

Bestemmingsplan

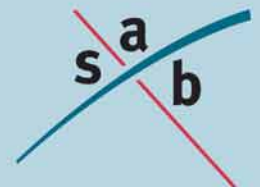
Overdinkel, partiële herziening Willem Gamestraat

Gemeente Losser

Datum: 3 mei 2012

Projectnummer: 110707

ID: NL.IMRO.0168.03BP0003PH02-0201



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	9
3	Ruimtelijke en milieuaspecten	15
3.1	Bodem	15
3.2	Geluid	16
3.3	Luchtkwaliteit	16
3.4	Bedrijvigheid	18
3.5	Externe veiligheid	19
3.6	Flora en fauna	21
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.8	Water	23
3.9	Verkeer en parkeren	26
4	Planbeschrijving	28
4.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	28
4.2	Het plan	29
4.3	Parkeren	32
4.4	Economische uitvoerbaarheid	32
5	Juridische planopzet	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Procedure	36

Bijlagen

1. Bodemonderzoek oostelijk deel van het plangebied
2. Bodemonderzoek westelijk deel van het plangebied
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer
4. Quickscan flora en fauna
5. Watertoetsnotitie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeentelijke Dorpsvisie en de gebiedsvisie van Domijn die in nauwe samenwerking en in overleg met de bevolking van Overdinkel tot stand is gekomen, is de wens geuit om in Overdinkel het voormalige ABTB-terrein te ontwikkelen. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van negen grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen op deze locatie.

De voorziene ontwikkeling, namelijk de bouw van negen nieuwe woningen, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is dus noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern Overdinkel, aan de Willem Gamestraat. Het ligt nabij het centrum en de belangrijkste ontsluitingsweg van het dorp, de Hoofdstraat.

Op navolgende afbeeldingen is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Overdinkel 2004'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 maart 2005 door de gemeenteraad van Losser en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 26 mei 2005. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedijfsdoeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Horecadoeleinden'.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de haalbaarheidsonderzoeken. In dat hoofdstuk worden de milieuaspecten en de relevante ruimtelijke aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de systematiek van de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure.

2 Beleid

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

1. een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
2. een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
3. een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
4. een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

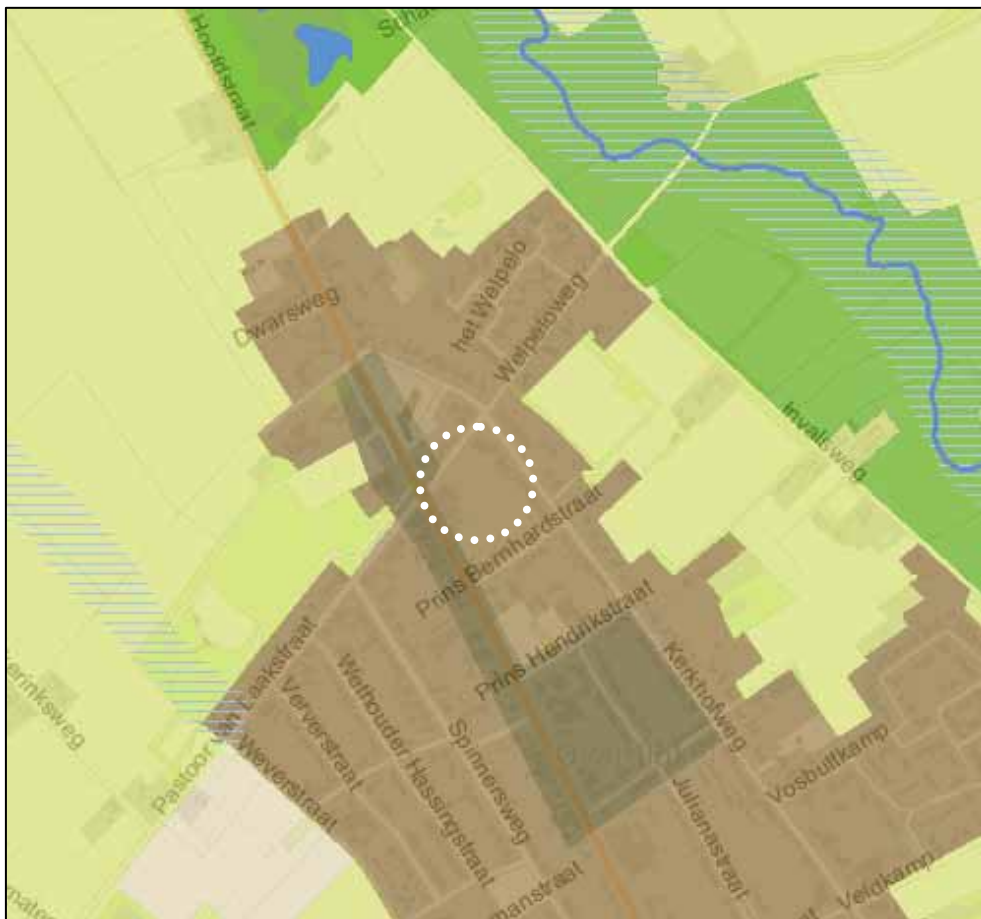
De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). Ruimtelijke kwaliteit tracht men te realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Naast ruimtelijke kwaliteit heeft duurzaamheid nadrukkelijk in de provinciale visie aandacht. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Voor wat betreft de woonfunctie ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. Het woningaanbod en de woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Met de 60.000 extra te bouwen woningen kan onvoldoende tegemoet gekomen worden aan deze veranderende behoeftes. Dit houdt in dat de aandacht vooral gericht moet worden op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor woningbouw (en ook voor bedrijfslocaties en voorzieningen) de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd.

Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken. De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties. Een nieuwe woningbouwlocatie dient in overeenstemming te zijn met een woonvisie, waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een lichtbruine kleur aangeduid als 'Woonwijk'. Het plangebied betreft een bestaande woonwijk.



Uitsnede omgevingsvisie

bron: provincie Overijssel

Het plangebied is op de kaart met ontwikkelingsperspectieven tevens aangewezen als nationaal landschap Noordoost-Twente.

Naast de ontwikkelingsperspectieven wijst de provincie een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Daarnaast ligt het plangebied in een gebied met 'Woonwijken vanaf 1955 tot nu' (stedelijke laag). Voor nieuwbouw in bestaande woonwijken geldt dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het grotere geheel.

Sturingsmodel

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ten behoeve van de realisatie van ambities wordt onderscheid gemaakt in generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie respectievelijk of (confrontatie met generieke beleidskeuzes), waar (confrontatie met ontwikkelingsperspectieven) en hoe (toepassen gebiedskenmerken) een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

1. ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
2. milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
3. waterverordening in de zin van de Waterwet;
4. verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Voor bouwen in bestaand stedelijk gebied geeft de omgevingsverordening geen specifieke bepalingen aan.

2.1.2 Conclusie

Het initiatief betreft de realisatie van woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Met het plan wordt aangesloten op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Doordat de woningen levensloopbestendig worden gebouwd, zijn deze geschikt voor meerdere doelgroepen (flexibiliteit en duurzaamheid). Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 woonvisie 2008-2015

De gemeentelijke woonvisie beschrijft het beleid van de gemeente Losser op het gebied van wonen. De woonvisie is vastgesteld op 22 april 2008. Het beleid is gericht op het krijgen van een sterke positie als woongemeente in de regio Twente. In de woonvisie wordt de kern Overdinkel nader beschreven:

- Overdinkel kent een redelijk jonge leeftijdsopbouw, wat zich ook doorvertaalt in een verhoudingsgewijs laag aandeel 65-plussers.
Het inkomensniveau in Overdinkel ligt een fractie onder het gemeentelijke gemiddelde.
- Afgaande op een aantal specifieke kenmerken van Overdinkel lijkt de kern op het gebied van het wonen achter te blijven bij de rest van de gemeente:
 - In vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde (25%) staan er verhoudingsgewijs veel huurwoningen in Overdinkel (32%).
 - De bestaande koopwoningen in Overdinkel zijn gemiddeld genomen de goedkoopste van de gemeente.
 - Het tevredenheidspercentage met betrekking tot de woning en de woonomgeving in Overdinkel ligt lager dan in de andere kernen. Uit het leefbaarheids- en veiligheidsonderzoek kwam niet een echt positief punt naar voren. Negatieve punten die bewoners noemen zijn: sociaal minder sterke kern, onderhoud van grijs en groen (rommel op straat, onderhoud van de speelplekken voor kinderen), gebrek aan voorzieningen voor jongeren, overlast van verkeer (te hard rijden, parkeeroverlast en geluidsoverlast).

Het gemeentebestuur wil de kenmerken die vitaliteit geven aan het wonen in Losser vasthouden en versterken. Door een gericht woningbouwprogramma poogt de gemeente de vitaliteit van de kernen te ondersteunen. Hiertoe richt het beleid zich op drie peilers:

- 1 een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- 2 leefbare kernen;
- 3 een organische groei van het woningaanbod, met behoud en versterking van kwaliteiten van de gemeente Losser.

Om een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingsopbouw te bewerkstelligen, zal rekening worden gehouden met woonwensen en keuzemogelijkheden van alle soorten huishoudens: alleenstaanden, (echt)paren, gezinnen met kinderen, lage, midden en hoge inkomens, jongeren en ouderen met of zonder zorgbehoefte. De ambitie van de gemeente voor een evenwichtige leeftijdsopbouw betekent dat een extra inspanning nodig is om personen tot 55 jaar voor de gemeente te behouden

of van buiten Losser te werven. Als daar niet op wordt ingespeeld, raakt met name het aandeel van de jongeren (leeftijdsklasse tot 30 jaar) de komende jaren nog verder achterop bij het Twentse gemiddelde.

