



GEMEENTE  
LOSSER

*Bestemmingsplan Overdinkel 2014  
partiële herziening  
Hoofdstraat 148 Overdinkel*

*Januari 2017*

*Ontwerp*



**Bestemmingsplan Overdinkel 2014**  
**partiële herziening**  
**Hoofdstraat 148 Overdinkel**

Plannaam: Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiële herziening Hoofdstraat 148 Overdinkel  
IMRO-nummer: NL.MRO.0168.01BP0010PH02-0301  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: Januari 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	OVERDINKEL .....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE .....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	FUNCTIE EN BEBOUWING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	21
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>23</b>
5.1	GELUID .....	23
5.2	BODEM .....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	25
5.5	MILIEUZONERING .....	27
5.6	ECOLOGIE .....	29
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	30
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>31</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	31
6.2	WATERPARAGRAAF .....	32
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>33</b>
7.1	INLEIDING .....	33
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	33
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	34
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>36</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>37</b>
9.1	RIJK .....	37
9.2	PROVINCIE OVERIJSEL .....	37
9.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN .....	37
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>38</b>	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	38
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT – GEEN WATERSCHAPSBELANG .....	38

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft het perceel aan de Hoofdstraat 148 te Overdinkel. Ter plaatse is een pand aanwezig waarin op de begane grond voorheen een installatietechniekbedrijf (met winkelruimte) was gevestigd, momenteel staat de begane grond leeg. Op de verdieping is een appartement aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens het pand op de begane grond te verbouwen tot zes zelfstandige woonstudio's en ten behoeve daarvan een tuinberging (circa 13,5 m<sup>2</sup>) nieuw te realiseren. Een woonstudio bestaat uit een gecombineerde woonkamer-slaapkamer-keuken en een separate badkamer. De woonstudio's zijn van beperkte omvang en de oppervlakten variëren van minimaal circa 20 m<sup>2</sup> tot een maximum van 35 m<sup>2</sup>. Wat betreft de doelgroep wordt er vooral gefocust op alleenstaanden met een beperkt inkomen en dan in het bijzonder jongeren uit Overdinkel. Het bestaande appartement op de verdieping van het pand blijft ongewijzigd behouden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Overdinkel 2014" heeft het plangebied de bestemming 'Centrum'. Het pand is daarmee voor zover het de begane grond betreft bestemd voor detailhandel, horecabedrijven (categorie I), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Voorliggend initiatief om op de begane grond woonstudio's te realiseren is daarmee niet in overeenstemming. Om de woonstudio's op de begane grond mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat 148 te Overdinkel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie K, nummer 4176. In afbeelding 1.1 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 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiële herziening Hoofdstraat 148 Overdinkel” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP0010PH02-0301) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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 bestemmingsplan

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Overdinkel 2014”. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Centrum’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin globaal aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Overdinkel 2014” (Bron: Ruimtelijke plannen)

#### 1.4.2 Geldende bestemming en aanduidingen

Gronden met de bestemming ‘Centrum’ zijn voor zover het de begane grond betreft bestemd voor detailhandel, horecabedrijven als genoemd in categorie I van de bij het bestemmingsplan in de bijlage opgenomen ‘horecalijst’, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening en voor zover het de verdieping(-en) betreft zijn deze bestemd voor woningen met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Een gebouw mag op basis van de bouwregels uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 9 meter en 6,5 meter. Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 4 meter.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Het gebruik van de begane grond als woongebouw met studio's past niet binnen de centrubestemming die het perceel kent in 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 historische en huidige situatie in Overdinkel en in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie 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 in op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Overdinkel

Overdinkel heeft haar ontstaansgeschiedenis te danken aan de in 1890 gebouwde textiel fabrieken in Gronau aan de andere kant van de Nederlands-Duitse grens. Het dorp is ontstaan langs de weg door het heideveld en telde in 1907 al 1600 inwoners. Vanwege het stijgende inwoneraantal ten gevolge van het forensisme naar de textiel fabrieken in Duitsland werd in 1907 een parochie gesticht nabij het kruispunt van de Hoofdstraat en de Pastoor Van Laakstraat. De H. Gerardus Majella kerk met bijbehorende gebouwen en het bijbehorende kerkebos, het Majellapark, zijn nog steeds bepalend voor Overdinkel. De kerktoren markeert hierbij de toegang tot het dorp.

