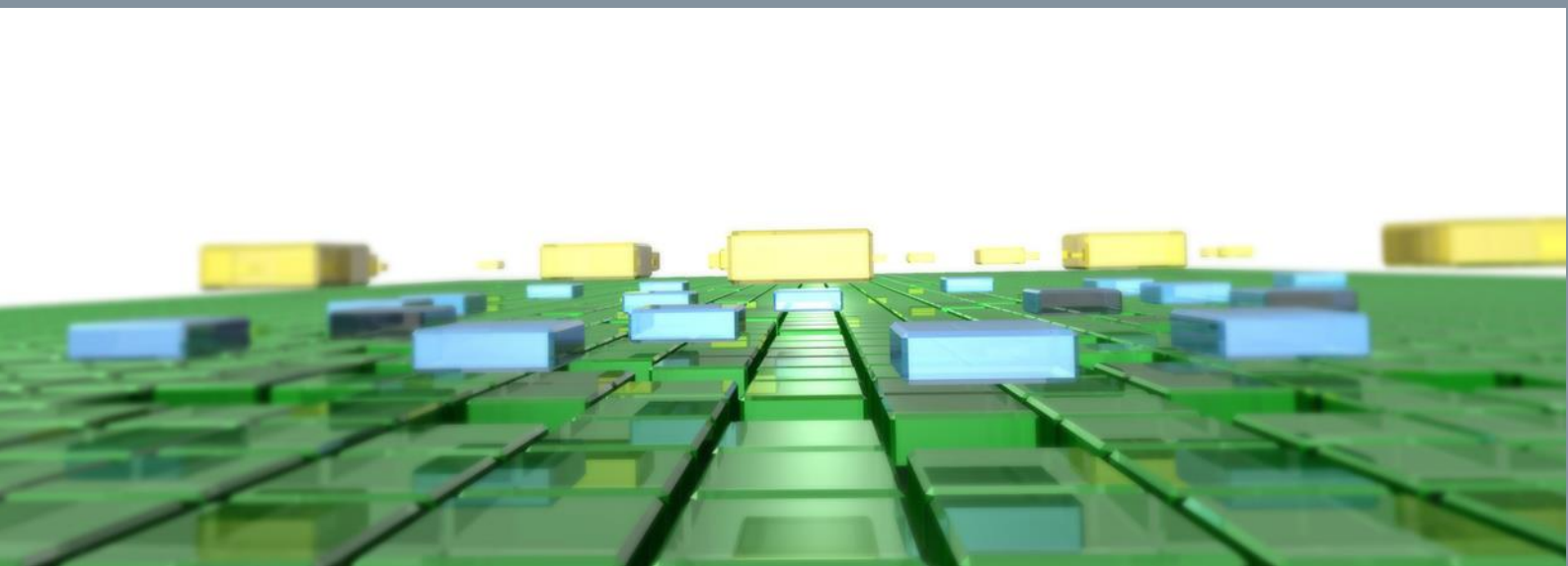


# Bestemmingsplan De Lutte partiele herziening Dorpstraat 3, De Lutte

**Gemeente Losser**

**Vastgesteld**



**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven

  
**LYCENS**

# Bestemmingsplan De Lutte partiele herziening Dorpstraat 3, De Lutte

**Gemeente Losser**

**Vastgesteld**

Projectnummer	2015.0214
Datum:	23 mei 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	BASPIT, dhr. B. Spit
Projectteam BRO Lycens:	Ronald Koers, Susan van Wijk, Niels van Benthem
Bron foto kaft:	BRO abstract
IMRO-idn:	NL.IMRO.0163.03BP001PH06-0301

BRO-Lycens  
Postbus 336  
7570 AH Oldenzaal  
Deventerstraat 10  
7575 EM Oldenzaal  
T +31 (0)541 570 730  
F +31 (0)541 570 731  
E info@lycens.nl

# TOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Opzet bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>11</b>
<b>4. BELEID</b>	<b>14</b>
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.4 Gemeentelijk beleid	21
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>22</b>
5.1 Milieuzonering	22
5.2 Geluid	24
5.3 Bodem	25
5.4 Luchtkwaliteit	25
5.5 Externe veiligheid	26
5.6 Water	28
5.7 Ecologie	29
5.8 Erfgoed en archeologie	31
5.9 Verkeer en parkeren	32
5.10 Besluit milieueffectrapportage	33
<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>35</b>
6.1 Opzet van het plan	35
6.2 Wijze van bestemmen	36
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>38</b>

