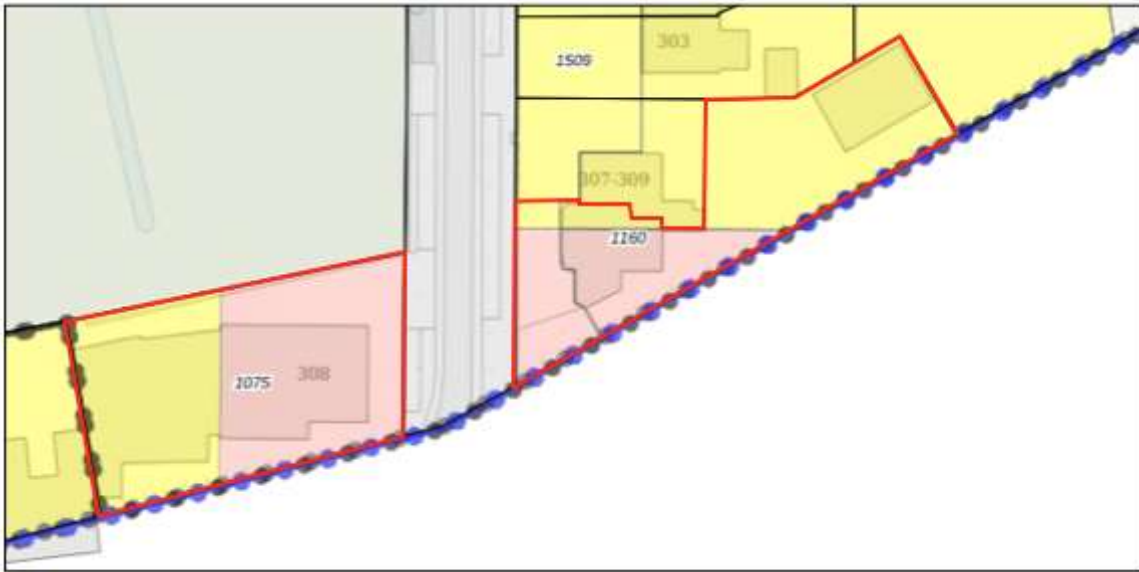
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 19 maart 2013). Dit bestemmingsplan is door middel van verschillende partiële herzieningen en verzamelpannen gewijzigd. Het meest recente bestemmingsplan waarin alle veegplannen en herzieningen zijn samengevat betreft het bestemmingsplan “Partiële herziening Buitengebied, verzamelpaan 2017” (vastgesteld op 18 december 2018).

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen. De begrenzing van het plangebied is met het rode kader indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Detailhandel’ en ‘Wonen’ met bijbehorende bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

Gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ zijn onder andere bestemd voor detailhandel en het wonen ten behoeve van het bedrijf. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor woningen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg). Indien een bouwvlak is aangegeven, mag een hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is tevens een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waarmee is bepaald dat ter plaatse van de woonbestemming maximaal 4 woningen zijn toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Het vestigen van twee appartementen (niet zijnde bedrijfswoningen) in het pand aan de Hoofdstraat 309 is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zonder dat er sprake is van een toename van het aantal woningen, worden de mogelijkheden voor bedrijfswoningen aan de Hoofdstraat 308 en 309 wegbestemd.

Daarnaast worden, zoals in paragraaf 1.1 benoemd, een aantal reparaties doorgevoerd in het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend zijn ook deze onderdelen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

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 huidige situatie van 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 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Overdinkel, op steenworp afstand van de grens met Duitsland. Het plangebied omvat de percelen aan de Hoofdstraat 308 en 309.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van detailhandelsfuncties, horecafuncties en woonfuncties. Het plandeel aan de Hoofdstraat 308 wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden, de oostzijde wordt begrensd door de Hoofdstraat. Ten zuiden van dit deelgebied vormt een parkeerterrein (gelegen in Duitsland) de begrenzing. Het plandeel aan de Hoofdstraat 309 wordt aan de noordkant begrensd door een woonperceel (Hoofdstraat 307), ten oosten en zuiden door agrarische gronden en ten westen door de Hoofdstraat.