De eerste bewoners van Overdinkel vestigden zich, na de komst van de textiel fabrieken in Gronau, primair aan de Hoofdstraat en secundair aan de Kerkhofweg. Deze twee wegen vormen nu ook nog, samen met de Pastoor Van Laakstraat, de belangrijkste invalswegen van Overdinkel en zijn daarmee bepalend voor de hoofdstructuur. Naast woonbebouwing werden langs deze straten en tussen de Hoofdstraat en de Kerkhofweg voorzieningen gerealiseerd als een school, een sociaal cultureel centrum en een muziekkoepeel. Ook komen er in dit gebied bedrijven, horeca en winkels voor.

Later in de 20<sup>e</sup> eeuw, vanaf 1950, werd een aantal woonwijken aan weerszijden van de Hoofdstraat gerealiseerd. Deze uitbreidingen van Overdinkel zijn herkenbaar in de stedenbouwkundige opzet en architectuur. Hierdoor zijn de woongebieden minder bepalend voor de karakteristiek van Overdinkel.

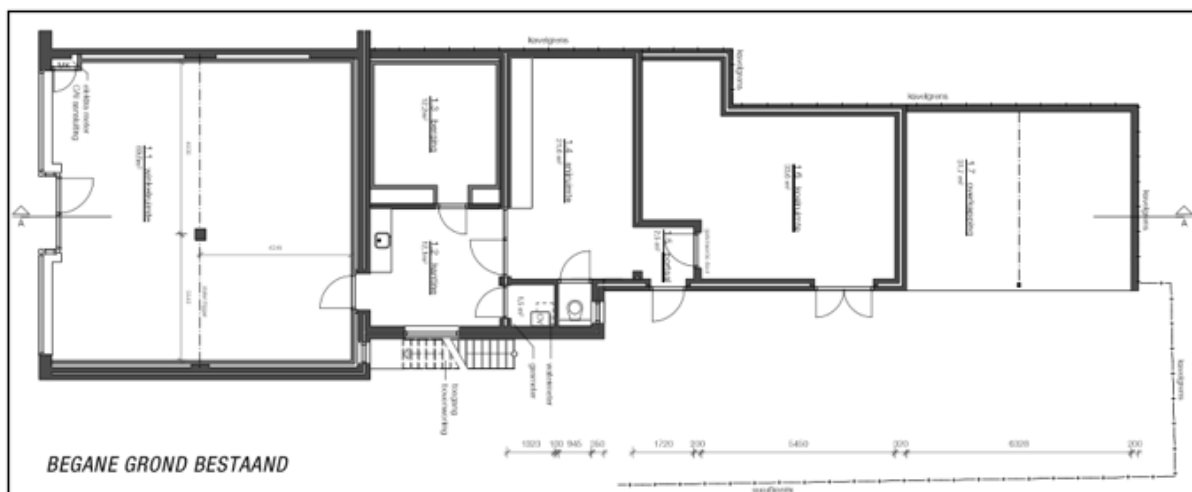
### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Overdinkel aan de Hoofdstraat 148. Zoals aangeven zijn aan de Hoofdstraat de meeste voorzieningen van de kern gevestigd. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. In het plangebied is één hoofdgebouw aanwezig met een aanbouw aan de achterzijde. Het voorste gedeelte van het hoofdgebouw, aan de zijde van de Hoofdstraat, bestaat uit twee bouwlagen met een zolder. De begane grond van het gebouw is volledig ingericht ten behoeve van het voorheen gevestigde bedrijf met winkelruimte, kantine, snijruimte, koelruimte, toilet, berging en een overkapping. Op afbeelding 2.2 is de plattegrond van de huidige situatie van het pand weergegeven. Op de verdieping is een appartement aanwezig. Het overige deel van het gebouw bestaat uit één bouwlaag, die is voorzien van een plat dak. In afbeelding 2.3 zijn enkele foto's van de huidige situatie weergegeven.





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



Afbeelding 2.2 Plattegrond bestaande situatie (Bron: Het Fundament Architectuur)



Afbeelding 2.3 Foto's van de huidige situatie (Bron: Het Fundament Architectuur)

