

**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële  
herziening Hoofdstraat 310-312 te  
Overdinkel**

Gemeente Losser



ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Buitengebied, partiële  
herziening Hoofdstraat 310-312 te  
Overdinkel**

O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

10 april 2014  
Projectnummer 136.27.50.00.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Google earth



# Toelichting





# Inhoudsopgave

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                 | <b>11</b> |
| 2.1      | Huidige situatie                        | 11        |
| 2.2      | Toekomstige situatie                    | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                           | <b>13</b> |
| 3.1      | Provinciaal beleid                      | 13        |
| 3.1.1    | Omgevingsvisie en omgevingsverordening  | 13        |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                     | 13        |
| 3.2.1    | Structuurvisie                          | 13        |
| 3.2.2    | Dorpsontwikkelingsvisie Overdinkel      | 14        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoeken</b>                      | <b>15</b> |
| 4.1      | Geluidhinder                            | 15        |
| 4.2      | Milieuzonering                          | 15        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                          | 15        |
| 4.4      | Externe veiligheid                      | 17        |
| 4.5      | Bodem en water                          | 18        |
| 4.6      | Ecologie                                | 18        |
| 4.7      | Archeologie en cultuurhistorie          | 18        |
| 4.8      | Verkeer en parkeren                     | 19        |
| <b>5</b> | <b>Juridische vormgeving</b>            | <b>21</b> |
| 5.1      | Inleiding                               | 21        |
| 5.2      | Opzet van de regels                     | 21        |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>23</b> |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>25</b> |



# Inleiding



Aan de Hoofdstraat 310-312 te Overdinkel, gemeente Losser, is een kleinschalige horecagelegenheid (in de vorm van een afhaalpizzeria) gevestigd. Het voornemen is de horecavoorziening uit te breiden en als zodanig te bestemmen.

Het plangebied grenst weliswaar direct aan Overdinkel, maar is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 19 maart 2013). Het plangebied is hierin bestemd tot Wonen met een nadere aanduiding 'horeca'.

De voorgenomen uitbreiding is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is uitbreiding van de horecamogelijkheid niet bezwaarlijk. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Losser heeft dan ook besloten medewerking te verlenen aan het voornemen.

In het volgende hoofdstuk worden het plan en de achtergronden nader toegelicht. Het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich direct aansluitend aan de bebouwde kom van Overdinkel, in het buitengebied van de gemeente Losser. Het plangebied betreft de percelen Hoofdweg 310-312 te Overdinkel.

In het plangebied bevindt zich één woning. Ten oosten grenst het plangebied aan Paraat Supermarkt B.V. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan een akker.



Luchtfoto met in rood het plangebied



Aanzicht achterzijde plangebied met de naastgelegen supermarkt  
(bron: Google Streetview)

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

De bestaande horecagelegenheid (afhaalpizzeria) zal worden uitgebreid in die zin dat het verstrekken van alcoholische dranken wordt toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan zal de woonbestemming van de woningen aan de Hoofdstraat 310-312 worden gewijzigd in de bestemming Horeca.

## **3.1**

### **Provinciaal beleid**

#### **3.1.1**

##### **Omgevingsvisie en omgevingsverordening**

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de bijbehorende omgevingsverordening bevatten het nieuwe provinciale beleid van de provincie Overijssel voor de fysieke leefomgeving. Gelet op de ligging van het plangebied direct buiten het bebouwde kom-bord van Overdinkel, is de gemeente van mening dat het provinciale beleid op het gebied van steden en dorpen van toepassing dient te zijn.

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

De uitbreiding van de horecagelegenheid draagt bij aan het voorzieningenniveau van het dorp Overdinkel en past hiermee binnen het provinciaal beleid.

## **3.2**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **3.2.1**

##### **Structuurvisie**

De ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid in Losser is de afgelopen jaren beperkt geweest. Ook in de toekomst zijn geen grote ontwikkelingen te verwachten. De gemeente wil de bestaande bedrijven die zich verder willen ontwikkelen, daarvoor de kansen en de ruimte bieden. Hieronder schaaft de gemeente ook onderhavige horecavoorziening.

### **3.2.2**

#### **Dorpsontwikkelingsvisie Overdinkel**

Overdinkel is in de toekomst een sociaal en levendig dorp in een waardevolle omgeving, waar wat te beleven is.

Het dorp heeft in de toekomst mooie groene woonbuurten waar het prettig wonen is. Het buitengebied is vitaal en voornamelijk in gebruik voor de landbouw, gemixt met recreatief gebruik.

In het centrum van Overdinkel zijn zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen aanwezig. Om het centrum van Overdinkel levendig te houden, wordt ingezet op behoud van deze voorzieningen in het centrum en langs de Hoofdstraat.

In de dorpsvisie wordt ingezet op het behoud en indien mogelijk versterking van deze voorzieningen. Een versterking wordt gezien in de lichte uitbreiding van de voorzieningen in de toeristisch-recreatieve sector, waaronder horecagelegenheden.



# O n d e r z o e k e n

# 4

## 4.1

### **Geluidhinder**

Aangezien er geen nieuwe bebouwing in het plangebied is geprojecteerd, kan akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder achterwege blijven.