De hoofdstraat is de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager ter plaatse.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Zichtbaar is, is dat het plangebied nagenoeg geheel is bebouwd, danwel is voorzien van verharding bij de bebouwing.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing aan de Hoofdstraat 308 is in de huidige situatie ingericht als zijnde een winkel. Het pand aan de Hoofdstraat 309 is in de huidige situatie ingericht als een winkel op de begane grond en als bedrijfswoning op de verdieping. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie door middel van straatbeelden weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Hoofdstraat 309 twee appartementen te realiseren. Om dit mogelijk te maken zonder dat er sprake is van een toename van het aantal woningen worden de planologisch toegestane bedrijfswoningen ter plaatse van de Hoofdstraat 308 en 309 ingeleverd. Al met al is daarmee per saldo geen sprake van extra woningen.

Doordat ter plaatse van de Hoofdstraat 308 uitsluitend sprake is van het wegbestemmen van een bedrijfswoning (en een planologische reparatie) en er verder geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, wordt hierna uitsluitend ingegaan op de gewenste ontwikkeling aan de Hoofdstraat 309.

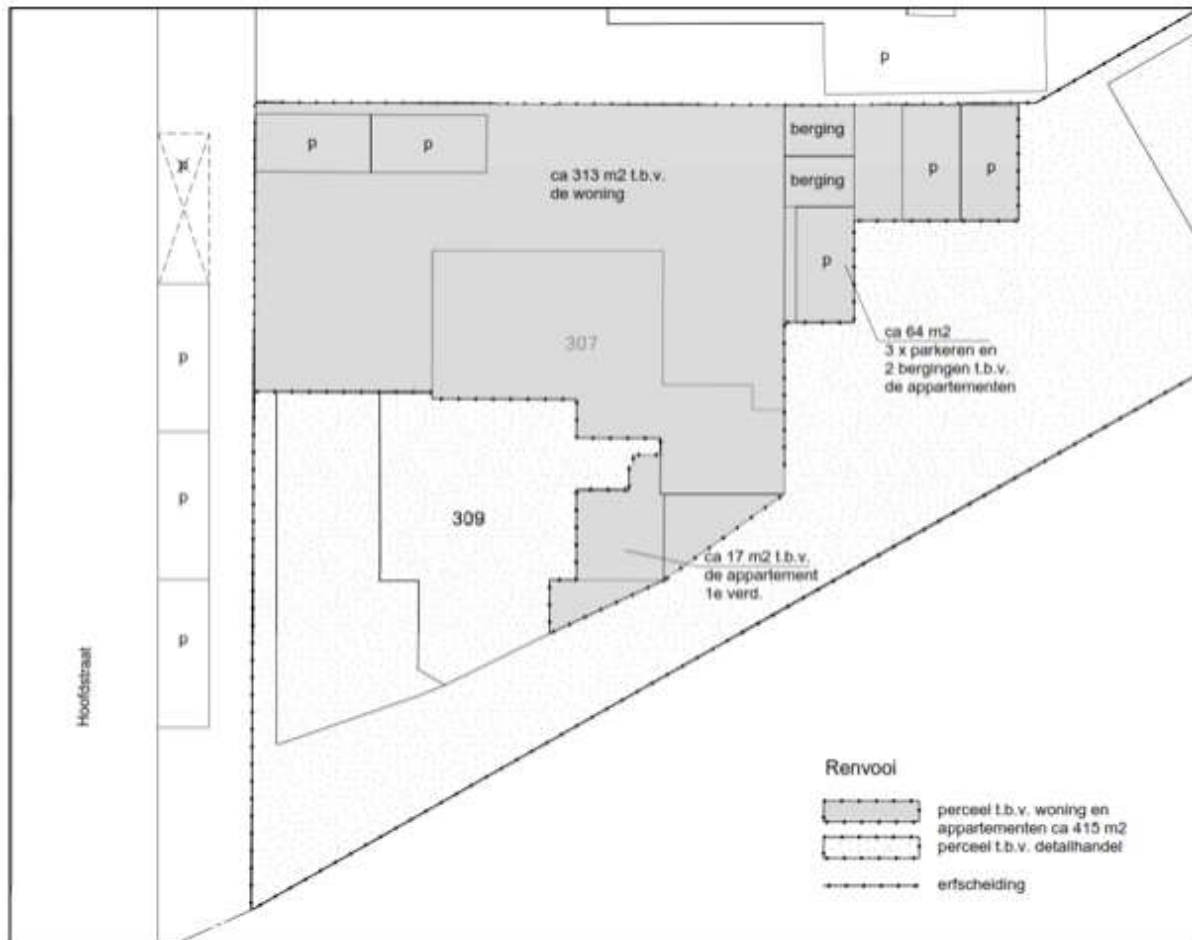
Ter plaatse van de Hoofdstraat 309 vinden, om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, hoofdzakelijk interne verbouwingen plaats. Het gehele pand is in de huidige situatie verbonden met het pand met huisnummer 307. Bouwkundig worden deze panden (nr. 307 en 309) van elkaar gescheiden.