In de leefbaarheid van de kernen zal worden geïnvesteerd door de (her)ontwikkeling van locaties met een verschaalde uitstraling, door plannen veel kwaliteit mee te geven en door planontwikkeling met een grote mate van flexibiliteit in te zetten. Levensloopbestendigheid is dan ook het vertrekpunt voor aanpassingen in de bestaande voorraad, nieuwbouw en de inrichting van de woonomgeving.

Organische groei betekent dat de gemeente ervoor kiest om in de eerste plaats in te spelen op de eigen woningbehoefte. De prognose in de woonvisie wijst uit dat (bij evenwicht op de migratiebalans) het inwonertal van de gemeente de komende jaren waarschijnlijk licht zal dalen. Het aantal huishoudens blijft echter voorlopig nog wel toenemen door het gemiddeld steeds kleiner worden van de huishoudens. Voor deze toename dienen tot 2016, 500 woningen te worden gebouwd, ofwel 55 per jaar. Omdat in de periode van 2001 tot 2006 de bouwproductie is achtergebleven bij de eigen behoefte, wil de gemeente daarbovenop nog een inhaalslag maken van 200 woningen extra, ofwel 25 woningen per jaar.













2.2.2 Dorpsvisie Overdinkel

Door de dorpsgemeenschap Overdinkel is in 2007 de Dorpsvisie Overdinkel opgesteld. De dorpsontwikkelingsvisie omvat een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een kleine kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. De gemeente Losser stelt dergelijke dorpsontwikkelingsvisies op voor alle kleine kernen binnen de gemeentegrenzen.

Voor de dorpsvisie is de volgende kernvisie gesteld. Overdinkel is in de toekomst een sociaal en levendig dorp in een waardevolle omgeving, waar wat te beleven is. Het dorp heeft in de toekomst mooie, groene woonbuurten waar het prettig wonen is. Het buitengebied is vitaal en voornamelijk in gebruik voor de landbouw, gemixt met recreatief gebruik. Overdinkel is tevens een prettige woonomgeving waarin de verkeersoverlast zo veel mogelijk beperkt is, doordat met name het vrachtverkeer geweerd is uit het centrum. Er is met veel aandacht gewerkt aan de inrichting van het centrum en openbare ruimte, dat geresulteerd heeft een veilige ruimte waarin het goed boodschappen doen is.

Het plangebied wordt in het dorpsvisie genoemd als een zwakke plek die goed gebruikt kan worden als inbreidingslocatie. Op de navolgende visiekaart is de locatie dan ook aangeduid als inbreidingslocatie.



	ondergrond		struinpaden op basis van oude (kerke)paden
	grotere waterlopen / beken		aanrijdprofiel Hoofdstraat
	kleinere waterlopen / sloten		centrumprofiel Hoofdstraat
	landschappelijke ondergrond		inbreidingslocatie
	maximale dorps bebouwingscontour		uitbreidingslocatie
	relatie centrumgebied - recreatief buitengebied		centrumgebied / brandpunt van activiteiten