7.1 Kostenverhaal	38
7.2 Financiële haalbaarheid	38
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>39</b>
8.1 Vooroverleg	39
8.2 Inspraak	39
8.3 Vaststellingsprocedure	39
8.4 Beroep	40
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>	<b>41</b>
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	42
Bijlage 2 Waterparagraaf 'Geen waterschapsbelangen'	43

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Eetcafé PleXat, gevestigd aan de Dorpstraat 3 in De Lutte, is voornemens haar horeca-activiteiten uit te breiden. De uitbreiding van deze activiteiten is voorzien op de verdieping en omhelst het mogelijk maken van een restaurant in combinatie met de mogelijkheid voor het houden van recepties, verjaardagspartijen, jubileums en dergelijke. De verdieping is nu voornamelijk nog in gebruik ten behoeve van opslag. Om op de verdieping de voornoemde horeca-activiteiten mogelijk te kunnen maken zijn diverse bouwkundige ingrepen noodzakelijk. Zo wordt onder meer de gehele dakconstructie gewijzigd en wordt op de begane grond een trap en lift gerealiseerd zodat de verdieping goed bereikbaar is.

De beoogde uitbreiding op de verdieping is niet toegestaan op basis van het ter plaatse geldend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan wordt uitsluitend op de begane grond horeca toegestaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

## 1.2 Ligging plangebied

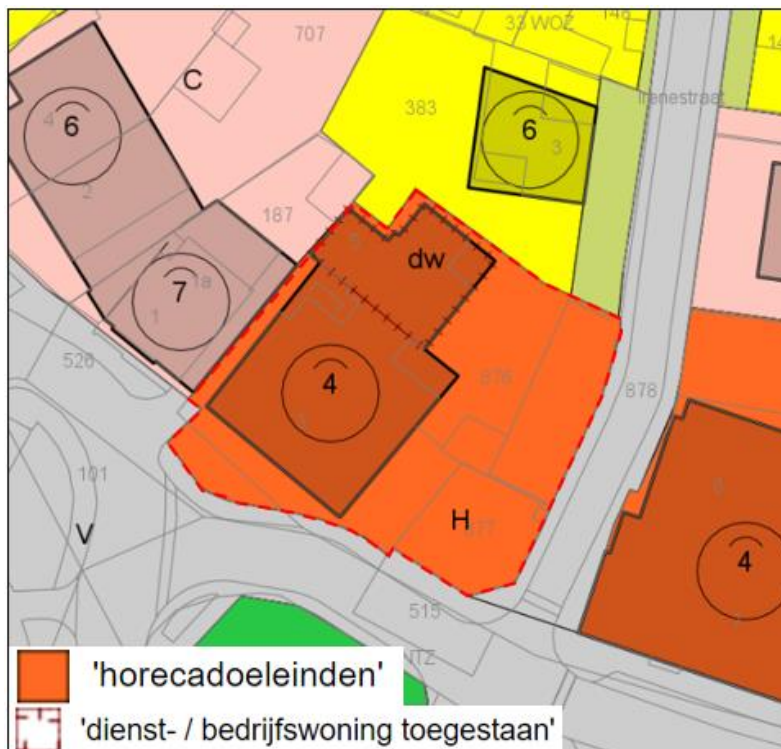
Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat 3 in De Lutte. De huidige bestemming 'Horeca' vormt de plangrens van het plangebied. Deze plangrens omvat de kadastrale percelen gemeente Losser, sectie O, nummers 876, 877 en 526 (ged.). In afbeelding 1.1 wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'De Lutte'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Losser in juli 2007. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Horeca' waarbij ter plaatse van de bedrijfswoning de aanduiding 'dienst-/ bedrijfswoning toegestaan' is opgenomen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan (Bron: Gemeente Losser)

De bestemming 'Horeca' is bedoeld voor horeca in de categorie I, II en III waarbij uitsluitend op de begane grond horeca wordt toegestaan. Hieronder wordt kort samengevat weergegeven welke vormen van horeca onder meer worden gerekend tot de hiervoor genoemde categorieën:

- Categorie I: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, restaurant, bistro, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pizzeria's of (afhaal)restaurants;
- Categorie II: cafetaria, snackbar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
- Categorie III: zaalaccommodatie t.b.v. bijeenkomsten en partijen.

De toegestane goothoogte voor het horecapand bedraagt 4 meter waarbij de maximale bouwhoogte bepaald wordt door de maximaal toegestane dakhelling van 60° in combinatie met de maximale goothoogte. De beoogde wijziging van de dakconstructie kan gerealiseerd worden op basis van deze bouwregels. De beoogde functie op de verdieping, de functie horeca, is niet toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders hiervoor.

