



GEMEENTE
LOSSER

*Bestemmingsplan
Luttermolenveld, 3e partiële herziening*

Juli 2017

Ontwerp



Bestemmingsplan Luttermolenveld, 3e partiële herziening

Plannaam: "Luttermolenveld, 3e partiële herziening"
IMRO-nummer: NL.IMRO.01BP045PH03-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 19 juli 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LUTTERMOLENVELD	9
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	UITSpraak Raad van State	11
3.2	RAADSBESLUIT 6 JUNI 2017	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	GEUR	29
5.7	ECOLOGIE	30
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
5.10	VERKEER & PARKEREN	34
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
7.1	INLEIDING	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSPRAAK	40

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41
BIJLAGE 1 UITSpraak Raad van State: 201508446/1/R1 (d.d. 15 juni 2016)	42
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEER	43
BIJLAGE 3 ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	44
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.

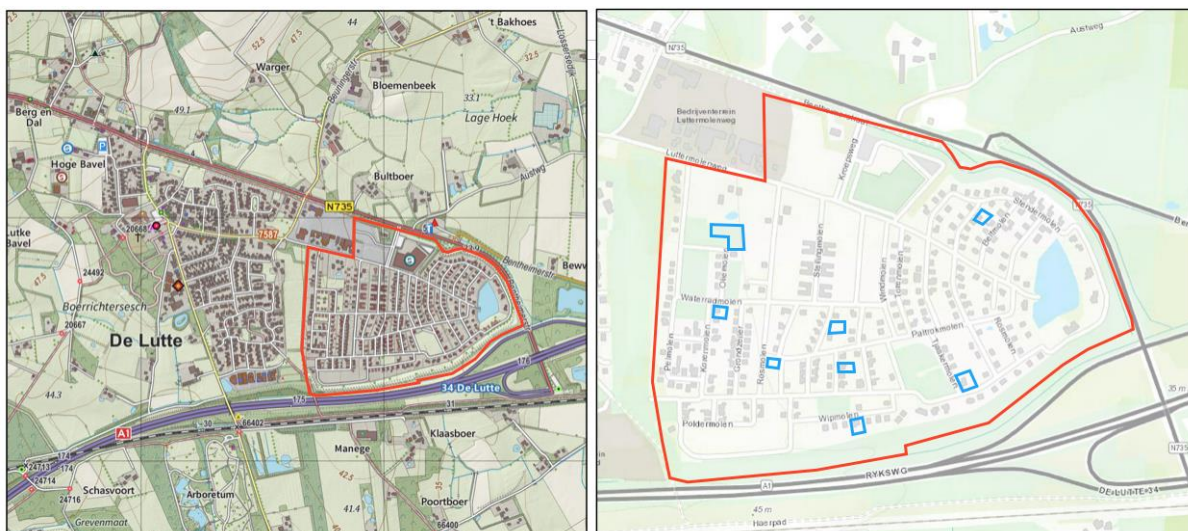
Medio 2012 is door diverse bewoners van recreatiewoningen op het Luttermolenveld verzocht om het bestemmingsplan “Luttermolenveld” te herzien voor wat betreft het herbestemmen van 15 recreatiewoningen in burgerwoningen. Bij besluit van 18 december 2012 heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan “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. 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. Met het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld, 1e partiële herziening’ hebben de 15 kavels een woonbestemming gekregen.

Tegen het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld, 1e partiële herziening’ zijn echter zienswijzen ingediend door een aantal andere bewoners van recreatiewoningen op het Luttermolenveld die ook een woonbestemming willen. Bij besluit van 8 september 2015 heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld, 1e partiële herziening’ 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 15 juni 2016 heeft de Raad van State uitspraak (*kenmerk 201508446/1/R1*) gedaan en het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2015, waarbij de afwijzing van de aanvragen om een bestemmingsplan vast te stellen voor de door aanvragers aangegeven percelen in het voormalige recreatiepark Luttermolenveld tot woonbestemmingen, vernietigd. De inhoudelijke motivering van dit besluit en overige rechtsgeschiedenis van de situatie op Luttermolenveld worden verderop in deze plantoelichting 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 6 juni 2017 besloten om het bestemmingsplan te herzien in de door de aanvragers gewenste zin. Nadien zijn er een viertal verzoeken binnengekomen waarin tevens om een herbestemming wordt verzocht. Ook deze verzoeken zijn gehonoreerd en worden meegenomen.