2.2.3 Welstandsnota Gemeente Losser

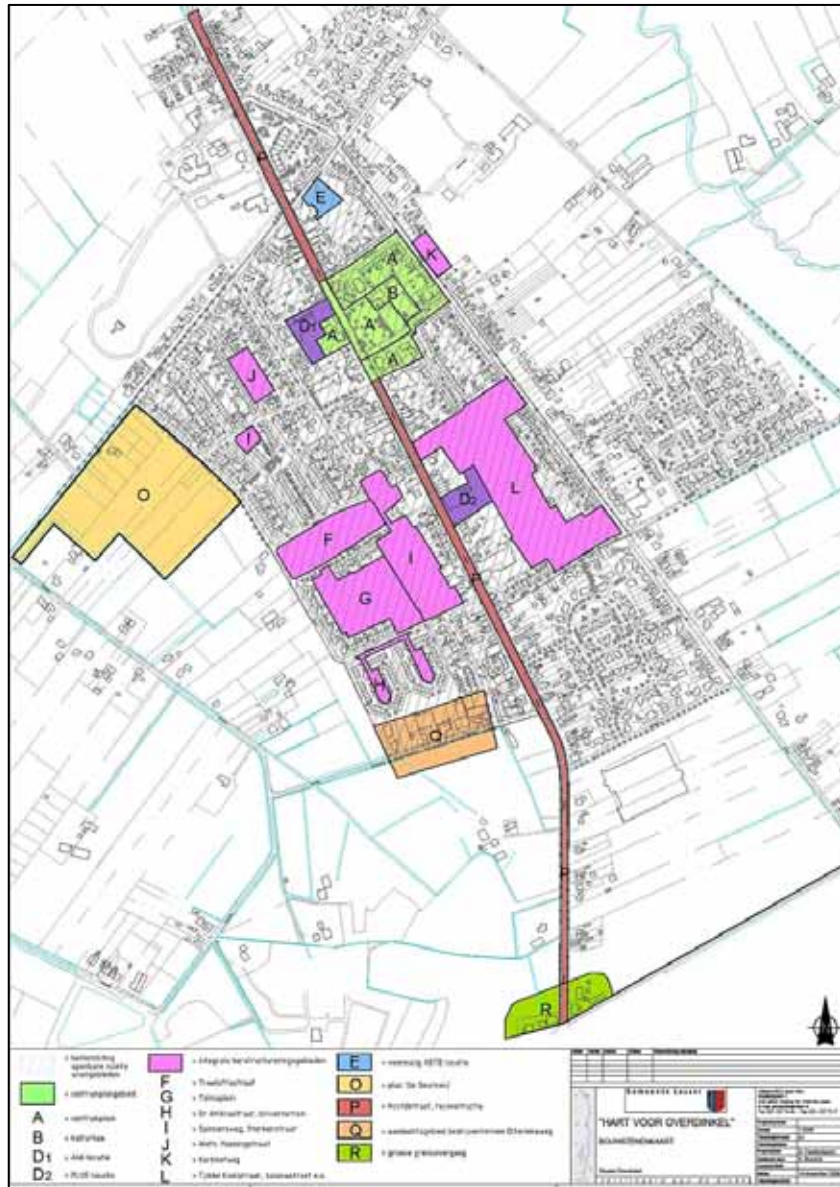
De 'welstandsnota Gemeente Losser' (2004) behandelt het gemeentelijke beleid ten aanzien van het welstandstoezicht in de gemeente. In de gemeente Losser wordt het welstandsbeleid grotendeels gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria wat kortweg inhoudt dat een gebouw qua vormgeving, richting en materiaalgebruik moet aansluiten bij de directe omgeving.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Overdinkel Woon- en werkgebieden'. Kenmerkend voor Overdinkel zijn de doorgaande weg en de daaraan gelegen woonwijken met ieder een eigen karakter. Deze karakteristieken dienen behouden te worden waarbij ook de overgang naar het buitengebied dient behouden te blijven. De belangrijkste bebouingskarakteristieken van het gebied, zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven, dienen te worden behouden.

In de welstandsnota wordt voor het gebied ingegaan op de situering, vormgeving en detaillering.

2.2.4 Hart voor Overdinkel

Veel plattelandsdorpen hebben te maken met vergrijzing, krimp en het wegvallen van winkelveorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheek en welzijnswerk. Het dorp Overdinkel heeft hier ook mee te maken. De gemeente Losser en Woningcorporatie Domijn willen zich inzetten voor de duurzame ontwikkeling van en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de kern Overdinkel. Om dit te realiseren zijn er voor een aantal projecten beoogd. Deze worden op de navolgende kaart weergegeven. Het plangebied (de voormalige ABTB locatie) is aangeduid als integrale herstructureringsgebied.



Projectkaart Hart voor Overdinkel

2.2.5 Notitie Inbreiding en mantelzorg

Op 14 december 2010 heeft de raad de Notitie Inbreiding en Mantelzorg vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt ingegaan op inbreidingsmogelijkheden en De mogelijkheden omtrent het gebruiken (en verbouwen) van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, zowel in de kern als in het buitengebied.

Voor dit plan is het beleid met betrekking tot inbreiding van belang.

Uitbreiding is het bouwen aan de grenzen van bestaande bebouwing. Het omgekeerde daarvan is inbreiden, namelijk het bouwen binnen de bestaande bebouwing. Inbreiding betekent dat minder gebruik hoeft te worden gemaakt van kostbaar buitengebied. De overheid, rijk, gemeenten en provincies stimuleren daarom het bouwen in inbreidingslocaties. In het kader van de notitie wordt alleen ingegaan op inbreidingslocaties voor woningbouw.

Soorten inbreidingslocaties

Vier of meer woningen worden gezien als een grotere inbreidingslocatie. Daaronder zijn begrepen appartementengebouwen. Een locatie voor minder woningen wordt gedefinieerd als een kleinere inbreidingslocatie.

De raads werkgroep inbreiding heeft aangegeven dat zij er voor kiest dat er een basiskwaliteit dient te zijn, dat wil zeggen dat een nieuw bouwplan ook stedenbouwkundig passend dient te zijn in de omgeving. Die kwaliteit dient niet in te strakke regels te worden vastgelegd.

Bij grotere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 een bouwplan dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving;
- 2 invulling met maatwerk is mogelijk aan de hand van vooraf vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten;
- 3 een kwaliteitsteam wordt ingeschakeld.

