



# GEMEENTE LOSSER

## Bestemmingsplan

### “Bestemmingsplan Luttermolenveld, 1e partiële herziening”

8 september 2015

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Luttermolenveld 1<sup>e</sup> partiële herziening

Plannaam: "Bestemmingsplan De Lutte, partiële herziening Luttermolenveld"  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.01BP045PH01-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 8 september 2015  
Auteur: Dhr. Ing. J.B.H. ter Avest



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	LUTTERMOLENVELD .....	10
2.2	HET PLANGEBIED .....	11
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>14</b>
3.1	UITSpraak Raad van State .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	25
5.2	BODEMKWALITEIT .....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	29
5.6	GEUR .....	33
5.7	ECOLOGIE .....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	36
5.10	VERKEER & PARKEREN .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>38</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	38
6.2	WATERPARAGRAAF .....	38
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>40</b>
7.1	INLEIDING .....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	41
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>44</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	44
9.2	INSPRAAK .....	44
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>45</b>	
BIJLAGE 1	UITSpraak Raad van State: 201309053/1/R1 (D.D. 20 AUGUSTUS 2014) .....	45

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEER .....	45
BIJLAGE 3	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	45
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT – GEEN WATERSCHAPSBELANGEN .....	45

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

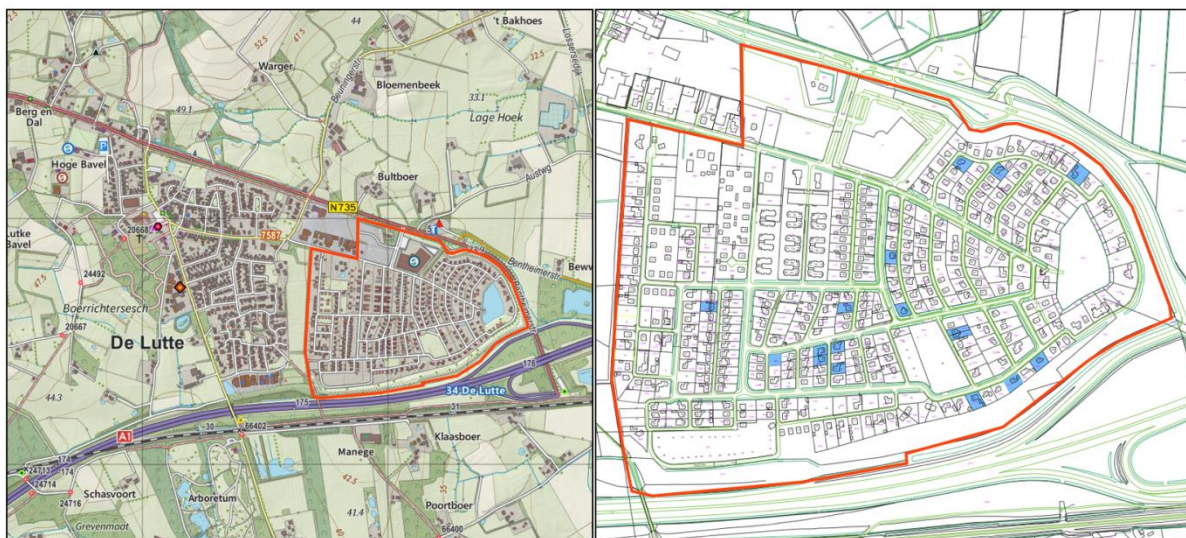
Het gebied “Luttermolenveld” in de kern De Lutte is oorspronkelijk ontwikkeld ten behoeve van verblijfsrecreatie (voornamelijk recreatiewoningen). In de jaren negentig bleek dat de permanente bewoning van recreatiewoningen op het Luttermolenveld hand over hand toenam. Plannen tot beëindiging van de permanente bewoning hebben in de loop der tijd niet geleid tot het gewenste resultaat. Op 17 november 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM (Minister Dekker) alle gemeenten een brief aangeboden waarin zij de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Op basis van dit beleid wordt ruimte geboden om permanente bewoning van recreatiewoningen in bepaalde gebieden te legaliseren. Onder andere op basis van dit beleid is besloten het recreatieterrein (planologisch) grotendeels om te vormen tot een 'gewone' woonwijk, onderdeel uitmakend van de kern De Lutte. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Losser bij besluit van 26 februari 2008 het bestemmingsplan “Luttermolenveld” vastgesteld. In het plangebied van voornoemd bestemmingsplan zijn naast die gronden die bij de omvorming betrokken zijn ook de gronden meegenomen die blijvend voor recreatieve doeleinden worden gebruikt.

Medio 2012 is door diverse bewoners van recreatiewoningen op het Luttermolenveld verzocht om het bestemmingsplan “Luttermolenveld” te herzien voor wat betreft het herbestemmen van 16 recreatiewoningen in burgerwoningen. Bij besluit van 18 december 2012 heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan “Luttermolenveld” niet te herzien in de door de aanvragers gewenste zin.

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 20 augustus 2014 heeft de Raad van State uitspraak (*kenmerk 201309053/1/R1*) gedaan en het besluit van de gemeenteraad van 17 september 2013, waarbij de afwijzing van de aanvragen om een bestemmingsplan vast te stellen voor de 15 nader aangegeven percelen in het voormalige recreatiepark Luttermolenveld is gehandhaafd, vernietigd. De inhoudelijke motivering van dit besluit en overige rechtsgeschiedenis van de situatie op Luttermolenveld worden verderop in deze plandoelichting nader beschreven. Met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b van de Algemene wet bestuursrecht heeft de Raad van State de gemeenteraad van Losser opgedragen om binnen 26 weken na voornoemde uitspraak een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak van de Raad van State is overwogen. De raad heeft op 10 februari 2015 besloten om het besluit van 18 december 2012 te herroepen en om het bestemmingsplan te herzien in de door de aanvragers gewenste zin. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan 16 kavels.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het feitelijke plangebied betreft de 16 percelen die als gevolg van het besluit van de raad van 10 februari 2015 een woonbestemming krijgen. De kavels liggen verspreid op het voormalige recreatiepark Luttermolenveld in De Lutte. De globale begrenzing van Luttermolenveld is weergegeven met de rode belijning. In oppervlakte is de grootte van de wijk vergelijkbaar met het dorp zelf. De bewuste 16 kavels die samen het plangebied vormen zijn weergegeven met de blauwe arcering in de rechter afbeelding van figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl) & gemeente Losser)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Luttermolenveld, 1<sup>e</sup> partiële herziening” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.01BP045PH01-0401) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidig bestemmingsplan

Door de uitspraak (kenmerk 200808233/1/R1, d.d. 27 januari 2010) is goedkeuring onthouden aan 15 percelen met de bestemming ‘Recreatiewoning’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Luttermolenveld” zoals vastgesteld op 26 februari 2008. Dit betekent dat grotendeels het bestemmingsplan “Luttermolenveld” zoals vastgesteld door de raad op 26 januari 1989 van toepassing is op 15 kavels zoals opgenomen in voorliggendbestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Luttermolenveld” zijn de gronden bestemd tot ‘recreatiewoningenterrein’ (artikel 3).