Voorliggend bestemmingsplan ‘Luttermolenveld, 3e partiële herziening’ voorziet in de herbestemming van 7 bestaande recreatiewoningen en 3 bouw kavels voor recreatiewoningen naar woonbestemmingen. Opgemerkt wordt dat de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan Luttermolenveld in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant is en derhalve buiten beschouwing wordt gelaten.

1.2 Ligging van het plangebied

Het feitelijke plangebied betreft de 10 percelen die 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 10 kavels die samen het plangebied vormen zijn weergegeven met de blauwe omlijning in de rechter afbeelding van figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in De Lutte (Bron: www.opentopo.nl & ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Luttermolenveld, 3e partiële herziening” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.01BP045PH03-0301) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Luttermolenveld’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2008. De bewuste kavels zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Recreatiewoning’.

Dit bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van de betreffende percelen van ‘Recreatiewoning’ naar ‘Wonen’, overeenkomstig het raadsbesluit van 6 juni 2017.

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 en 2015 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)

2.2 Het plangebied

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 betreft het feitelijke plangebied de 9 percelen die als gevolg van de uitspraak van de Raad van State (15 juni 2016) en het daarna genomen raadsbesluit (6 juni 2017) een woonbestemming krijgen. De ligging van de diverse percelen wordt hierna met blauwe omlijning weergegeven op een luchtfoto. Met de rode en groene omlijning zijn respectievelijk de bestaande recreatiewoningen en de bouwkvavels (3x) aangegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto Luttermolenveld (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

Het gaat specifiek om onderstaande percelen, waarbij nrs. 8 t/m 10 de onbebouwde bouwkvavels betreffen.

Nummer	Adres	Kadastraal bekend
1.	Korenmolen 1	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3228
2.	Tjaskermolen 2	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3296
3.	Spinnekopmolen 13	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2896
4.	Wipmolen 9	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2945
5.	Tjaskermolen 17	Gemeente Losser, sectie G, nummer 2918
6.	Tjaskermolen 53	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3071
7.	Beltmolen 8	Gemeente Losser, sectie G, nummer 3171
8. t/m 10.	Oliemolen ong.	Gemeente Losser, sectie G, nummers 2853, 2854, 2856

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitspraak Raad van State

3.1.1 Uitspraak 201508446/1/R1 (d.d. 15 juni 2016)

Procesverloop

Bij besluit van 8 september 2015 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 15 juni 2016 heeft de Raad van State het beroep van appellanten gegrond verklaard.

Overwegingen Afdeling

De gemeenteraad heeft de zienswijzen van appellanten destijds afgewezen op grond van het feit dat in de Woonvisie planologische ruimte was gereserveerd voor de legalisatie van de permanente bewoning van maximaal vijftien recreatiewoningen. Met het bestemmingsplan waartegen appellanten opkwamen werd de illegale bewoning van vijftien recreatiewoningen gelegaliseerd. Daarmee was de planologische ruimte die er was opgesoupeerd. De Raad van State heeft desondanks geoordeeld dat de zienswijzen om deze reden niet hadden mogen worden afgewezen. De strijd met de woonvisie was de enige grond die de gemeenteraad aan de weigering ten grondslag heeft gelegd, waardoor de weigeringsgrond te licht werd bevonden en het beroep gegrond werd verklaard.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Losser van 8 september 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Luttermolenveld, 1e partiële herziening" voor zover de in rechtsoverweging 3 genoemde percelen van [appellant A] en [appellant B], [appellant C] en [appellant D] niet in het plan zijn opgenomen;

III. draagt de raad van de gemeente Losser op om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de in onderdeel II genoemde percelen;

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.

Nadien is door appellanten een voorlopige voorziening aangevraagd.