Op de begane grond is de verbouwing beperkt van aard. Een bestaande berging en douche worden omgebouwd tot bergingsruimte voor de appartementen op de verdiepingen alsmede de trapopgang. Op de eerste verdieping wordt de reeds aanwezige bedrijfswoning omgebouwd tot een volwaardig appartement met twee slaapkamers, een woonkamer, een badkamer en een keuken. Op de tweede verdieping wordt het tweede appartement gerealiseerd. Ook dit appartement krijgt twee slaapkamers, een woonkamer, een keuken en een badkamer. Ten oosten van het hoofdgebouw worden twee bergingen voor de appartementen gerealiseerd.

In bijlage 1 zijn tekeningen van de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping in de huidige en de gewenste situatie weergegeven. Op deze tekeningen is zichtbaar hoe het pand intern wordt heringedeeld.

Doordat de appartementen gelijkvloers zijn, zijn deze op éénvoudige wijze levensloopbestendig te maken. Hierbij kan gedacht worden aan een traplift of soortgelijke voorziening. (zie bijlage 1 waarin ruimte is gereserveerd voor een dergelijke voorziening).

Om ter plaatse te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid, worden achterop het perceel ten minste drie parkeerplaatsen gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: Meijerink bta)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkcijfers naar parkeernormen, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De 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 verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten en berekening

Voorliggende ontwikkeling betreft het bouwen van twee appartementen in bestaand volume. Voor het voorliggende initiatief worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Gemeente Losser - weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;

Omdat nog niet bekend is op de appartementen zullen worden verhuurd of verkocht, worden beide mogelijkheden berekend. Qua functie wordt van het volgende uitgegaan:

- Koop, appartementen, goedkoop;
- Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).

3.2.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.2.2 is per functie sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Funcie	Parkeerbehoefte per appartement	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, appartementen, goedkoop	1,9	2	3,8
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).	1,4	2	2,8

In het uiterst geval, wanneer beide appartementen in de koopsector worden aangeboden, is er afgerond sprake van een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Zoals in afbeelding 3.1 is weergegeven, is het plangebied van voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In eerste instantie is er ruimte gereserveerd voor drie parkeerplaatsen. Een vierde parkeerplaats is, gelet op de omvang van het perceel, éénvoudig in te passen. Opgemerkt wordt dat het vorenstaande niet ten kosten gaat van de parkeergelegenheid voor de winkelfunctie. Bezoekers van de winkel parkeren namelijk niet op het terrein achter de Hoofdstraat 309.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling per saldo niet resulteert in een toevoeging van woningen. De parkeerdruk ter plaatse van het plangebied zal daardoor niet toenemen, er is slechts sprake van een geringe verplaatsing.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.2.2 is per functie sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Funcie	Verkeersgeneratie per appartement per weekdagemaal	Aantal	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, appartementen, goedkoop	5,6	2	11,2
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).	4,1	2	8,2