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Luttermolenveld" (1989) (Bron: gemeente Losser)

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in een passende regeling voor het perceel Tjaskermolen 20. Aan dit perceel is geen goedkeuring onthouden, waardoor het bestemmingsplan "Luttermolenveld" vastgesteld d.d. 26 februari 2008 van toepassing is op dit perceel. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'recreatiewoning' zoals hieronder weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Luttermolenveld" (2008) (Bron: gemeente Losser)



## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische en huidige situatie ter plaatse van het Luttermolenveld en in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. Hierbij wordt voornamelijk aandacht besteed aan de inhoud en doorwerking van de uitspraak van de Raad van State, die van toepassing is voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

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.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Luttermolenveld

#### 2.1.1 Achtergrond

Ingevolge de bepalingen van het op 26 januari 1989 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan “Luttermolenveld”, is het gebied oorspronkelijk ontwikkeld ten behoeve van verblijfsrecreatie. In 2008 is de grootschalige permanente bewoning voor een groot deel gelegaliseerd. Een aantal percelen heeft evenwel een recreatieve bestemming gehouden.

#### 2.1.2 Stedenbouwkundige opzet Luttermolenveld

In de stedenbouwkundige opzet van het Luttermolenveld is uitgegaan van een dichte verkaveling van het gebied. De aanwezige openbare ruimte is functioneel en gericht op afwatering van het terrein (slotenpatroon en vijver) en ontsluiting van de kavels (wijkontsluitingswegen en woonstraten). Vanwege het vrij grote hoogteverschil in het terrein (de westelijke rand ligt circa 10 meter hoger dan de oostrand) is aan de oostzijde van de wijk een retentievijver gecreëerd. In de wijk ligt een aantal wijkontsluitingswegen en een groot aantal woonstraatjes ter ontsluiting van de woningen. De meeste woningen zijn georiënteerd op de woonstraatjes. Ook is een aantal woningen georiënteerd op een aantal wijkontsluitingswegen. De belangrijkste sloten in de wijk liggen langs de wijkontsluitingswegen. De wijk sluit aan de noordzijde aan op de doorgaande weg tussen Oldenzaal en de A1. Een rechtstreekse aansluiting op het dorp De Lutte, via de Luttermolenweg, was voorheen kunstmatig geblokkeerd, maar is inmiddels opgeheven. De verkavelingsstructuur van de wijk is gedeeltelijk geënt op de oorspronkelijke houtwallen- en verkavelingsstructuur. Een deel van deze houtwallen is opgenomen binnen de bebouwingsstructuur. Verder zijn de randen (met de geluidswal), enkele aanwezige houtwallen en de vijver belangrijke structurelementen. Ook het aan de entree van de wijk gelegen voorzieningengebouw is een belangrijk structurelement. De genoemde elementen zijn ook zeer bepalend voor de oriëntatie in de wijk.



Figuur 2.1 Impressie stedenbouwkundige opzet Luttermolenveld (Bron: [www.nieuwbouw-losser.nl](http://www.nieuwbouw-losser.nl))

## 2.2 Het plangebied

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 betreft het feitelijke plangebied de 16 percelen die als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 een woonbestemming krijgen. De ligging van de diverse percelen wordt hierna weergegeven op een luchtfoto.



Figuur 2.2 Luchtfoto Luttermolenveld (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

Het gaat specifiek om onderstaande percelen. Op de navolgende luchtfoto's zijn de verschillende kavels weergegeven. De nummers op de luchtfoto's corresponderen met onderstaande tabel.

Nummer	Adres	Kadastraal bekend
1.	Grondzeiler 4	Gemeente Losser, sectie G, nummers 3235 en 3230
2.	Tjaskermolen 18	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2915
3.	Tjaskermolen 20	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2914
4.	Spinnekopmolen 24	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2899
5.	Tjaskermolen 15	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2919
6.	Tjaskermolen 19	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2917
7.	Torenmolen 10	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3003
8.	Torenmolen 18	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3007
9.	Tjaskermolen 45	Gemeente Losser, sectie G, nummers 3311 en 3312
10.	Rosmolen 25	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3080

11.	Rosmolen 19	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3184
12.	Rosmolen 15	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3083
13.	Stendermolen 8	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2961
14.	Beltmolen 10	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3168
15.	Stendermolen 23	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2973
16.	Tjaskermolen 1	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3158



Figuur 2.3 Locaties kavels 1 tot en met 6 en kavel 16 (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)



Figuur 2.4 Locaties kavels 7 tot en met 12 (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)



Figuur 2.5 Locaties kavels 13 tot en met 15 (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Uitspraak Raad van State

#### 3.1.1 Uitspraak 201309053/1/R1 (d.d. 20 augustus 2014)

##### *Procesverloop*

Bij besluit van 18 december 2012 heeft de raad de aanvragen van appellanten en anderen om een bestemmingsplan vast te stellen voor nader aangegeven percelen in het voormalige recreatiepark Luttermolenveld afgewezen. Bij besluit van 17 september 2013 heeft de raad de appellanten en anderen hiertegen gemaakte bezwaren deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Tegen dit besluit is beroep ingesteld.