Bij kleinere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 het bestemmingsplan, met bouwstroken en zonder vrijstellingsbepalingen, is leidend;
- 2 de inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- 3 voor de invulling gelden algemene richtlijnen, die in de volgorde gelden:
 - b de woning (hoofdbouw) heeft een minimale breedte van 6 meter indien het gaat om een vrijstaande woning;
 - c de dubbele woning en tussenwoning (hoofdbouw) hebben een minimale breedte van 5 meter;
 - d vrijstaande, dubbele en eindwoningen hebben een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter; dit geldt eveneens voor de woningen op de aangrenzende percelen;

- e de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal drie meter zijdelingse percelsgrenzen;
- f bij aaneengesloten bebouwing van meer woningen (twee of meer woningen) de buitenste woningen hebben minimaal drie meter zijdelingse percelsgrenzen;
- g een voorgevelrooilijn (voortuin) wordt aangehouden van tenminste vijf meter;
- h een bouwstrookdiepte van tenminste 12 meter is mogelijk;
- i er resteert een achtertuin van tenminste 8 meter;
- j de nieuwe woning moet in principe aan de openbare weg zijn gesitueerd.

Er is gekozen voor het gebruikmaken van een kwaliteitsteam voor grotere inbreidingslocaties. In een dergelijk team is er een inbreng van een stedenbouwkundige, een onafhankelijke architect en de secretaris van de welstandscommissie. In het team worden plannen aan de 'voorkant' besproken. De ervaring in andere gemeenten leert dat er op die wijze in goed overleg een bouwplan ontstaat dat passend is in de omgeving en voldoet aan de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten. Draagvlak wordt gecreëerd bij initiatiefnemer, gemeente en omgeving. Tijdswinst wordt behaald doordat het plan vlotter door procedures gaan.

Een kwaliteitsteam voor kleinere inbreidingslocaties is te kostbaar en gaat daarom te ver. De algemene richtlijnen bieden een goede aanknopng om tot een bouwplan te komen.

Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid wordt bij de ontwikkeling van grotere inbreidingslocaties een Kwaliteitsteam ingeschakeld. Dit team geeft advies op welke wijze een nieuwe woningbouwlocatie in de omgeving kan worden ingepast. Het Kwaliteitsteam heeft op 2 april 2012 advies uitgebracht. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de door Domijn gevraagde bestemmingsplanwijziging en daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met de aanbevelingen van het Kwaliteitsteam. Dat betekent dat de architectonische kwaliteit van de gewijzigde gevel van het horecabedrijf dient te passen bij de erfopzet. Er dient sprake te zijn van een representatief karakter naar het plein. Het Kwaliteitsteam adviseert daarnaast om in ieder geval extra aandacht te geven aan een passende inrichting van het gebied en de vormgeving van de nieuwe gevel aan de achterzijde van het horecabedrijf.

2.2.6 Conclusie

Voorliggend plan betreft een herstructureringslocatie waar negen grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De woningen dragen bij aan de leefbaarheid en een goede omgevingskwaliteit doordat een braakliggend terrein wordt ontwikkeld. De woningen worden levensbestendig gebouwd, waardoor een grote mate van flexibiliteit wordt gewaarborgd. Met de realisatie van de woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambities.

3 Ruimtelijke en milieuaspecten

3.1 Bodem

3.1.1 Algemeen

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Er is in februari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het oostelijk deel van het plangebied¹ en in november 2010 voor het westelijk deel van het plangebied².

3.1.2 Onderzoek

Oostelijk deel van het plangebied

Het oostelijke deel van het plangebied is onderzocht conform de strategie voor een 'niet verdachte locatie'(ONV). Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en/of PAK;
- In de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- In het grondwater geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Westelijk deel van het plangebied

Het westelijk deel van het plangebied is onderzocht conform de strategie voor een 'niet verdachte locatie'(ONV). Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood, zink en PAK;
- de ondergrond licht verontreinigd is met kwik;
- het grondwater licht verontreinigd is met chroom.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

3.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

¹ Envita, 8 februari 2010, Verkennend bodemonderzoek Willem Gamestraat in Overdinkel, rapportnr. ATR/VN-29986.

² Envita, 10 november 2010, Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 65 in Overdinkel, rapportnr. ATR/VN-30709.