3.2 Raadsbesluit 6 juni 2017

Na de uitspraak van de Raad van State zijn er een viertal verzoeken bij de gemeente binnengekomen om hun kavels ook te herbestemmen tot 'Wonen'. Gelet op het feit dat het om gelijke gevallen is besloten om deze kavels tevens van een woonbestemming te voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan de uitspraak van Raad van State en het raadsbesluit van 6 juni 2017 en voorziet in het toekennen van een woonbestemming aan 10 (bouw)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 (NNN), 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.

In voorliggend geval betreft het een ontwikkeling 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 is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

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.

Is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling?

De behoefte wordt ingegeven door het feit dat er ter plaatse van de recreatiewoningen reeds jarenlang sprake is van permanente bewoning, waarbij uit de uitspraak van de Raad van State van 15 juni 2016 blijkt dat de gemeentelijke woonvisie en een goede ruimtelijke ordening de planologische wijziging naar een woonfunctie geen belemmering mag vormen. De drie bouwkvavels zijn meegenomen vanwege het ontbreken van recreatieperspectief op Luttermolenveld en in het kader van een gelijke behandeling is het opnemen van een woonbestemming op deze kvavels wenselijk, net als de overige gebieden van het voormalige recreatiegebied.

Geconcludeerd wordt dat aan trede 1 van de duurzame verstedelijkingsladder wordt voldaan.

Binnen of buiten stedelijk gebied?

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'.

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast,

drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

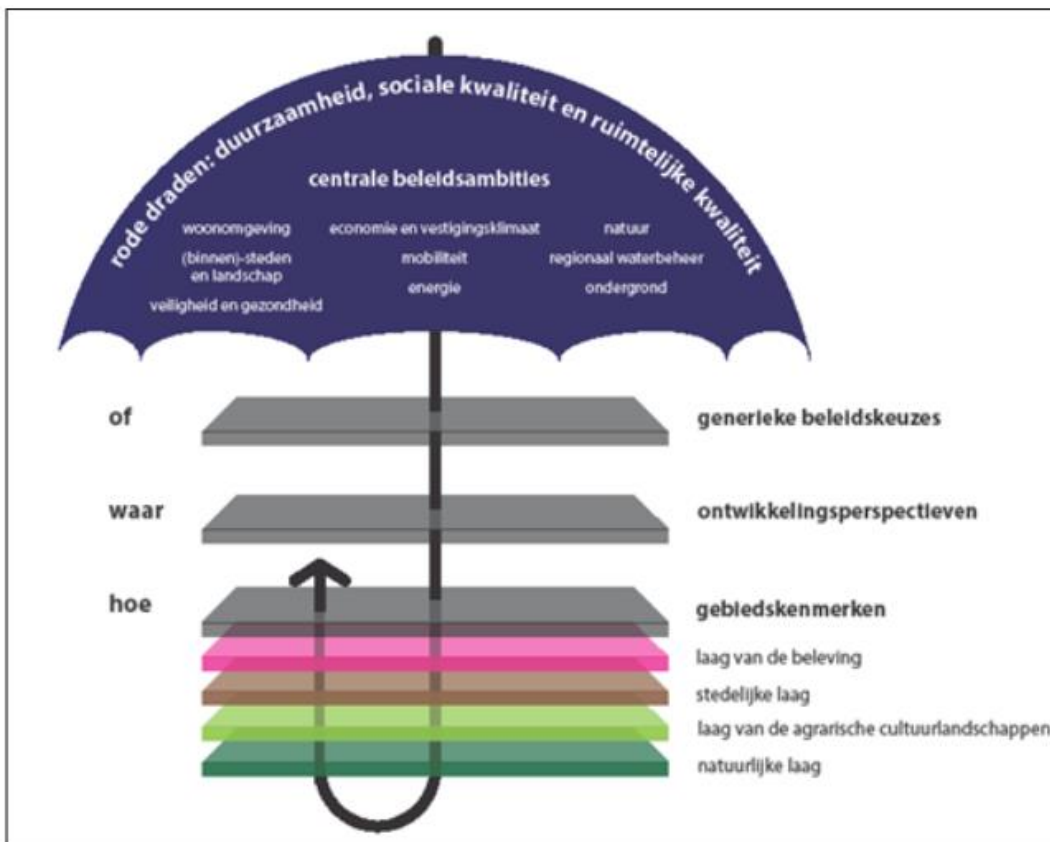
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 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: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaande erven” nader gedefinieerd als: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