##### *Overwegingen Afdeling*

De Afdeling overweegt dat het bestemmingsplan "Luttermolenveld" strekt tot het omvormen van het recreatiepark Luttermolenveld tot woonwijk, in verband waarmee aan het merendeel van de recreatiewoningen een woonbestemming is toegekend. De aanvragen van appellanten en anderen hebben betrekking op 15 recreatiewoningen die verspreid liggen tussen voorheen als recreatiewoning bestemde burgerwoningen. In het gebied zijn geen recreatieve voorzieningen tot ontwikkeling gebracht. Ter zitting heeft de raad verklaard dat permanente bewoning van de 15 recreatiewoningen wordt gedoogd en dat in dit verband gedoogbeschikkingen zullen worden afgegeven. Voorts heeft de raad, zo is ter zitting meegedeeld, geen principiële bezwaren tegen permanente bewoning ter plaatse. Op enig moment kan volgens de raad legalisatie plaats vinden. De raad baseert zijn standpunt om thans geen woonbestemming toe te kennen alleen op de Woonvisie. De Woonvisie brengt weliswaar met zich dat het woningbouwprogramma naar beneden moet worden bijgesteld, maar daaruit volgt niet dat voor de invulling van het maximale aantal mogelijke extra woningen voorrang dient te worden gegeven aan bebouwing van andere locaties, zodanig dat de 15 recreatiewoningen niet als burgerwoningen kunnen worden bestemd. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de desbetreffende recreatiewoningen niet voor een woonbestemming in aanmerking komen.

##### *Beslissing*

- I. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Losser van 17 september 2013, waarbij de afwijzing van de aanvragen om een bestemmingsplan vast te stellen voor nader aangegeven percelen in het voormalige recreatiepark Luttermolenveld is gehandhaafd;
- II. draagt de raad van de gemeente Losser op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Voor een volledige weergave van de uitspraak wordt verwezen naar bijlage 1 van deze plantoelichting.

#### 3.1.2 Gevolgen uitspraak Raad van State

Met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b van de Algemene wet bestuursrecht heeft de Raad van State de gemeenteraad van Losser opgedragen om binnen 26 weken na voorgenoemde uitspraak een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak van de Raad van State is overwogen. De gemeenteraad van Losser heeft op 10 februari 2015 besloten om het besluit van 17 september 2013 te herroepen en het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan de 16 kavels. Met de planologische omvorming van de objecten naar een woonbestemming worden de bebouwingsmogelijkheden op de kavel verruimd en gelijk getrokken met reguliere woningen in de gemeente Losser. Voor een nadere toelichting op de bestemmingsystematiek wordt verwezen naar hoofdstuk 7. In de volgende hoofdstukken zal nader onderbouwd worden dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zullen zowel beleidsmatige (hoofdstuk 4) als sectorale aspecten (hoofdstuk 5 en 6) belicht worden, op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een woonbestemming als passend kan worden geacht.

## 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.

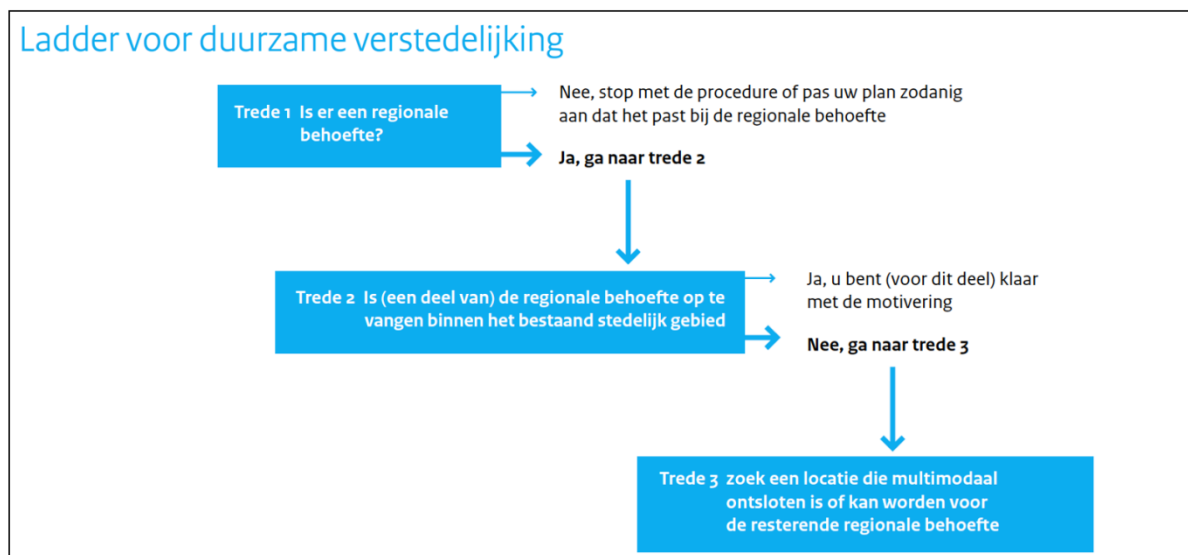
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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.

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

#### 4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

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.



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkelingen’.

#### Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

#### Stedelijke ontwikkeling

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

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de duurzame verstedelijkingsladder

Voordat de duurzame verstedelijkingsladder wordt toegepast, dient te worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In



voorliggend geval is eigenlijk enkel sprake van een functieverandering. Indien sprake is van een functieverandering dan wel aanvullende of nieuwe aanduiding, dan zal normaliter worden geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie AbRvS 25 juni 2014, nr. 201310004/1/A1 en AbRvS 18 juni 2014, nr. 201309201/1/A1). Daarom dient in voorliggend geval de verstedelijkingsladder te worden doorlopen.

Ad trede 1: De behoefte wordt ingegeven door het feit dat er ter plaatse van deze objecten reeds jarenlang sprake is van permanente bewoning, waarbij uit de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 blijkt dat de gemeentelijke woonvisie en een goede ruimtelijke ordening de planologische wijziging naar een woonfunctie geen belemmering mag vormen. Geconcludeerd wordt dat aan trede 1 van de duurzame verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Ad trede 2: het plangebied is gelegen in de kern De Lutte en opgenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van De Lutte. Tevens kan op basis van de omliggende ruimtelijk-functionele structuur, zoals beschreven in hoofdstuk 2, gesteld worden dat er sprake is van 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied' en wordt voldaan aan trede 2 van de duurzame verstedelijkingsladder.

Ad trede 3: niet van toepassing.