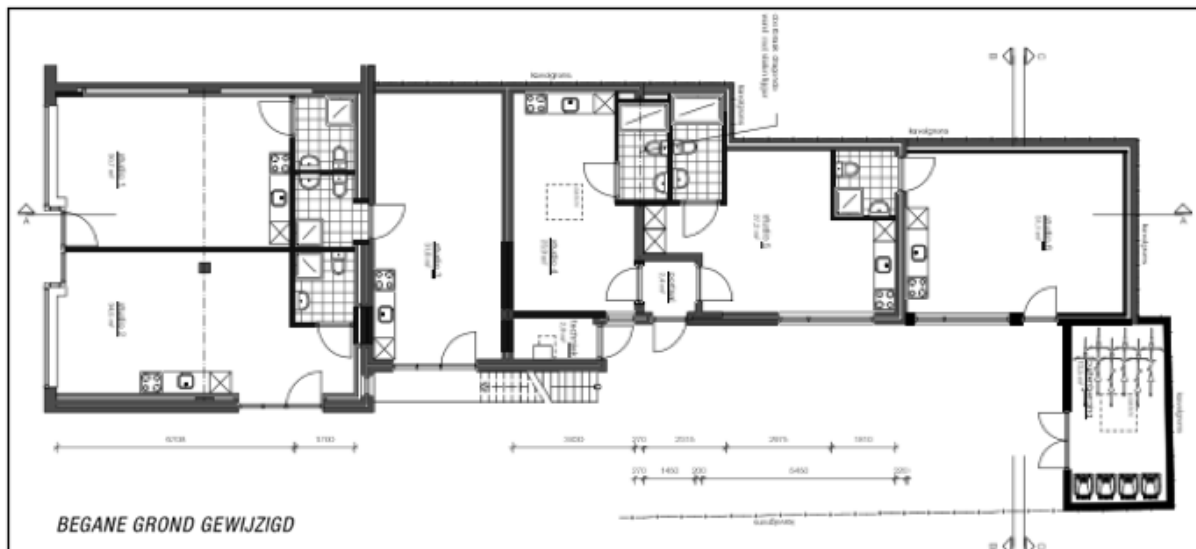
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Functie en bebouwing

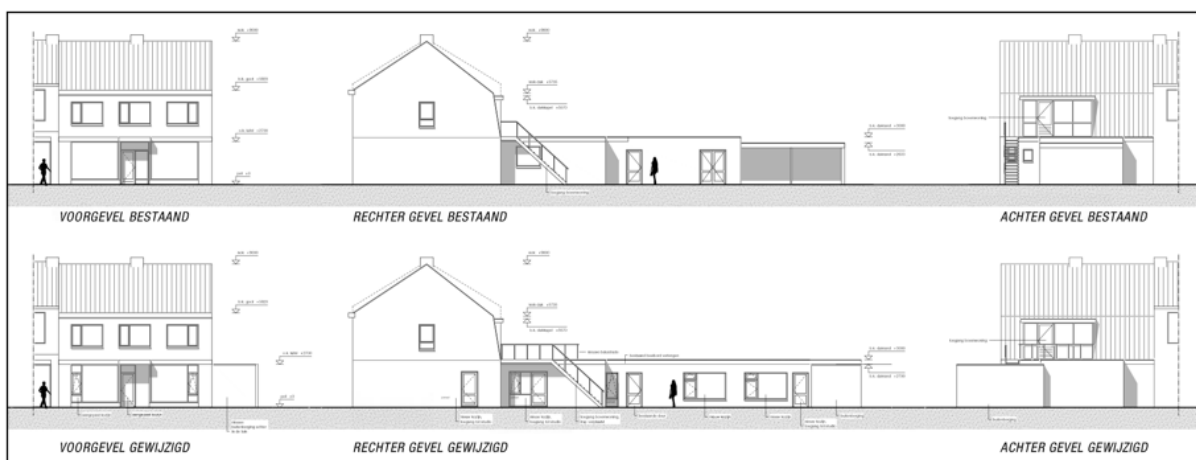
Het voornemen betreft het verbouwen van de begane grond van het pand tot een woongebouw waarin zes woonstudio's worden gerealiseerd. De centrumfunctie komt daarmee geheel te vervallen. Het bestaande appartement op de verdieping wordt overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd.

De woonstudio's zijn zelfstandige woonruimtes. Een woonstudio bestaat uit een ruimte die dienst doet als woonkamer-slaapkamer-keuken en een separate badkamer. De oppervlakten van de woonstudio's variëren van minimaal circa 20 m<sup>2</sup> tot een maximum van circa 35 m<sup>2</sup>. Wat betreft de doelgroep wordt vooral gefocust op alleenstaanden met een beperkt inkomen en dan in het bijzonder jongeren die op zichzelf willen gaan wonen en binnen de dorpskern van Overdinkel willen blijven.

De verbouw van het pand voorziet voornamelijk in een interne verbouw en nieuwe deuren en raampartijen in de voorgevel en de noordwestelijke zijgevel. Daarbij zal er een nieuwe tuinberging (circa 13,5 m<sup>2</sup>) worden gerealiseerd in de westelijke hoek van het perceel die dienst gaat doen als gezamenlijke berging. In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewijzigde begane grond weergegeven. Afbeelding 3.2 geeft een impressie van de bestaande en gewijzigde voorgevel, rechter zijgevel en achter gevel weer.