De bestemmingswijziging betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. 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 dat het plangebied in bestaand bebouwd gebied ligt. Met de herbestemming van de 10 recreatieve percelen naar een woonbestemming vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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 recreatie naar wonen niet expliciet opgenomen. 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 kavels niet passend is. Gelet op de uitspraak, het ontbreken van

recreatieftoekomstperspectief en daarom de wens om de drie bouwkavels gelijk te behandelen, worden de bouwkavels tevens van een woonbestemming voorzien. Gelet op het vorenstaande wordt het toekennen van een woonbestemming aan de 10 (bouw)kavels in overeenstemming geacht met de uitspraak van Raad van State.

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

Artikel 2.12.4: Verblifsrecreatie

1. *Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:*
 - a. *de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of*
 - b. *op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;**en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*
 - *er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;*
 - *er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en*
 - *de bouw mogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.*

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. De drie bouwkavels zijn meegenomen vanwege het ontbreken van recreatieperspectief op Luttermolenveld en in het kader van een gelijke behandeling is het opnemen van een woonbestemming op deze kavels wenselijk, net als de overige gebieden van het voormalige recreatiegebied. Dit ligt in lijn met de eerdere uitspraken van de Raad van State over het Luttermolenveld en wordt daarom acceptabel geacht.

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 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken".

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het

watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Geconcludeerd kan worden dat het toekennen van een woonbestemming aan 10 (bouw)kavels passend is bij het ontwikkelingsperspectief. 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 laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien 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 'Laag van de beleving'

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 laag van de beleving 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 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'.

'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 'Laag van de beleving'

De planologische wijziging, waarbij de recreatieve bestemming van 10 (bouw)kavels wordt gewijzigd naar een woonbestemming, brengt niet tot nauwelijks toename van kunstlicht met zich mee. Van extra bouwmogelijkheden 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 2016 en verder

4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft op 11 oktober 2016 de Woonvisie Losser 2016 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 Woningbouwprogramma: de aantallen

Een zorgvuldige wegging van het huidige woningbouwprogramma is op basis van de huishoudensprognoses en de vraagontwikkeling nuttig en noodzakelijk. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het bouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

In de Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016 – 2020 van 29 januari 2016 hebben gemeenten en provincie afgesproken dat zij streven naar een balans op de woningmarkt door in bestemmingsplannen niet meer dan 100% van de behoefte op te nemen. In de gemeente Losser betekent dit maximaal 665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen.

Op dit moment zijn er 579 woningen met een onherroepelijke realisatietitel (87% ten opzichte van prognose 2013). Dit zorgt dat er zeer weinig ruimte is voor nieuwe plannen. Bij het hard maken van zachte plannen (bouwplannen zonder dat er sprake is van een onherroepelijke bouwtitel) dient nagegaan te worden of deze past binnen de totaalprogrammering of dat er harde plancapaciteit wordt ingeleverd.

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

De omzetting van 10 recreatiewoningen/-kavels in reguliere woningen/woonkavels leidt tot een toename van de woningvoorraad. Recreatiewoningen tellen immers niet mee in de woningvoorraad van Losser. De Raad van State komt in een eerdere uitspraak echter tot de conclusie dat de inhoud van de gemeentelijke woonvisie er niet toe noopt dat een woonbestemming voor de recreatiekavels niet passend is. In de uitspraak op het bestemmingsplan 'Luttermolenveld, 1^e partiële herziening' heeft de Raad van State dit als volgt gemotiveerd: *"De Woonvisie brengt weliswaar met zich dat het woningbouwprogramma naar beneden moet worden bijgesteld, maar daaruit volgt niet daar 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."*

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 moeten worden geschrapt of naar de toekomst moeten worden doorgeschoven.