#### **4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

### **4.2.1 Uitgangspunten van de 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.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

### **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

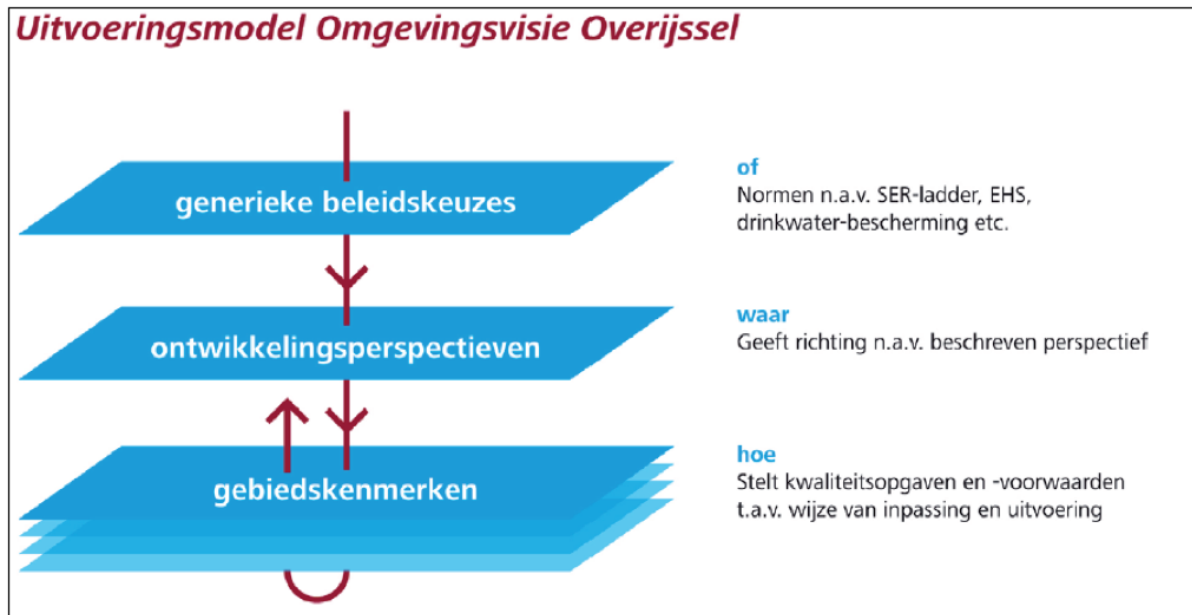
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2 en artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden 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.

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

De bestemmingswijziging betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Dit is tevens gebleken uit de toetsing van het initiatief aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Verder blijkt ook uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ dat het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herbestemming van de 16 recreatieve percelen naar een woonbestemming vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en is sprake van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming 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.*

2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Hoewel er in voorliggend geval geen sprake is van een nieuwe woningbouwlocatie, in die zin dat er nieuwbouw wordt gepleegd, is er in planologische zin wel sprake van nieuwe woningen. Immers, de recreatieve bestemming wordt omgezet in een reguliere woonbestemming. Op grond van artikel 2.2.2. dient aangetoond te worden dat deze woningen niet in strijd zijn met de gemeentelijke woonvisie. In de Woonvisie en de daarbij behorende uitvoeringsmodule is de herbestemming van recreatiewoningen in reguliere woningen pas na 2020 gepland. De Raad van State komt echter tot de conclusie dat de inhoud van de gemeentelijke woonvisie er niet toe noopt dat een woonbestemming voor de 16 kavels niet passend is en motiveert als volgt: *“De Woonvisie brengt weliswaar met zich dat het woningbouwprogramma naar beneden moet worden bijgesteld, maar daaruit volgt niet daarvoor de invulling van het maximale aantal mogelijke extra woningen voorrang dient te worden gegeven aan bebouwing van andere locaties, zodanig dat de 15 recreatiewoningen niet als burgerwoningen kunnen worden bestemd. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de desbetreffende recreatiewoningen niet voor een woonbestemming in aanmerking komen.”*

Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.12.4: Verblijfsrecreatie**

1. *Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op enig moment als zodanig is gebouwd, een woonbestemming wordt toegekend.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan recreatiewoningen een woonbestemming worden toegekend voor zover deze recreatiewoningen al vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet voor zover:*
  - *voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen*
  - *voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving*
  - *de recreatiewoningen staan in stads- en dorpsrandgebieden voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening*

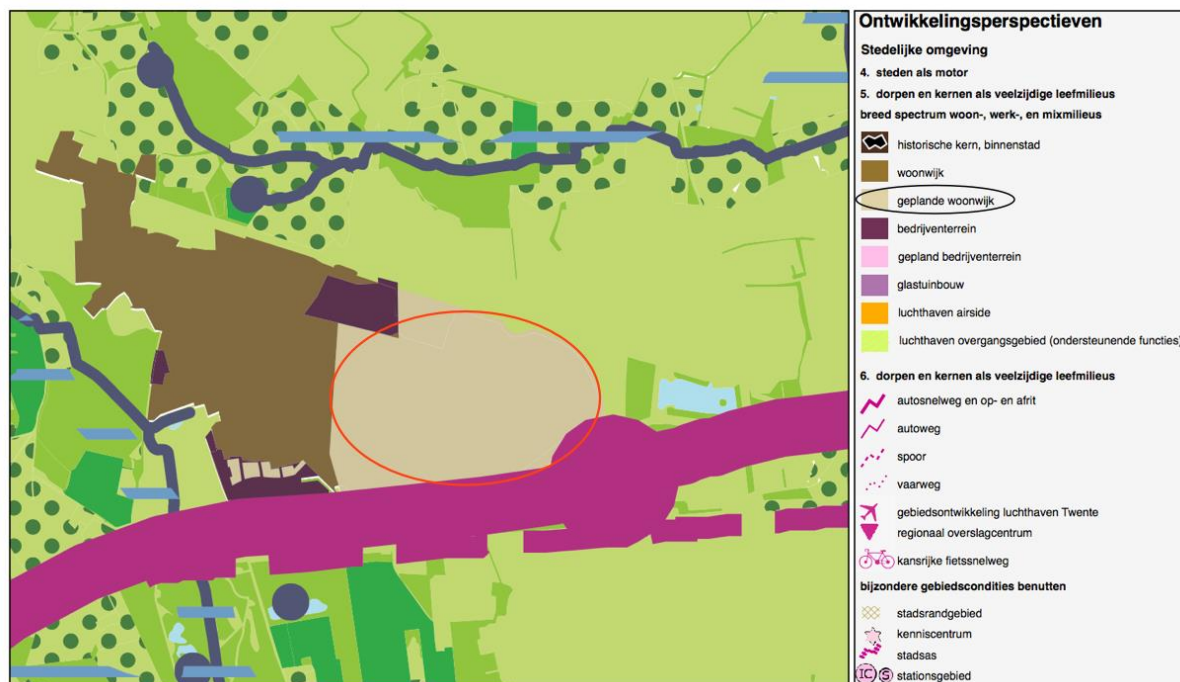
In voorliggend geval is sub 2 van toepassing. Gebleken is dat de woningen al vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet. Daarnaast wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2003, wordt in voorliggende toelichting geconstateerd dat voldaan wordt aan relevante milieu- en regelgeving en de ligging in De Lutte zoals vervat onder de derde bullet geen belemmering vormt.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