3.2 Geluid

3.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie. Door SAB is in april 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

3.2.2 Onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat alle bouwvlakken (en daarmee ook de woningen) buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Hoofdstraat en de Willem Gamestraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

3.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

³ SAB, 26 april 2012, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Willem Gamestraat, gemeente Overdinkel, projectnr. 110707.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

3.3.2 Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om negen grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

3.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.4 Bedrijvigheid

3.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

3.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van de centrumschil, daarom kan het plangebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	Functie
Hoofdstraat 61	Seniorenopvang
Hoofdstraat 63	Zalencentrum
Hoofdstraat 65	Kantoor
Hoofdstraat 67/69	Café-restaurant
Hoofdstraat 71	Slagerij

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies:

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Seniorenopvang	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Zalencentrum	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10
Kantoor	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
Café-restaurant	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10
	Café's, bars	0	0	10	10
Slagerij	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 10 meter. Aangezien het een gemengd betreft kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende functies is daarmee voldoende groot.

3.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor

het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerkend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

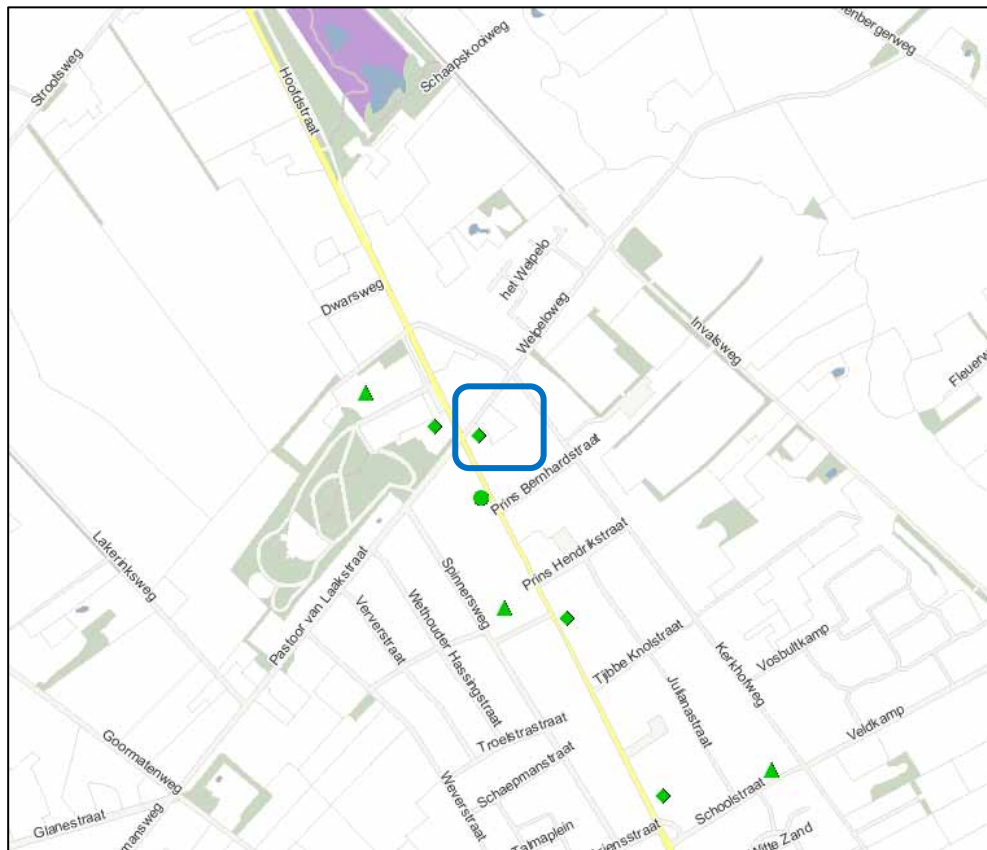
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

3.5.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van negen grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen. Deze woningen worden beschouwd als kwetsbaar objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van risicokaart. Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

3.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB B.V. is hiertoe een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

⁵ SAB, 16 maart 2012, Quickscan flora en fauna, projectnr. 110707.

3.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

3.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

3.7.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Toetsing

Aangezien de gemeente Losser geen eigen verwachtingskaart heeft, is de IKAW en de provinciale verwachtingskaart geraadpleegd. Het plangebied ligt in bebouwde kom van Overdinkel. Dit gebied heeft een lage verwachtingswaarde op landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. Ook zijn er geen waarnemingen of amk-terreinen in de omgeving bekend.

Gezien het feit dat er langdurig een bedrijf was gevestigd en de grond reeds stevig is geroerd is worden er naar verwachting geen archeologische waarden bedreigd met de uitvoering van het plan.

3.7.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergen geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.8 Water

3.8.1 Beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in

het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied is sprake van 'stedelijk gebied'. Hier geldt als uitgangspunt dat in het bebouwde gebied bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeorderend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag.

Ontwikkelingsmogelijkheden liggen op verschillende gebieden. Waarbij het van belang is stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

Regionaal beleid

Waterbeheerplan Rijn-Oost

Alle waterbeheerders in Nederland hebben nieuwe waterbeheerplannen opgesteld voor de periode 2010-2015. Deze plannen zijn een gevolg van de nieuwe Waterwet (2009). Deze wet verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Regge en Dinkel, Reest en Wieden, Velt en Vecht, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid).