Afbeelding 3.1 Impressie gewijzigde begane grond (Bron: Het Fundament Architectuur)



Afbeelding 3.2 Bestaande en impressie gewijzigde gevels (Bron: Het Fundament Architectuur)

## 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 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' 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

Voor de verstedelijkingsgraad is uitgegaan van 'weinig stedelijk' zoals deze voor de gemeente Losser geldt (Bron: CBS Statline). Het type stedelijke zone betreft 'rest bebouwde kom'.

Ten aanzien van de aspecten parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is er een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Bestaand	Gewenst
Functie	Installatietechniekbedrijf (met winkelruimte)*  Wonen (huur, etage, midden)	Wonen (kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten)  Wonen (huur, etage, midden)
Gemiddeld aantal parkeerplaatsen op basis van het CROW	2,35 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo 8,15 parkeerplaatsen per 100 m <sup>2</sup> bvo  1,4 parkeerplaatsen per woning	0,7 parkeerplaatsen per kamer  1,4 parkeerplaatsen per woning
Gemiddeld aantal verkeersbewegingen op basis van het CROW	10 verkeersbewegingen per 100 m <sup>2</sup> bvo 98,1 verkeersbewegingen per 100 m <sup>2</sup> bvo  4,1 verkeersbewegingen per woning	2,1 verkeersbewegingen per kamer  4,1 verkeersbewegingen per woning
Oppervlakten / aantallen	Circa 83,5 m <sup>2</sup> met circa 70 m <sup>2</sup> winkelruimte  1 woning	6 kamers  1 woning

\* De functie installatietechniekbedrijf komt niet specifiek voor in de CROW-uitgave. Voor wat betreft de winkelruimte wordt aangesloten bij de meest te vergelijken categorie 'bruin- en witgoedzaken' en voor wat betreft de overige bedrijfsruimte bij de categorie 'bedrijf arbeidsintensief en bezoekersextensief'.

Wat betreft parkeerplaatsen levert de nieuwe situatie (woonstudio's en appartement) een totale parkeerbehoefte op van 6 parkeerplaatsen ( $6 \times 0,7 + 1,4 = 5,6$ ). De bestaande situatie kent een parkeerbehoefte op van 11 parkeerplaatsen ( $((2,35 \times 0,835) + (8,15 \times 0,70) + 1,4 = 10,29)$ ). Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is er sprake van een afname van de parkeerbehoefte.

Wat betreft verkeersbewegingen levert de nieuwe situatie (woonstudio's en appartement) een totale verkeersgeneratie op van  $(6 \times 2,1 + 4,1) 16,7$  verkeersbewegingen. De bestaande situatie kent een verkeersgeneratie van  $((10 \times 0,835) + (98,1 \times 0,70) + 4,1) 81,1$  verkeersbewegingen. Gesteld wordt dat er sprake is van een aanzienlijke afname van de verkeersgeneratie als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

Op basis van de kencijfers van de CROW geldt voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-student)' een parkeernorm van 0,7 per kamer. In dit geval betreft de voornaamste doelgroep alleenstaanden met een beperkt inkomen. Gezien deze doelgroep wordt er vanuit gegaan dat de bewoners in principe niet beschikken over een eigen auto. Daarom wordt afgeweken van de 'standaard parkeernorm' en uitgegaan van een parkeernorm van 0,3 per kamer. Dit betekent dat voor de 6 woonstudio's 2 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In dit geval zijn in totaal 4 parkeerplaatsen benodigd. In het plangebied worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde van het pand. Conform de huidige situatie zijn voor het pand langs de Hoofdstraat twee openbare parkeerplaatsen aanwezig die reeds voor dit pand worden gebruikt. Daarmee wordt gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt 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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