In het uiterst geval, wanneer beide appartementen in de koopsector worden aangeboden, is er afgerond sprake van een toename van de verkeersgeneratie van 12 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een degelijke toename van verkeersbewegingen is, verdeeld over de dag nauwelijks waarneembaar. Daarnaast wordt opgemerkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling twee bedrijfswoningen worden wegbestemd. Per saldo is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen.

3.2.5 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de aspecten verkeer & parkeren geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

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 Snelwgomgeving. 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 Rijn (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 appartementen in ruil voor twee bedrijfswoningen, per saldo worden er geen woningen toegevoegd. 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.

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

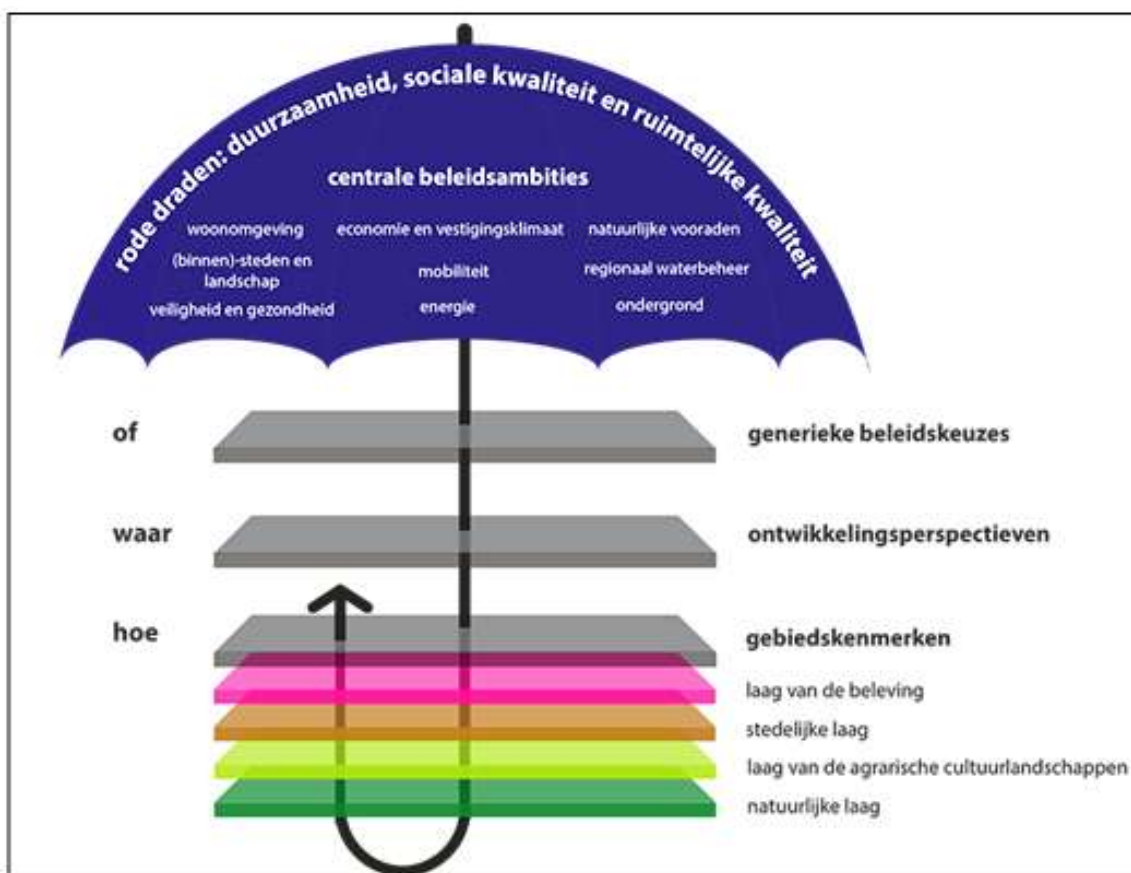
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven 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 gezien 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 verhardens 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 verhardens 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 een functiewijziging van bestaande bebouwing. Van enig nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals verwoord in 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. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3 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. Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat de voorgenomen ontwikkeling per saldo niet resulteert in een toename van woningen.