#### **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 'Geplande

woonwijk'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

#### **'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - geplande woonwijk'**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', met als aanduiding 'geplande woonwijk'. De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief 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. Voor wat betreft de 'Geplande woonwijken' dient de behoefte te worden onderbouwd middels een woonvisie en de SER-ladder.

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

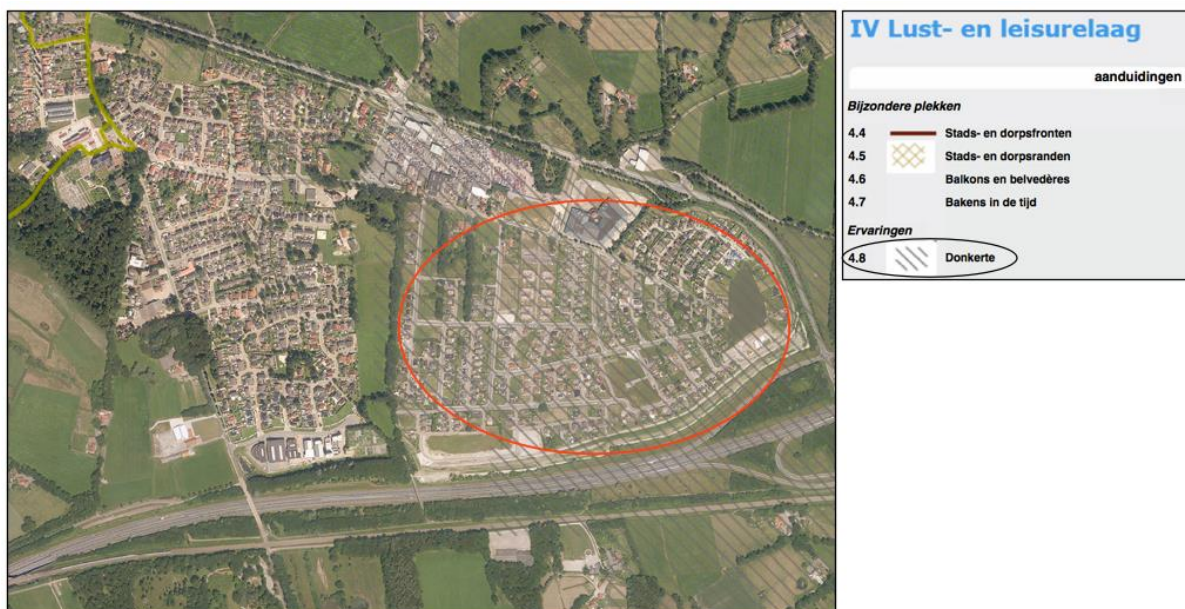
Geconcludeerd kan worden dat het toekennen van een woonbestemming aan de 16 kavels passend is bij het ontwikkelingsperspectief "Geplande woonwijk". Een woonbestemming wordt als passend geacht gelet op het huidige gebruik, de omliggende functionele structuur en het gegeven dat de woonfunctie ter plaatse vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is gebleken. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 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. 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 kent het plangebied op basis van de Omgevingsvisie Overijssel geen kenmerken ten aanzien van de "Stedelijke laag". Ook deze laag kan bij de toetsing buiten beschouwing worden gelaten.

## 1. De 'Lust en Leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In figuur 4.4 wordt dit weergegeven.



Figuur 4.4 Lust- en Leisurelaag: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisurelaag'

De planologische wijziging, waarbij de recreatieve bestemming van 16 kavels wordt gewijzigd naar een woonbestemming, brengt niet tot nauwelijks toename van kunstlicht met zich mee. Van extra bouw mogelijkheden ten aanzien van lichtmasten is geen sprake. De "Lust- en leisurelaag" staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### 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 2012 en verder

#### 4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 29 maart 2013 de Woonvisie Losser 2012 en verder vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente haar visie en ambitie voor de komende jaren verwoord. De gemeente kiest ervoor om (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.)

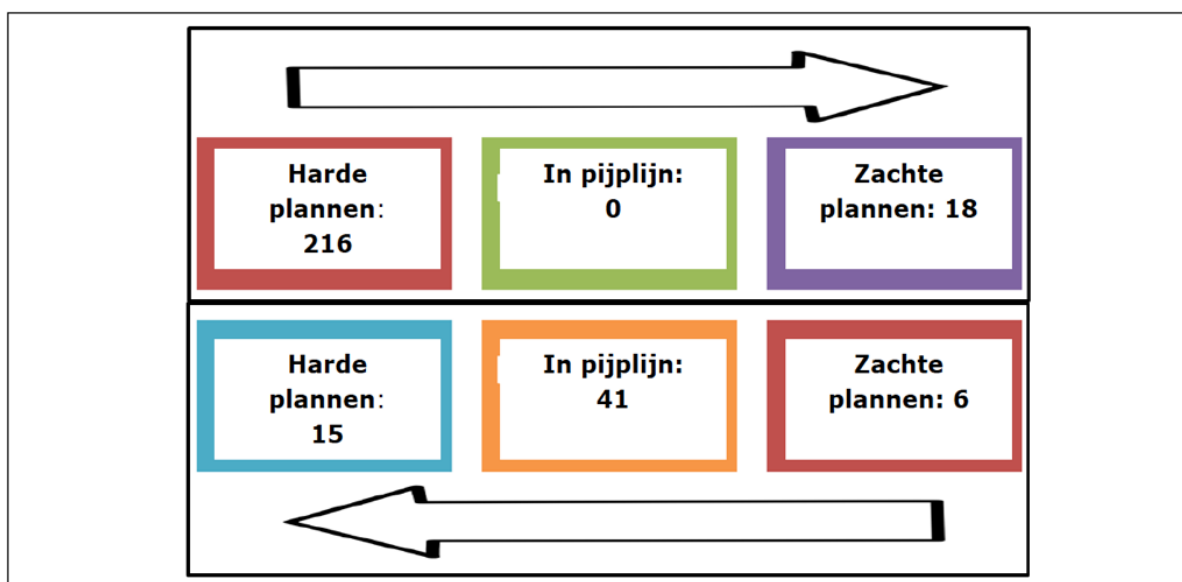
#### 4.3.1.2 Visie en ambities

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.