Gelet op de uitspraak, het ontbreken van recreatieftoekomstperspectief en daarom de wens om de drie bouwkavels gelijk te behandelen, worden de bouwkavels tevens van een woonbestemming voorzien. Gelet op het vorenstaande staat de woonvisie de uitvoerbaarheid van de planologische wijziging zoals vervat in dit bestemmingsplan niet in de weg.

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 milieueffectrapportage 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

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 het bestemmingsplan 'Luttermolenveld, 1^e partiële herziening' is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Het onderzoek wordt qua inhoud nog steeds representatief geacht en kan dan ook worden gebruikt in het kader van dit bestemmingsplan.

Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

5.1.2.2 Weg-/railverkeerslawaai

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

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.

railverkeerslawaai

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^e verdieping waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ruim wordt onderschreden. De aangebrachte geluidwallen zorgen voor voldoende afscherming van het railverkeerslawaai. Voor het aspect railverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De in dit plangebied gelegen woningen/kavels liggen gelijk dan wel op grotere afstand van de (spoor)weg dan de onderzochte woningen. Hiermee is derhalve te verwachten dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan en een goed woon- en leefklimaat te verwachten is. Het uitvoeren van nieuw akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect Industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

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 voornoemde 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 vanuit planologisch oogpunt 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 'Luttermolenveld, 1^e partiële herziening' is er een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek wordt nog steeds representatief geacht. Er zijn geen risicobronnen bijgekomen.

Voor het 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 (PAG)

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

De woningen in het plangebied liggen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation Rolink aan de Bentheimerstraat 79 in De Lutte.

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
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van 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 woningen hinder ondervinden van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. De directe omgeving van de 10 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 5.1. op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 5.1: 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 m², 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 Beltmolen 8, op een afstand¹ van circa 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. De andere 9 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 m³/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 m³ per jaar in de bestemmingsomschrijving van het tankstation (Artikel 7.1 – Verkoop punt voor motorbrandstoffen). De meest nabijgelegen locatie betreft het

¹ 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.

perceel Beltmolen 8, op een afstand van meer dan 100 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden richtafstand. De andere 9 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 Beltmolen 8 bedraagt meer dan 275 meter. De overige 9 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 105 meter afstand. Gezien deze afstand en het feit dat er maximaal sprake is van bedrijvigheid in milieucategorie 3.2² (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.

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

² Het autodemontagebedrijf betreft een categorie 3.2. inrichting. De overige bedrijvigheid betreft categorie 2 en 3.1.

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 Activiteitsbesluit 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 Activiteitsbesluit 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 Activiteitsbesluit 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 275 meter afstand van het meest nabijgelegen perceel Beltmolen 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 Wet natuurbescherming en het NatuurNetwerkNederland NNN (voorheen EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking getreden. De wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebied wordt geregeld via de Wet natuurbescherming. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze habitattypen en habitatsoorten in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

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 circa 800 meter. Ten aanzien van 'Landgoederen Oldenzaal' bedraagt de afstand circa 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 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op „behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN” waarbij we tevens zoveel mogelijk rekening houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij hanteren we de zogenaamde NNN-spelregels: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het „nee, tenzij”-principe en de overige spelregels hebben wij opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 125 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming 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 ontheffing of vrijstelling 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 het NNN 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 grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben 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 Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie 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 2.8 van de Wet natuur bescherming 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 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 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is (op zijn kortst) gelegen op circa 850 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 2.8 van de Wet natuurbescherming 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.

5.9.2.3 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen, de afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat van een toename van verkeersbewegingen geen sprake is, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 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. Dit bestemmingsplan 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 m² 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 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 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 6)*
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 7)*
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 8)*
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.

'Verkeer' (Artikel 4)

Conform de bestemmingssystematiek van de gemeente Losser zijn wegen van deze bestemming voorzien. Binnen deze bestemming mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Wonen' (Artikel 5)

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 m² 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.

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).

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 15 juni 2016 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: 201508446/1/R1 (d.d. 15 juni 2016)

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

Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4 Watertoetsresultaat – geen waterschapsbelangen