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 ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. 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)

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Gelet op het feit dat de functie ‘wonen’ een passende functie is binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’, is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het geldende ontwikkelingsperspectief. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische)bedrijven. Wat dat betreft is er sprake van een harmoniërende functie. 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 er sprake is van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. De ruimtelijke impact van het voornemen is daardoor nihil. Kenmerken vanuit de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ worden daardoor per definitie niet aangetast.

Daarnaast gelden vanuit de ‘Laag van de beleving’ en de ‘Stedelijke laag’ geen kenmerken of elementen die van toepassing zijn voor het plangebied. Een nadere uiteenzetting van de gebiedskenmerken is daardoor niet noodzakelijk.

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 Structuurvisie Losser

4.3.1.1 Algemeen

Op 16 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Losser de 'Structuurvisie Losser' vastgesteld. De structuurvisie Losser geeft 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 jaren.

De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële en gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

4.3.1.2 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie wordt thematisch ingegaan op de visie op hoofdlijnen. In voorliggend geval zijn de thema's 'bouwen naar wensen en behoeften' en 'vergrijzing' van belang.

Bouwen naar wensen en behoeften

Losser is een gemeente die de komende jaren wat betreft inwoneraantal niet sterk zal groeien. Uitbreiding en herontwikkeling van de woningvoorraad zal gericht zijn op de wensen en de behoeften. Naast kwantitatief blijft de gemeente kijken naar kwaliteit. De gemeente wil bouwen voor de inwoners die hier juist oud willen worden, in een passende woning. Dat geldt ook voor starters die hier gezinnen stichten en een passende woning wensen. De doelstellingen ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit woningbouwprogrammering worden afgestemd op basis van de Primos cijfers.

Vergrijzing

De bevolking van Losser vergrijst en ontgroent. Mede door de ligging nabij de voorzieningen van de Twentse steden en door de groene, landschappelijke omgeving is Losser een aantrekkelijke gemeente voor ouderen. Met het voorzieningen- en woningaanbod zal rekening moeten worden gehouden met de vergrijzende bevolking. Een oudere, en actieve bevolking, levert ook kansen op voor de recreatieve sector en de ontwikkeling van zorgclusters.

4.3.1.3 Opgave wonen

In de RWP Twente (d.d. april 2017) is afgesproken dat de gemeente Losser maximaal 710 woningen in de periode 2017 tot en met 2026 mag bouwen, waarvan 65 woningen bedoeld voor binnenstedelijke herstructurering van winkelgebieden, met als onderliggend doel het totaal aan vierkante meters winkelvloeroppervlakte terug te dringen.

De langetermijnprognose van Primos 2016 laat zien dat de gemeente Losser na 2026 een dalend aantal huishoudens kent. Deze langetermijnprognose is aanleiding te veronderstellen dat de beoogde 710 woningen in de periode 2017 en met 2026 een afronding is van uitbreiding van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft daarom binnen deze uitbreiding een zekere prioritering aangegeven, overeenkomstig het afwegingskader in de 'Woonvisie Losser 2016 en verder' om toekomstig flexibel in te kunnen spelen op zich

veranderende omstandigheden. Wanneer zich nieuwe woningbouwplannen voordoen, zal binnen de prioritering afgewogen moeten worden of elders plancapaciteit ingetrokken moet worden. Uitgangspunt is dat daarbij in principe geen plannen met hogere prioriteit geschrapt worden.