#### 4.3.1.3 Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma. Het huidige programma vraagt bijstelling naar beneden. Door de woningmarktcrisis ligt de marktvraag immers veel lager dan de behoefte. In de geactualiseerd woonvisie wordt genoemd dat meer inbreiding nodig is. Op dit moment is de verhouding tussen de uitleg en binnenstedelijke invulling niet in evenwicht, 79% uitleg en 21% invulling. Op basis van de prestatieafspraken tussen gemeente en provincie zou minimaal 50% inbreiding moeten zijn. De mate van zachte plannen en plannen in de pijplijn tot 2015 die betrekking hebben op uitleg is minimaal, namelijk 18 woningen. Dit doet de verhouding tussen het aantal plannen uitleg en invulling zeer beperkt veranderen.



Figuur 4.65

Uitdaging gemeente Losser uitleg – binnenstedelijke invulling (Bron: Gemeente Losser)

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Losser 2012 en verder

De omzetting van 16 recreatiewoningen in reguliere woningen leidt tot een toename van de woningvoorraad. Recreatiewoningen tellen immers niet mee in de woningvoorraad van Losser. In de uitvoeringsmodule bij de Woonvisie is expliciet opgenomen dat er voor de legalisatie van recreatiewoningen pas ruimte is na 2020, omdat voorrang is gegeven aan de realisatie van in- en uitbreidingsplannen. De Raad van State komt in haar uitspraak echter tot de conclusie dat de inhoud van de gemeentelijke woonvisie er niet toe noopt dat een woonbestemming voor de 15 kavels niet passend is en motiveert als volgt: *“De Woonvisie brengt weliswaar met zich dat het woningbouwprogramma naar beneden moet worden bijgesteld, maar daaruit volgt niet daarvoor de invulling van het maximale aantal mogelijke extra woningen voorrang dient te worden gegeven aan bebouwing van andere locaties, zodanig dat de 15 recreatiewoningen niet als burgerwoningen kunnen worden bestemd. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de desbetreffende recreatiewoningen niet voor een woonbestemming in aanmerking komen.”*

Resumerend kan gesteld worden dat in de gemeentelijke woonvisie en daarbij behorende uitvoeringsmodule prioriteit is aangebracht in de realisatie van diverse woningbouwplannen. Deze prioritering wordt doorkruist door de uitspraak van de Raad van State. Gevolg is dat één of meer woningbouwplannen met tot 16 woningen moeten worden geschrapt of naar de toekomst moeten worden doorgeschoven. De woonvisie staat de uitvoerbaarheid van de planologische wijziging zoals vervat in dit bestemmingsplan echter niet in de weg, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014.

#### 4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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



## 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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit m.e.r en de aspecten verkeer en parkeren.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 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 Weg- en railverkeerslawaai

##### 5.1.2.1 Algemeen

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "Luttermolenveld" is in 2007 onderzoek gedaan naar de akoestische situatie ter plaatse van woningen en (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied van destijds. De woningen liggen in de geluidszone van de Rijksweg A1 en de Bentheimerstraat. Tevens is geconstateerd dat de woningen binnen 400 meter vanaf het hart van het spoortraject 181 liggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de juridische houdbaarheid is actualisering van de akoestische situatie specifiek voor de 16 kavels binnen het plangebied gewenst. Hiertoe heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

##### 5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting t.g.v. de Bentheimerstraat bedraagt maximaal 48 dB en is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting t.g.v. de A-1 bedraagt maximaal 46 dB en ligt onder de voorkeursgrenswaarde. Omdat de geluidbelasting bij alle onderzochte woningen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat. De aangebrachte geluidwallen zorgen voor voldoende afscherming van het verkeerslawaai.

##### 5.1.2.3 Railverkeer

Berekend is de geluidbelasting LDEN, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De belasting LDEN bedraagt maximaal 43 dB op de 1<sup>e</sup> verdieping waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ruim wordt overschreden. De aangebrachte geluidwallen zorgen voor voldoende afscherming van het railverkeerslawaai. Voor het aspect railverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.1.3 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect Industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen geloneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

### 5.1.4 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het omzetten van de recreatieve bestemming in een woonbestemming ter plaatse van de in dit bestemmingsplan opgenomen locaties.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 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

Omdat in het voorliggende plan sprake is van vastlegging van bestaande bebouwing en functies hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van de wijziging van bestemming. Tevens wordt opgemerkt dat in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

## 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

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. Belangrijk daarbij op te merken is dat als gevolg van het plan het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.4 Externe veiligheid

#### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

## 5.4.2 Situatie plangebied

### 5.4.2.1 Algemeen

In 2007 is een onderzoek externe veiligheid<sup>1</sup> opgesteld in het kader van het bestemmingsplan "Luttermolenveld" (bij besluit van 28 februari 2008 vastgesteld). Het onderzoek uit 2007 is inmiddels verouderd, onder andere vanwege de komst van het Basisnet en er is een meer recente versie van het rekenprogramma RBM II beschikbaar. De berekeningen dienen derhalve geactualiseerd te worden. Daarom zijn hernieuwde risicoberekeningen in het kader van externe veiligheid uitgevoerd voor wat betreft het spoortraject Hengelo Oost Bad Bentheim en de rijksweg A1 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor het volledige, geactualiseerde onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op de conclusies van het rapport.

### 5.4.2.2 Spoortraject Hengelo Oost – Bad Bentheim

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen mag op het midden van de spoorbundel, niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is meer dan 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Een verantwoording groepsrisico is volgens de Regeling Basisnet in dit geval niet vereist.