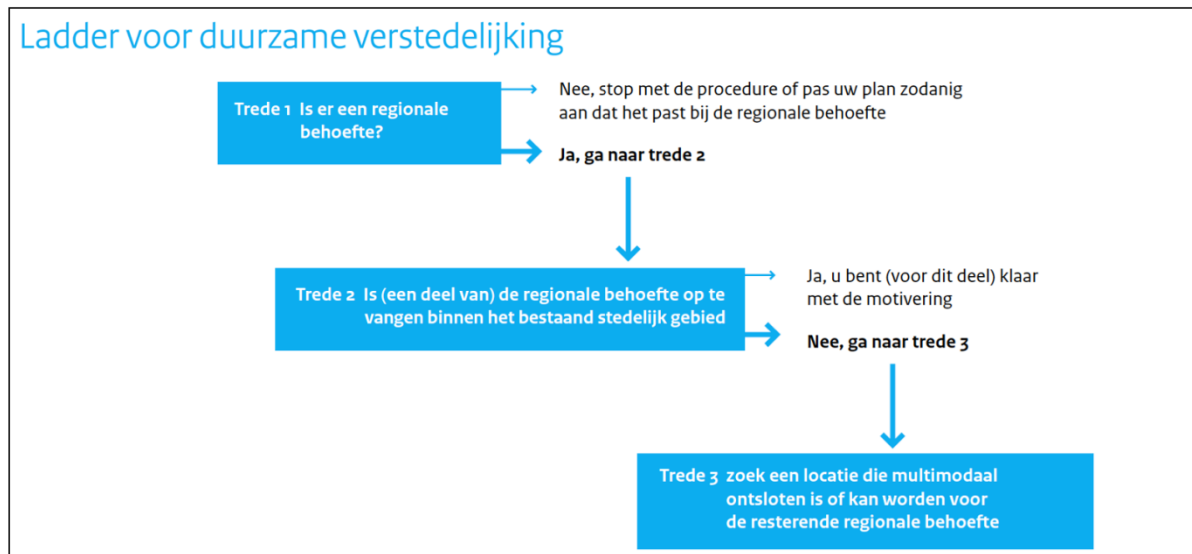
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (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 wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### 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 de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). 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 zeven woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077). Gelet op deze uitspraak is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het initiatief hierna echter wel getoetst aan trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

*Trede 1;* In dit geval wordt het bestaande pand volledig getransformeerd naar een woonfunctie. In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op de vraag naar woningen binnen Overdinkel aan de hand van de gemeentelijke woonvisie. Hierin wordt de (regionale) vraag naar het type woningen/woonstudio's voldoende aangetoond. De transformatie van het pand sluit, gelet op de beoogde doelgroep, goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

*Trede 2;* Het plangebied is gelegen in de kern Overdinkel en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van Overdinkel. Daarmee wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'.

Opgemerkt wordt dat de Raad van State inmiddels meerdere keren uitspraken heeft gedaan waarin aangegeven is dat er in het kader van de ladder aandacht moet worden besteed aan het aspect leegstand. Zoals reeds aangegeven vindt voorliggende ontwikkeling plaats aan de Hoofdstraat waar zich veel winkelpanden en centrumfuncties bevinden. De beneden verdieping van het pand staat momenteel leeg en voorliggende ontwikkeling voorziet in een passend hergebruik door deze te verbouwen voor een volledige woonfunctie. Door hergebruik van het bestaande pand krijgt het aanzien van het straatbeeld en de leefbaarheid van deze belangrijke straat in de kern van Overdinkel een impuls.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

### 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.



#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

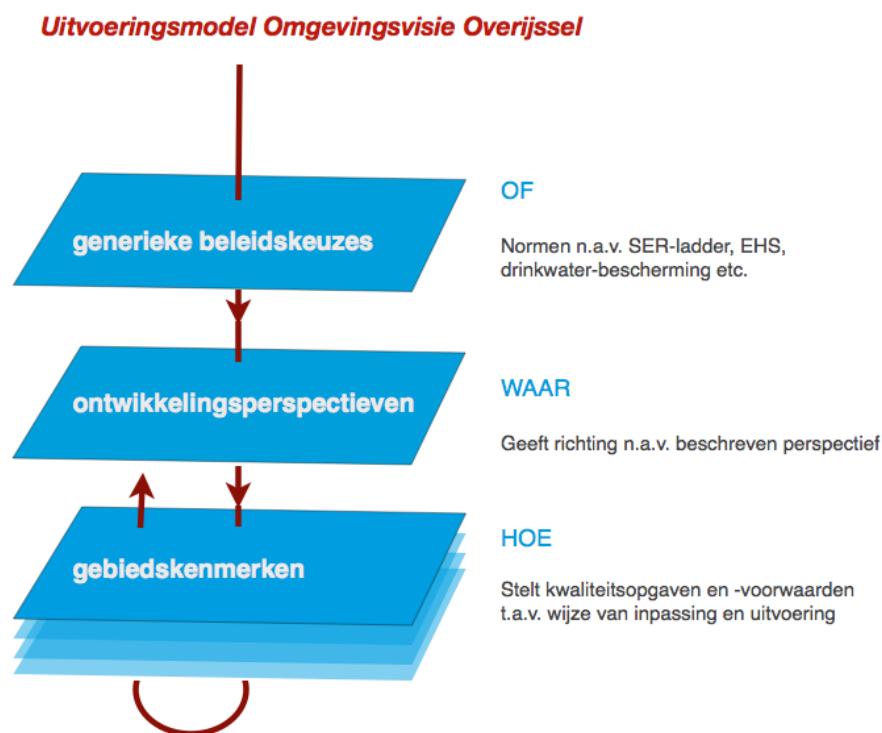
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 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 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (SER-ladder) en artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### **Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plangebied is gelegen in de kern Overdinkel en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van Overdinkel. In dit bestemmingsplan is het plangebied geheel bestemd als 'Centrum'. Met de ontwikkeling vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats, maar wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in herontwikkeling naar woningen. Door deze transformatie wordt de ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties**