Bij sloop van particuliere woningen mag één op één een nieuwe woning worden teruggebouwd. Bij projectmatige sloop mag in principe één nieuwe woning voor elke twee te slopen woningen worden teruggebouwd. Deze beleidslijn is er voor bedoeld om (toekomstige) leegstand te beperken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Losser

Voorliggend initiatief voorziet in het planologische kader voor het realiseren van twee appartementen binnen de bestaande bebouwing het plangebied. In ruil voor de appartementen worden twee bedrijfswoningen wegbestemd. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van woningen.

De te realiseren appartementen worden met het oog op de vergrijzing geschikt gemaakt als levensloopbestendige woningen. Hierdoor wordt in kwalitatief opzicht aangesloten op de demografische ontwikkeling in de gemeente Losser.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie Losser.

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 komende 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 belang zijnde 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’

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee appartementen in bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat 309 in Overdinkel. Aangezien voor de twee appartementen, twee bedrijfswoningen worden ingeleverd, is van een kwantitatieve toename geen sprake.

Vanuit kwalitatief opzicht wordt opgemerkt dat de appartementen vanwege de omvang met name geschikt zijn voor ouderen en kleine huishoudens. De beoogde appartementen sluiten hiermee naadloos aan op de geconstateerde behoefte aan appartementen in het recent uitgevoerde woononderzoek.

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 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 betreffen de thema’s geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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 appartementen.

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 locatie ligt in de geluidszone van de Hoofdstraat. In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen. Hierna worden de resultaten beschreven.

Het projectgebied ligt in buitenstedelijk gebied. In de directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich de Hoofdstraat. Ter hoogte van het projectgebied geldt een snelheidsregime van 30 km/uur, waardoor de Wgh niet van toepassing is in voorliggend geval.

Ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', benodigd te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

De geluidsbelasting van de Hoofdstraat ter plaatse van de te realiseren appartementen bedraagt maximaal 59 dB (excl. aftrek). Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zijn aanvullende gevelmaatregelen benodigd. Met het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van 26 dB, wordt voldaan aan het maximum binnenniveau van 33 dB. Een dergelijke gevelwering kan worden gerealiseerd door het toepassen van bijvoorbeeld HR++ beglazing.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, met in achtneming van de maatregelen om ter plaatse van de appartementen een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau te garanderen, de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging. Er vinden geen bodemingrepen plaats, de appartementen worden in het bestaande volume gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat in zowel de huidige als de toekomstige situatie er sprake is van een langdurig verblijf van mensen. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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 het wijzigen van twee bestaande (of planologisch toegestane) bedrijfswoningen naar twee appartementen in de bestaande bebouwing. 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:

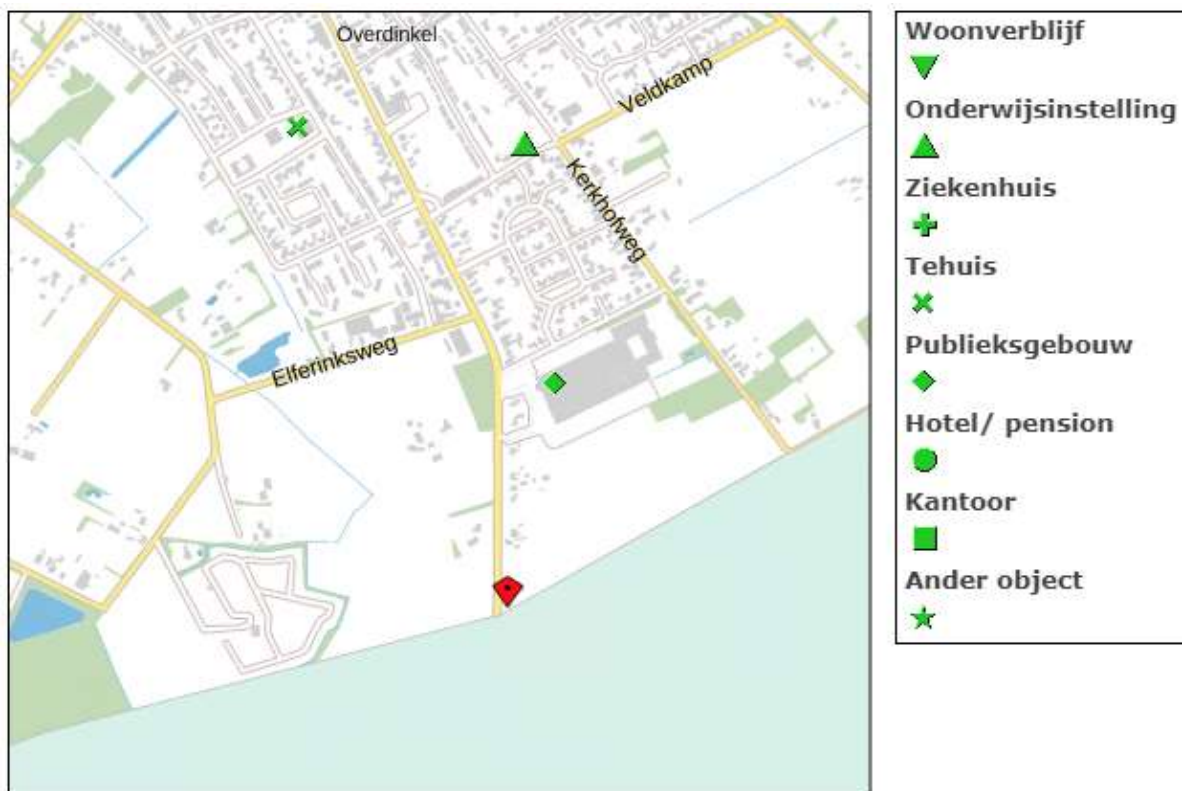
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 versterking 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 marker) 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.

De groene aanduidingen in afbeelding 5.1 betreffen gevoelige objecten. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen risico voor deze functies.

Tot slot geeft de risicokaart geen risicobronnen in Duitsland weer. Op basis van actuele luchtfoto's is zichtbaar dat aan de Duitse zijde sprake is van overwegend woonbebouwing. In de nabij omgeving is geen sprake van industrie functies, zijn geen tankstations aanwezig en vindt daardoor naar verwachting geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats.

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.

Het plangebied ligt op een locatie waar verschillende functies (horeca, detailhandel en wonen) op korte afstand van elkaar aanwezig zijn. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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 nieuwe 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. De voorgenomen ontwikkeling 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 bedrijven aanwezig. 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.

In de omgeving van het plangebied is, aan de Hoofdstraat 300 een agrarisch bedrijf gevestigd (danwel planologisch toegestaan). Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (bouwvlak-bouwvlak)
Supermarkt (Hoofdstraat 308)	1	0 meter	Circa 25 meter
Supermarkt (Hoofdstraat 309)	1	0 meter	0 meter
Horeca (Hoofdstraat 310)	1	0 meter	Circa 61 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Hoofdstraat 300)	3,2	10 meter (exclusief geur)	Circa 280 meter

Gezien het vorenstaande wordt aan alle richtafstanden voldaan. Ten aanzien van de Supermarkt aan de Hoofdstraat 309 (onder de te realiseren appartementen) wordt opgemerkt dat naast de milieuaspecten geur, stof en geluid (waarvoor de richtafstand in het gemengd gebied 0 meter is), voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter geldt. In de supermarkt vinden echter geen gevaarlijke activiteiten, danwel de opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Ter plaatse van het plangebied is dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

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

Tot slot wordt opgemerkt dat aan de Duitse zijde van de grens, aan de Tieker damm 94, een restaurant is gevestigd. Dit betreft een milieucategorie 1 activiteit waarvoor in het gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Voor het overige vinden er aan de Duitse zijde van de grens, ten opzichte van het plangebied, geen relevante milieubelastende activiteiten plaats.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

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.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevindt zich aan de Hoofdstraat 300 een agrarisch bedrijf waar planologische gezien tevens een veehouderij is toegestaan. Op basis van het ter plaatse vigerende planologische regime is een veehouderij uitsluitend in grondgebonden vorm toegestaan.