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld, in samenwerking met de vier andere waterschappen die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit

(terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Losser - Uitvoeringsplan 2007-2010

Het Uitvoeringsplan is onderdeel van het Waterplan Losser. Naast het deelrapport Uitvoeringsplan bestaat het Waterplan Losser uit het deelrapport Inventarisatie en het hoofdrapport Visie. Het uitvoeringsplan bevat de voorgenomen activiteiten voor de periode 2007 tot 2010 met een doorkijk naar 2020. Het uitvoeringsplan is gerubriceerd aan de hand van zeven thema's:

- 1 Gemeentebrede maatregelen
- 2 Kern Beuningen
- 3 Kern de Lutte
- 4 Kern Losser
- 5 Kern Overdinkel
- 6 Kern Glane/Glanebekerhoek/Glanebekergrensweg
- 7 Landelijk gebied

3.8.2 Watertoets

Om de gevolgen van de ontwikkelingen op de waterhuishouding in en om het plangebied in beeld te brengen is door DHV in april 2012 een watertoetsnotitie opgesteld⁶.

Huidige situatie plangebied

Het grootste deel van het terrein is braakliggend, aan de zuidwestelijke zijde staat nog een te slopen gebouw van 150 m².

Bodemopbouw en doorlatendheid

Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgrond. In 2011 zijn in de kern Overdinkel 29 boringen uitgevoerd in het kader van het grondwateronderzoek Overdinkel (kenmerk KJ55, RAP20110725). Zoals in het rapport staat omschreven blijkt dat de bodem tot 4 m –mv vooral uit matig tot zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand bestaat. In het rapport is bepaald wat voor de kern Overdinkel de doorlatendheid van de bodem is. Op basis van de geschatte doorlatendheid van 7 tot 7,5 (m/d) kan de bodem bij de Willem Gamestraat geclassificeerd worden als goed doorlatend. De goede doorlatendheid maakt infiltratie van hemelwater mogelijk.

Grondwater en ontwatering

Het maaiveld in het plangebied is gebaseerd op de AHN kaart (bron: www.ahn.nl). Het maaiveld ligt op ongeveer 36,6 m +NAP. In het grondwateronderzoek Overdinkel (kenmerk KJ55, RAP20110725) staat een peilbuis dicht in de buurt van het plangebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plekke van deze

⁶ DHV, 26 april 2012, Watertoetsnotitie Overdinkel Willem Gamestraat, kenmerk: LW-DE20120075.

peilbuis ligt op 1,16 m –mv, dat is 35,52 m +NAP. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt volgens het grondwateronderzoek op ongeveer 33 m +NAP. De ontwateringseis voor nieuwbouw is ca. 1,0 m beneden vloerpeil. Op basis van de beschikbare gegevens is de verwachting dat zonder aanvullende maatregelen in het plangebied aan deze ontwateringseis wordt voldaan.

Omgang met hemelwater

In de Willem Gamestraat ligt op dit moment een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden moeten worden. In het beleid van de gemeente (GRP 2007-2010) staat dat voor een herinrichting van een bestaande locatie 10 mm berging gerealiseerd moet worden over het totale verhard oppervlak. De gemeente heeft telefonisch aangegeven dat het beleid aangepast gaat worden naar een berging van 20 mm binnen het bestemmingsplan. Dit wordt gedaan met het oog op te verwachten klimaatveranderingen. Daarom is het wenselijk om in dit onderzoek al uit te gaan van 20 mm. Het toekomstig afvoerend oppervlak is op basis van het stedenbouwkundig plan bepaald op 2917 m². Dit is het oppervlak verkeer en verblijfsgebied met daarbij opgeteld het oppervlak aan bouwvakken. Bij deze oppervlakken is uitgegaan van 100% verharding. Het overige oppervlak in het plangebied is vooral beschikbaar voor tuinen. Bij de eis van 20 mm komt de benodigde berging op 58 m³.

In het plangebied zijn er twee mogelijkheden om water te bergen: bovengronds en ondergronds. Bovengronds zal met een wadi van circa 233 m² aan de bergingseis worden voldaan (uitgaande van een gemiddeld waterpeil van 0,25 m). Ondergronds water bergen in bijvoorbeeld kratten is mogelijk mits de kratten boven de GHG aangelegd kunnen worden.

3.8.3 Conclusie

Binnen het plangebied vindt er een toename van het bebouwd oppervlak plaats. Daarom zal er waterberging moeten worden aangelegd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze waterberging aan te leggen. De regels van dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om waterberging aan te leggen.

Het aspect water vormt met de aanleg van waterberging geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.9 Verkeer en parkeren

3.9.1 Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

3.9.2 Verkeer

De realisatie van de negen woningen zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in en om het plangebied. Het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Willem Gamestraat. Het plangebied ligt nabij de belangrijkste ontsluitingsweg van het dorp, de Hoofdstraat, het plangebied goed kan worden ontsloten.