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De 'Woonvisie Losser 2016 en verder' geeft het gemeentelijk woningbouwbeleid en het woningbouwprogramma weer. De begin 2016 gemaakte regionale afspraken over de woningbouwprogrammering vormen hierin een belangrijk kader. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De transformatie van de locatie waarbij 6 woonstudio's worden toegevoegd past binnen de gemeentelijke woonvisie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

#### 4.2.4.2 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 'Woonwijk'. In

afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### Woonwijk

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als 'Woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Nagenoeg de gehele kern Overdinkel is aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. De functiewijziging van een centrumfunctie naar wonen past binnen het aantrekkelijk houden van het woonmilieu. De woonfunctie ter plaatse betreft een passende invulling gelet op de functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Gebiedskennmerken

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

#### De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de

gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900 – 1955'. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### Bebouwingsschil 1900 – 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De bebouwing langs de Hoofdstraat is aangemerkt als 'bebouwingsschil 1900-1955', waaronder het hoofdgebouw in het plangebied. Wat betreft fysieke ingrepen voorziet voorliggende ontwikkeling enkel in realisatie van een tuinberging van beperkte omvang (circa 13,5 m<sup>2</sup>), er is dan ook geen sprake van verdere verdichting van het bebouwingslint. Hierdoor blijft het eigen karakter van het bebouwingslint behouden. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten voor de 'Stedelijke laag'.

#### 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 Woonvisie Losser 2016 en verder

#### 4.3.1.1 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.

#### 4.3.1.2 Woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch woningbouwprogramma. Op basis van de huishoudensprognose en de vraagontwikkeling is dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het woningbouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

De regio gaat uit van een bandbreedte in de woningbouwproductie van 80-100% van Primos 2013. In de gemeente Losser betekent dit een bandbreedte van 532-665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen. Ook houdt de gemeente dan rekening met de prognoses 2014 en 2015 die lager liggen dan de prognose 2013 (2015: 619 woningen 2015-2025). Op dit moment zijn er 740 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente, waarvan 610 woningen met een onherroepelijke realisatietitel (92% ten opzichte van prognose 2013).

#### 4.3.1.3 Visie en ambities

De visie en ambities van de gemeente Losser zijn uitgesplitst in vijf punten, te weten:

- Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden;
- Kiezen voor de bestaande woningvoorraad;
- Intelligente groei van de woningvoorraad;
- Vitale gemeenschappen in de kernen;
- Kiezen voor duurzaam wonen.

Eén van de doelstellingen binnen 'Kiezen voor de bestaande woningvoorraad' is het volgende:

#### *Wonen voor iedere portemonnee*

Voldoende betaalbare woningen (huur en koop) voor starters en huishoudens met een laag inkomen zijn en blijven belangrijk. Door Europese regelgeving en strengere hypotheekregels is het voor lage middeninkomens lastig om te huren en te kopen. De gemeente wil stimuleren dat er voor deze groep inwoners voldoende betaalbaar aanbod blijft in de vrije sector huur en goedkopere koopwoningen. Momenteel bestaat er voldoende aanbod in de goedkope koop. Het gaat bij de betaalbaarheid van woningen niet alleen om huur- of hypotheeklasten, maar ook de energiecomponent van de woonlasten.

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

Met dit plan wordt bestaande bebouwing getransformeerd in een volledige woonbebouwing. De woonstudio's voorzien in de doelstelling om voor starters/jongeren en personen met een laag inkomen te voorzien in betaalbare huisvestigingsmogelijkheden.