## 4.2

### **Milieuzonering**

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft een grootse afstand voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen en dergelijke van 10 m. De dichtsbijgelegen woning is op circa 45 m van de horecagelegenheid gesitueerd. Er treden dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van het plangebied.

## 4.3

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

REGELGEVING

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ont-

NSL/NIBM

wikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

**ONDERZOEK** Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een horecagelegenheid. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie bepaald op 279 ritten per etmaal (norm op basis van het gemiddelde van een restaurant en cafetaria).

**NIBM-TOOL** Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2013 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 279  |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,44 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,08 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |      |

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

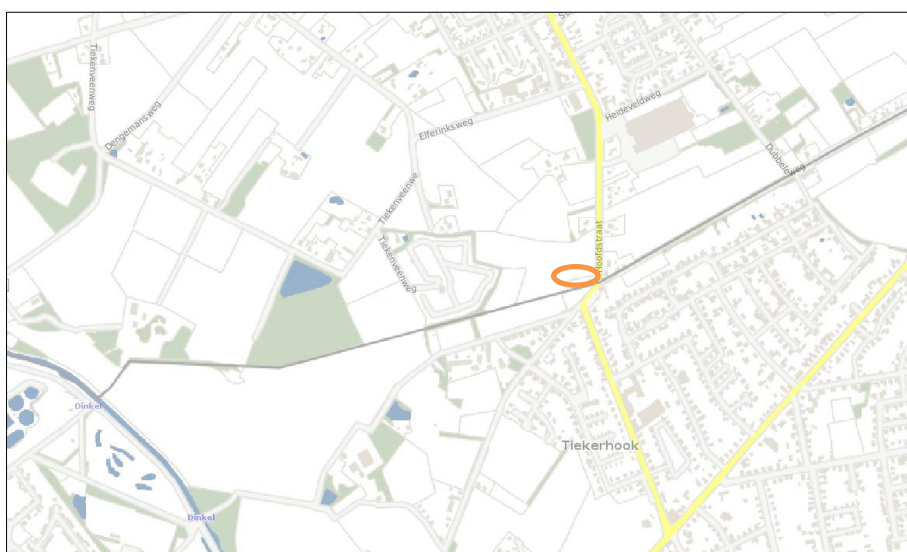
#### 4.4

### Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel).

INRICHTINGEN



Uitsnede risicokaart (plangebied omcirkeld)

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in weg, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin is vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

VERVOER

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Losser vindt plaats over de weg en het spoor. Op basis van onderzoek door Verkeer & Waterstaat blijkt dat voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoor in de gemeente Losser geen problemen, aandachts- of knelpunten aanwezig of zijn te verwachten met betrekking tot het plaatsgebonden risico en

groepsrisico. De gemeente heeft de A1 aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A1 ligt op circa 5 km van het plangebied. Er treden geen belemmeringen op voor het plangebied.

BUISLEIDINGEN In of direct aansluitend aan het plangebied zijn geen aardgastransportleidingen aanwezig.

#### **4.5**

### **Bodem en water**

BODEM Aangezien er geen nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd, kan bodemonderzoek achterwege blijven.

WATER Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De waterafvoer in het plangebied blijft ongewijzigd. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet van (nadelige) invloed is op de waterhuishouding van het plangebied.

#### **4.6**

### **Ecologie**

Aangezien er geen nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd, dan wel gesloopt en ook geen bomen zullen worden gekapt, kan onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en/of de Ecologische Hoofdstructuur achterwege blijven.

#### **4.7**

### **Archeologie en cultuurhistorie**

In het plangebied zullen geen bodemingrepen plaatsvinden, hierdoor kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

De cultuurhistorische waarden in het gebied zullen niet worden aangetast, omdat er geen fysieke wijzigingen aan de bebouwing en het landschap zullen plaatsvinden.

## 4.8

### Verkeer en parkeren

Aan de hand van CROW publicatie 317 is de parkeerbehoefte berekend. In de genoemde CROW-publicatie worden hiervoor kencijfers genoemd. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de functies cafetaria en restaurant. De kencijfers zijn in navolgende tabel opgenomen.

|                       |                    |                            |      |                            |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|------|----------------------------|
| bruto vloeroppervlak: | 348 m <sup>2</sup> |                            |      |                            |
| norm *)               | min:               | 10 /100 m <sup>2</sup> bvo | max: | 12 /100 m <sup>2</sup> bvo |
| benodigde parkeerpl.  | min:               | 35                         | max: | 42                         |

\*) norm op basis van het gemiddelde van een cafetaria en restaurant

In het plangebied zijn reeds een aantal parkeerplaatsen op eigen erf (op Duits grondgebied) aanwezig. Tevens is tegenover het plangebied een parkeerterrein met circa 12 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden op dit punt geen knelpunten voorzien.

De toegang tot het bestaande parkeerterrein is gelegen op Duits grondgebied. Evenals het terras. De stad Gronau heeft aangegeven in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.



## 5.1

### **Inleiding**

De Wet ruimtelijke ordening bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 toegepast. Met deze Standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

## 5.2

### **Opzet van de regels**

Bij de opzet van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Losser.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 is de bestemming opgenomen. Er is sprake van één bestemming, te weten Horeca. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen alle aanwezige bebouwing ligt.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels opgenomen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. Er is voor dit plan een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Te zijner tijd zullen hier de resultaten van eventuele zienswijzen en het overleg worden opgenomen.