#### *Plasbrandaandachtsgebied*

Op het baanvak Hengelo Oost – Bad Bentheim is het PAG niet van toepassing.

### 5.4.2.3 Rijksweg A1

#### *Plaatsgebonden risico*

De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour (veiligheidszone) is gelegen binnen de rand van de weg. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Een verantwoording groepsrisico is volgens de Regeling Basisnet in dit geval niet vereist.

#### *Plasbrandaandachtsgebied*

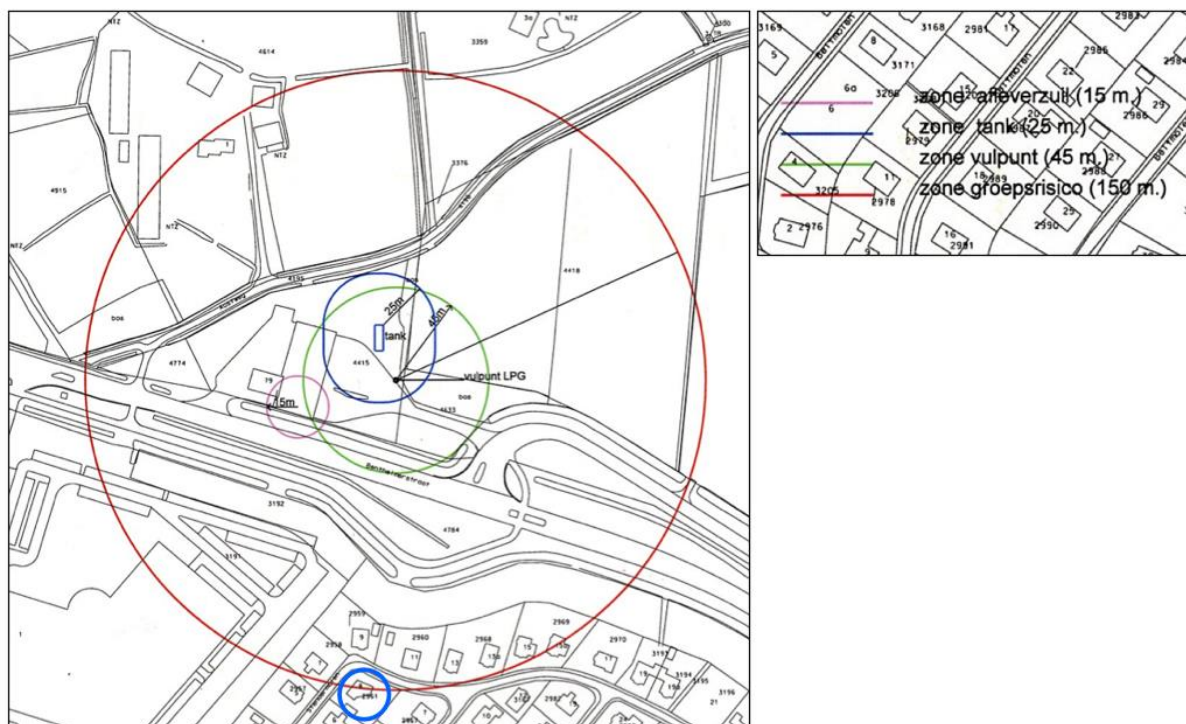
De beoogde bestemmingsplanwijziging is buiten het plasbrandaandachtsgebied gelegen.

### 5.4.2.4 LPG-tankstation

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation Rolink aan de Benteimerstraat 79 in De Lutte. Het gaat hierbij om 1 object, te weten het perceel Stendermolen 8. De groepsrisicocontour ligt ongeveer op de gevel van dit object.

---

<sup>1</sup> 'Rapport externe veiligheid', Oranjewoud, projectnr. 12172-174786, december 2007



Figuur 5.1: Risicocontouren LPG-tankstation Rolink (Bron: toelichting bestemmingsplan "Luttermolenveld")

De wijziging van functie betreft slechts één object. Gelet op deze minieme wijziging en het feit dat de personendichtheid niet toeneemt, wordt een (her)berekening van het groepsrisico voor wat betreft het LPG-tankstation niet nodig geacht.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

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

#### *Rustige woonwijk*

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

#### *Gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een gebied, waar geen sprake is van een sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van 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. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

In dit geval is sprake van de wijziging van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

### 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. De directe omgeving van de 16 percelen bestaat uit woonpercelen, dan wel percelen die nog voorzien zijn van de bestemming "Recreatiewoning". In beide gevallen is geen sprake van een milieubelastende functie die een belemmering oplevert voor de in het plangebied opgenomen functie. Functies die in dit kader van belang zijn om te beoordelen betreffen:

1. Centrumhal Luttermolenveld
2. LPG-tankstation Rolink - Bentheimerstraat 79
3. Agrarisch bedrijf Austweg 1
4. Diverse bedrijvigheid Luttermolenweg en Dorpsstraat 58.

De verschillende (relevante) milieubelastende functies inclusief nummering zijn op figuur 5.2. op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 5.2: Relevante milieubelastende functies omgeving plangebied (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

#### 1. Centrumhal Luttermolenveld

Hoewel het feitelijke gebruik van centrumhal zich hoofdzakelijk richt op het gebruik als sporthal, dient bij de toetsing in het kader van milieuzonering uitgegaan te worden van de maximale planologische invullingsmogelijkheden. In het geldende bestemmingsplan "Luttermolenveld" is de centrumhal bestemd tot 'gemengd doeleinden', waarbij de aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoren en horecabedrijven als genoemd in categorie I, II en III van de lijst van horecabedrijven, detailhandel in de food-sector met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>, met daarbijbehorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen.

Dit betreffen functies in een lage milieucategorie, maximaal milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De meest nabijgelegen locatie betreft het perceel Stendermolen 8, op een afstand<sup>2</sup> van 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. De andere 14 locaties bevinden zich allemaal op grotere afstand.

## 2. LPG Tankstation Rolink - Bentheimerstraat 79

LPG tankstation Rolink wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onderscheiden als 'Benzinservicestation – met LPG < 1000 m<sup>3</sup>/jr (SBI 2008: 473). Voor een dergelijke inrichting, te onderscheiden in milieucategorie 3.1, geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Voor de milieuaspecten geur en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Voor het aspect stof geldt geen richtafstand. De voorgenoemde doorzet is overigens gebaseerd op het bestemmingsplan "Luttermolenveld", waarin de doorzet is gelimiteerd tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> per jaar in de bestemmingsomschrijving van het tankstation (Artikel 7.1 – Verkoop punt voor motorbrandstoffen). De meest nabijgelegen locatie betreft het perceel Stendermolen 8, op een afstand van 110 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden richtafstand. De andere 14 locaties bevinden zich allemaal op grotere afstand.