De woonstudio's zijn ruimten voor (kamergewijze) verhuur die bestemd zijn voor afzonderlijke bewoning. De omvang van de woonstudio's is beperkt tot maximaal 35 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak dat is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De huurprijs van de woonstudio's zal worden afgestemd op de toegankelijkheid voor de doelgroep. Gelet op de hiervoor genoemde kenmerken van een woonstudio ten opzichte van een reguliere woning wordt opgemerkt dat dit plan niet van invloed is op het woningbouwprogramma uit de Woonvisie. Van toevoeging van woningen, zoals bedoeld in de Woonvisie, is geen sprake.

Daarbij wordt opgemerkt dat de woonstudio's bijdragen aan het creëren van betaalbare huisvestigingsmogelijkheden voor starters/jongeren die mogelijk daarna doorstromen naar vrijkomende eengezinswoningen binnen de kern Overdinkel. Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van 'wonen', zoals vertaald in de gemeentelijke woonvisie van Losser.

#### **4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wgh, namelijk een woongebouw met woonstudio's. De bestaande woning op de verdieping wordt buiten beschouwing gelaten.

##### 5.1.2.1 Railverkeerslawaai en industrielawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de locatie buiten de wettelijk zone van de spoorlijn is gelegen. 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

###### Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De geplande woonstudio's liggen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hoofdstraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 1 van deze toelichting.

###### Resultaten

In het onderzoek is uitgegaan van een woongebouw met zelfstandige studio's met een eigen ingang. De geluidbelasting op de voorgevel van de studio's 1 en 2 bedraagt maximaal 58 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 10 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB in 'binnenstedelijk gebied' wordt niet overschreden.

### Hogere grenswaarde

Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria. De ontheffingsgrond in de onderhavige situatie is: 'door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen'. In dit geval gaat het om een herbestemming/transformatie van een bestaand gebouw, vergelijkbaar met het opvullen van een open plaats.

Daarnaast moet onderzoek worden gedaan naar bronmaatregelen, vergroten afstand, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen aan de gevels om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De maatregelen die voor de studio's getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het woongebouw met studio's wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 58 dB.

#### **5.1.3 Conclusie**

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

## **5.2 Bodem**

### **5.2.1 Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

### **5.2.2 Situatie plangebied**

In het kader van voorliggend plan wordt onderzoek ten aanzien van de milieukundige bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht, omdat voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de centrumbestemming naar een woonbestemming. Het pand behoud daarmee een verblijfsfunctie. Wat betreft de fysieke wijzigingen wordt voorzien in realisatie van een tuinberging (beperkte verblijfsduur) met een beperkte omvang (circa 13,5 m<sup>2</sup>). Gesteld wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

### **5.2.3 Conclusie**

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Algemeen**

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

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

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



### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 de centrumfunctie naar een woonfunctie met 6 woonstudio's. 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 en moet 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 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:

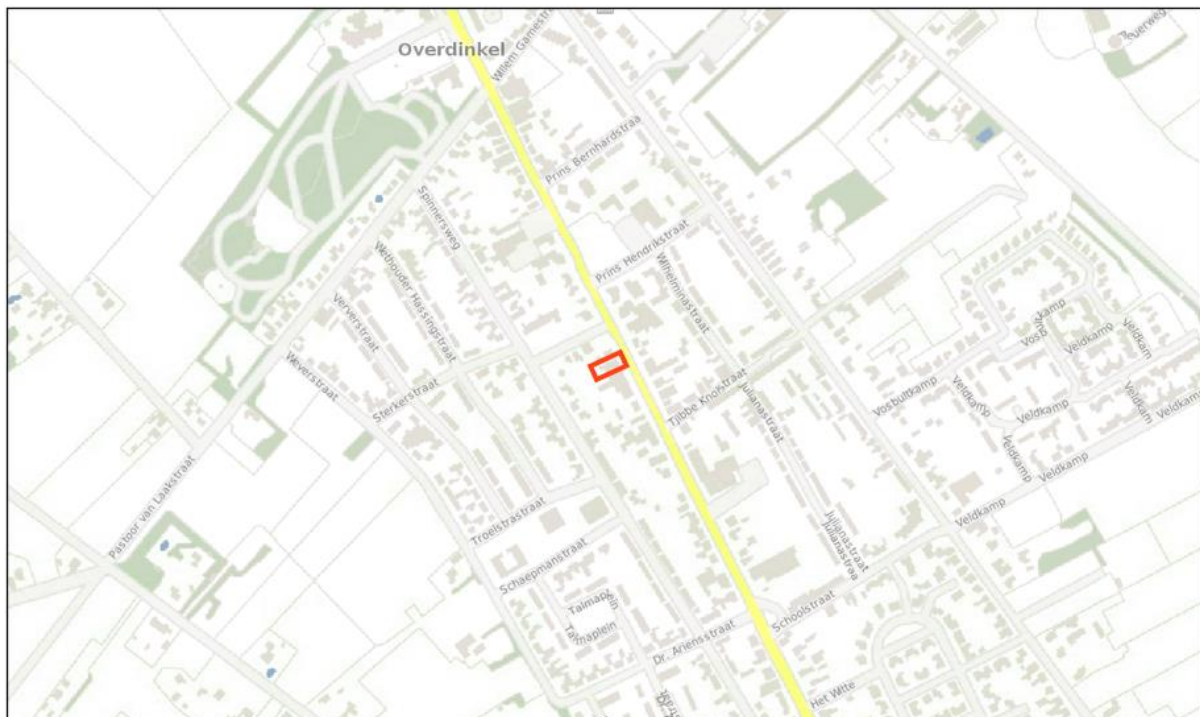
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### 5.4.4 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.