3.9.3 Parkeren

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁷. Uit paragraaf 4.3 blijkt dat er in de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden voorzien.

3.9.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

⁷ CROW publicatie 1823, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2004.

4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het dorp Overdinkel is ontstaan als een lint langs de Hoofdstraat, een verbinding tussen Nederland en de textiel fabrieken in Gronau. De stedenbouwkundige structuur van Overdinkel bestaat dan ook uit de ruggengraat in Noord-Zuidelijke richting (de Hoofdstraat) en een Oost-westelijke dwarsverbinding (pastoor Van Laakstraat/Willem Gamestraat). Langs deze hoofdonsluiting bevinden zich de winkels en voorzieningen. Hiernaast is er een drietal parallelle N-Z straten en een verdere onderverdeling met orthogonale woonbuurten in O-W richting.

De locatie, het voormalig ABTB-terrein, bevindt zich direct achter de hoofdstraatbebouwing, met op de hoek Hoofdstraat/Willem Gamestraat een horecapand (stadse Fratsen) en de Kerkhofweg. In oostelijke richting wordt de locatie begrensd door een groenzone met meanderende laagbouwwooningen. De locatie ligt dus in het overganggebied tussen hoofdstraatbebouwing en het landschap.



Huidige situatie plangebied gezien in zuidelijke richting vanaf de Willem Gamestraat



Huidige situatie plangebied gezien in noordoostelijke richting vanaf de Willem Gammestraat, op de voorgrond aan de rechterkant het gebouwen ten behoeve van het zaalencentrum

4.2 Het plan

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Het voormalige ABTB-gebouw wordt gesloopt waardoor het pleintje een ongedefinieerde vorm krijgt met rafelige randen. Om meer samenhang te verkrijgen wordt er een 'groen scherm' gecreëerd door een rij lei-lindes met een haag en wordt geïntegreerd met het parkeren aan de zijde van het horecapand. Dit horecapand krijgt (door de sloop) een nieuwe gemetselde, bijzondere muur of een 'groene aankleding' met een raster van klimplanten.

Karakteristiek voor de invulling van deze locatie is kleinschalige individualiteit met samenhang rondom een pleintje.

Het plan bestaat uit een L-vorm waarbij de ene poot (4 woningen) het groen begrenst terwijl de andere poot (5 woningen) de richting naar de diepe achtertuinen afsluit.

De nieuwe woningen zijn breed en hebben daardoor een brede (ondiepe) tuin, grenzend aan de groenstrook en de diepe achtertuinen. Het concept is een basement met losse (individuele) blokjes. De kubistische blokjes steken uit voor de onderbouw waardoor er een overgangsgebiedje ontstaat tussen openbaar en privé. Dit biedt tevens mogelijkheden voor sociale contacten en -controle. Het pleintje krijgt een inrichting met groen, zit- en speelplekken.

De woningen hebben zowel een woonplek aan het plein als aan de tuinzijde en zijn flexibel indeelbaar, dat wil zeggen extra grote woonoppervlakte of combinatie wonen/slapen op begane grond. De verdieping heeft een volwaardige slaaplaag met badkamer.

De vormgeving van de woningen is een basement van baksteen en een lichte gestucte opbouw.

De positie van de woningen is zo gekozen dat ze echt op het pleintje liggen. Dit wordt versterkt doordat een groene strook, in het verlengde van de reeds bestaande groenzone, de overgang vormt van plein naar Van Gamestraat.

Op de navolgende afbeeldingen wordt het stedenbouwkundig plan, een vogelvlucht impressie en twee aanzichten van het plan weergegeven.



Stedenbouwkundig plan



Vogelvluchtimpresie van het plan



Aanzichten van het plan vanaf de Willem Gamestraat

4.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁸. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor de nieuwe woningen uitgegaan van goedkope woningen in weinig stedelijk gebied in het schil/overloopgebied. Hiervoor wordt een parkeernorm van maximaal 1,5 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Hiermee komt de totale parkeerbehoefte op 14 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan zijn 14 parkeerplaatsen beoogd.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Tussen Domijn en de gemeente zal een realisatieovereenkomst worden gesloten, waarbij de kosten van het plan door de ontwikkelaar worden gedragen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

⁸ CROW publicatie 182, 'Parkeercijfers - basis voor parkeernormering', 2008.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat: de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen' opgenomen.

Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is met een aanduiding opgenomen hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Voor de maximale bouwhoogte is eveneens een aanduiding opgenomen. Er mogen eveneens aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De situerings- en maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

5.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Procedure

6.1.1 Overleg

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van het overleg in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.

6.1.2 Inspraak

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van inspraak in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.

6.1.3 Zienswijzen

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.