Met een afstand van circa 280 meter wordt ruimschoots voldaan aan de te hanteren afstand van 50 meter. Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het agrarisch bedrijf wordt ook niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij 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 het Natuurnetwerk Nederland (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 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1.2 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland' ligt op circa 1,4 kilometer afstand. Ondanks de ruime onderlinge afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw te worden. Hierbij dient doorgaans gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie).

Hierbij is van belang om op te merken dat het gaat om de in pandige realisatie van twee nieuwe appartementen in bestaande bebouwing. In ruil hiervoor komen twee bedrijfswoningen te vervallen. Per saldo is er geen sprake van een toevoeging van woningen. Het vorenstaande maakt dat er per saldo geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Alleen de aanlegfase (bouwverkeer) zal resulteren in een bepaalde mate van stikstofemissie. Dit betreft echter een tijdelijke emissie en kan gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied als verwaarloosbaar worden beschouwd.

Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.3 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 het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 1 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt, anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt of beplanting gerooid. Van enige aantasting van (beschermde) flora en fauna is daarmee geen sprake. Gelet op het vorenstaande kan een natuurwaardenonderzoek achterwege blijven.

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

Het voorliggende initiatief betreft enkel een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de te realiseren parkeerplaatsen is slecht sprake van oppervlakkige bodemverstoringen over een gering oppervlak. Er is geen sprake van omvangrijke bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor voorliggend plan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee appartementen in ruil voor twee bedrijfswoningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

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 21^e 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

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 voorwaarden 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;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden het plan mag worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming(en) 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 4)*
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 5)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regel bevatten 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 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.

Detailhandel (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Detailhandel'.

Ter plaatse van de Hoofdweg 308 is geen bouwvlak opgenomen. Reden hiervoor is dat in de regels is bepaald dat uitsluitend de bestaande bebouwing ter plaatse is toegestaan. Hier is voor gekozen omdat ter plaatse van deze locatie een reparatie is doorgevoerd en als gevolg hiervan geen extra bouwmogelijkheden mogen ontstaan.

Ter plaatse van de Hoofdweg 309 is, conform het bestemmingsplan "Buitengebied" een bouwvlak opgenomen. Echter is ook voor deze locatie bepaald dat uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. Om de reeds vergunde overkapping aan de westzijde van het pand planologisch in te passen, is hier de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' opgenomen. Daarnaast is aan de achterzijde van het pand de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – toegang' opgenomen. Hiermee is het toegestaan op ter plaatse een liftvoorziening met trapopgang te realiseren. De huidige bebouwing biedt daar namelijk onvoldoende ruimte voor.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is binnen de detailhandelsbestemming de mogelijkheid voor bedrijfswoningen verwijderd. Daarnaast is ter plaatse van het gebouw aan de Hoofdweg 309 de aanduiding 'wonen' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding twee woningen zijn toegestaan. Doordat ter plaatse uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, dienen deze woningen binnen de bestaande bebouwing, conform het voornemen, te worden gerealiseerd.

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat het gebruik van een woning anders dan een nultredenwoning, strijdig is met het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat de woningen in het plangebied worden gebruikt als zijnde nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen).

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. Hoofregel 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

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is vanwege de geringe invloed op de waterhuishouding geen waterschapsbelang. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

9.2 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Situatietekeningen

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Watertoetsresultaat