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. 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 mogelijk is.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;

- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

#### *Categorie A:*

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### *Categorie B:*

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### *Categorie C:*

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

### **5.5.3 Situatie plangebied**

#### *5.5.3.1 Algemeen*

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

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

#### *5.5.3.2 Externe werking*

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

#### *5.5.3.3 Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) opgericht. Het bestaande appartement op de verdieping genoot al bescherming tegen de milieubelastende activiteiten van de functies in de omgeving.

Omdat in dit geval sprake is van een 'functiemengingsgebied', vanwege de ligging van het plangebied in de historisch gegroeide kern van Overdinkel met centrumfunctie, wordt getoetst aan de 'SvB – functiemenging'.

Op basis van deze lijst valt de centrumfunctie onder categorie A. Hiervoor geldt dat de activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de 'SvB – functiemenging'. In het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 5.6 Ecologie

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

#### 5.6.1 Gebiedsbescherming

##### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rondom projecten die gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 650 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

##### 5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 550 meter 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.

#### 5.6.2 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 de wijziging van de centrumfunctie in een woonfunctie. In het kader van dit plan worden geen opstallen gesloopt of beplanting gerooid. Daardoor wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna.

#### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Losser beschikt niet over een eigen archeologische verwachtingskaart, daarom is de provinciale verwachtingskaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Overdinkel. Er zijn ter plaatse geen archeologische gegevens bekend. In de gemeentelijke Erfgoedverordening is aangegeven dat er een onderzoeksplicht is bij een hoge archeologische verwachting, tenzij de verstoring kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

In dit geval is sprake van een functiewijziging in een bestaand pand. De bouwactiviteiten vinden nagenoeg geheel inpandig plaats, er wordt enkel een tuinberging van beperkte omvang (circa 13,5 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Gelet op de zeer beperkte omvang van de bodemingrepen wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

#### 5.7.2.1 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, tweede 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.

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel 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.

### 5.7.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> 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 waterschapsbelangen aan de orde zijn, dit vanwege het feit dat het om een functiewijziging gaat waarbij niet meer dan 10 wooneenheden worden toegevoegd. Het watertoetsresultaat 'geen waterschapbelang' is opgenomen in bijlage 2 van 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

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.

#### 7.2.1 Inleidende regels

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 bouwregels (Artikel 5)*  
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling voor het respecteren van bestaande maten.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*  
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 7)*  
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.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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

**Wonen (Artikel 3)**

De centrumbestemming in het plangebied is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen, waarbij op de begane grond maximaal 6 woonstudio's zijn toegestaan en op de verdieping maximaal 1 woning is toegestaan.

Een woonstudio is als volgt gedefinieerd: *ruimte(n) met woonfunctie voor (kamergewijze) verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning, tot een maximum verhuurbaar oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>.*

Gelet op de bestemming is de gehele bebouwing aan te merken als hoofdgebouw. Het bouwvlak is vergroot waardoor de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen. Voor wat betreft het gedeelte van het bouwvlak dat in de huidige situatie reeds bouwvlak is wordt overeenkomstig de goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk maximaal 6,5 meter en 9 meter. Voor wat betreft het lage deel van het hoofdgebouw geldt een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter.

De gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter voor de voorgevel en voor het overige 2,5 meter.

## 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

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 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.

### 9.2 Provincie Overijssel

p.m.

### 9.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets worden in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

**Bijlage 2** Watertoetsresultaat – geen waterschapsbelang