## 3. Agrarisch bedrijf Austweg 1

In de omgeving van het plangebied komt één agrarisch bedrijf voor. Dit betreft het agrarisch bedrijf Austweg 1. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor dit specifieke agrarisch bedrijf nog een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de meest nabijgelegen locatie Stendermolen 8 bedraagt 225 meter. De overige 14 locaties bevinden zich op grotere afstand. Aan de gestelde richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan waardoor het te verwachten is dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen een goed woon- en leefklimaat te realiseren is.

## 4. Diverse bedrijvigheid Luttermolenweg & Dorpsstraat

Aan de Luttermolenweg en Dorpsstraat bevinden zich diverse bedrijven, waaronder een groothandel in antiek, een meubelmakerij, een autobedrijf en autodemontagebedrijf. Deze bedrijvigheid bevindt zich op minimaal 300 meter afstand. Gezien deze afstand en het feit dat er maximaal sprake is van bedrijvigheid in milieucategorie 3.2<sup>3</sup> (richtafstand van 100 meter), wordt geconstateerd dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het omzetten van de recreatieve bestemming in een woonbestemming.

### 5.5.4 Conclusie

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

---

<sup>2</sup> Gemeten tussen het bestemmingsvlak 'gemengde doeleinden en de rand van het perceel Stendermolen 8. De afstand van het bestemmingsvlak 'Gemengde doeleinden en de gevel van de woning Stendermolen 8 bedraagt 45 meter.

<sup>3</sup> Het autodemontagebedrijf betreft een categorie 3.2. inrichting. De overige bedrijvigheid betreft categorie 2 en 3.1.



## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

#### 5.6.1.1 *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

#### 5.6.1.2 *Activiteitenbesluit*

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

### 5.6.2 Situatie plangebied

In dit kader is uitsluitend de rundveehouderij aan de Austweg 1 van belang. Dit agrarische bedrijf bevindt zich op 225 meter afstand van het meest nabijgelegen perceel Stendermolen 8. Andere geurgevoelige objecten bevinden zich op nog grotere afstand. In voorliggend geval dient een vaste afstand van 100 meter aangehouden te worden. Gezien de ruime onderlinge afstand mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Ten oosten van de Lutte bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Dinkelland', ten westen van De Lutte het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. De meest nabijgelegen percelen ten opzichte van 'Dinkelland' bevindt zich op 770 meter. Ten aanzien van 'Landgoederen Oldenzaal' bedraagt de afstand 2.100 meter.

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.

#### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS 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 EHS is gelegen op circa 75 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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.

Door uitvoering van de voorgenomen planologische wijziging worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, hun foerageergebieden en migratieroutes aangetast. Het is om bovengenoemde redenen niet te verwachten dat de beoogde invulling van deze locatie negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen.

### 5.7.3 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 is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 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.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Deze archeologische verwachtingswaarde is op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ter plaatse van het plangebied aangeduid als 'lage verwachting'. Gelet op vorenstaande en het feit dat dit bestemmingsplan enkel voorziet in de wijziging van bestemming, waarbij kijkend naar de maximale planologische invullingsmogelijkheden sprake is van een zeer beperkte toename voor wat betreft bouwmogelijkheden. Het is op basis van vorenstaande niet nodig om (nader) archeologisch onderzoek te doen.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Overige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.  
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is (op zijn kortst) gelegen op 770 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de lokale invloedssfeer en het feit dat er geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.10 Verkeer & Parkeren

### 5.10.1 Verkeer

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze blijven door de bestemmingswijziging gelijk. Een aanpassing c.q. wijziging van de verkeersstructuur is dan ook niet aan de orde.

### 5.10.2 Parkeren

De bestemmingswijziging leidt niet tot een hogere parkeerdruk. Op de percelen blijft er voldoende ruimte beschikbaar om te parkeren op eigen terrein.

## HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 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.

#### 6.1.2 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 Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

### 6.2 Waterparagraaf

#### 6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. De watertoets 'Geen waterschapsbelang' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

## 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 (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
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.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen 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 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 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.

#### 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.

#### 'Tuin' (Artikel 3)

Conform de bestemmingssystematiek van de gemeente Losser is deze bestemming opgenomen aan de voorzijde van de in dit bestemmingsplan opgenomen percelen. Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden geplaatst.

#### 'Wonen' (Artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en verhardingen en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. Diverse maatvoering is gelimiteerd in de bouwregels, waaronder een maximum goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, minimale en maximale dakhelling van 25 en 60 graden.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat deze tot een maximale oppervlakte 65 m<sup>2</sup> mogen worden gebouwd, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 4 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Voorts geldt een carportregeling.

## 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.

Behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure, zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden. In de gemeentelijke begroting is budget gereserveerd voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het risico van planschade komt voor rekening van aanvragers, wat wordt vastgelegd in een planschadeovereenkomst. Voor wat betreft de aanleg van de parkeerplaatsen is het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Gelet op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, bestaat er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in gevolge de Wet ruimtelijke ordening.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 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.

#### 9.1.1 Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in 'Bestaand stedelijk gebied /bestaand bebouwd gebied' kan worden afgezien van vooroverleg, indien het bij de volgende categorieën plannen en (Wabo) projectbesluiten gaat om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied moeten deze passen in de geldende gebiedskenmerken en bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken (zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009).

##### *1. Woningbouw*

Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Geconstateerd is in het hoofdstuk 'Gemeentelijk beleid' dat op grond van de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 moet worden geconstateerd dat de gemeentelijke woonvisie de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat. Derhalve kan vooroverleg achterwege blijven.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg kan dan ook achterwege blijven.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is ervoor gekozen om het bestemmingsplan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1      Uitspraak Raad van State: 201309053/1/R1 (d.d. 20 augustus 2014)**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer**

**Bijlage 3      Onderzoek externe veiligheid**

**Bijlage 4      Watertoetsresultaat – geen waterschapsbelangen**