## 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het “Bestemmingsplan De Lutte partiele herziening Dorpstraat 3, De Lutte” bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- verbeelding.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, inspraak en de procedure.

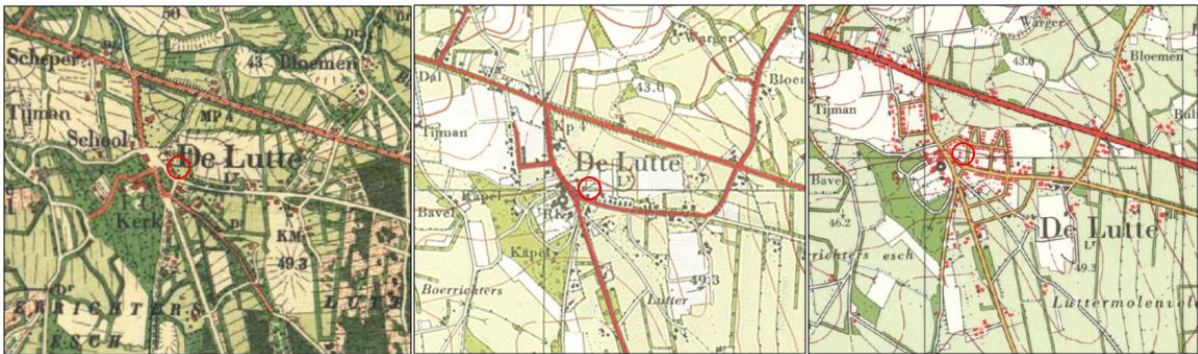


## 2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Sinds het jaar 900 is er in de Lutte bewoning aanwezig in de vorm van enkele verspreid liggende boerenerven. Met de bouw van een eigen kerkhuis in 1786 werd de buurtschap 'verheven' tot dorp en tien jaar later kreeg men een eigen parochie met Plechelmus als patroonheilige. In 1931 is de eerste steen gelegd voor de huidige Plechelmuskerk. De voornaamste wegen in die tijd waren de Plechelmusstraat en de Dorpstraat.

In 1906 bestaat het dorp slechts uit een handvol huizen langs de Dorpstraat. Pas na de Tweede Wereldoorlog is het dorp gegroeid. De oudste wijken van het dorp zijn te vinden aan de noordzijde van de Dorpstraat (Beatrixstraat en omgeving (jaren '50)) en aan de zuidzijde (de Merelstraat en de Nachtegaalstraat (jaren '50 en '60)). Sinds die tijd is het dorp hoofdzakelijk in zuidelijke en oostelijke richting verder uitgebouwd. Inmiddels telt het dorp circa 3.500 inwoners.

Het plangebied bevindt zich aan het van oorsprong in De Lutte aanwezige lint de Dorpstraat. Uit de historische topografische kaarten uit de periode  $\pm 1900$  tot  $\pm 1950$  blijkt dat het dorp zich in die tijd geleidelijk heeft ontwikkeld langs de Plechelmusstraat en de Dorpstraat. Uit de historische kaart uit  $\pm 1970$  blijkt duidelijk de groei die De Lutte tussen 1950 en 1970 heeft doorgemaakt.



Afbeelding 2.1: Topografische kaarten  $\pm 1900$  (links),  $\pm 1950$  (rechts) en  $\pm 1970$  (rechts) (Bron: Provincie Overijssel/ Topotijdreis)

Het plangebied ligt centraal in De Lutte, schuin tegenover de Plechelmuskerk en tegenover een kenmerkende brink met enkele eikenbomen. Reeds rond 1900 was er in het plangebied bebouwing aanwezig. Het huidige horecapand is in 1920 gebouwd. In de loop der jaren is het pand verder uitgebouwd. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de indeling van het plangebied en de directe omgeving.



**Legenda:**

1. Horecapand
2. Terrassen
3. Bedrijfswoning
4. Privétuin
5. Brink

Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

In de huidige situatie is de begane grond van het horecapand ingericht ten behoeve van het café en het restaurant. De verdieping wordt hoofdzakelijk gebruikt voor opslagdoeleinden. Zoals blijkt uit afbeelding 2.2 bevindt zich zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het pand een terras. De bedrijfswoning met privétuin bevindt zich aan de achterzijde, de woning is met de voorgevel gericht op de Irenestraat. De foto's in afbeelding 2.3 geven een beeld van het horecapand met bijbehorende terrassen. Op de linkerfoto is de brink met daarin de eikenbomen op de voorgrond duidelijk zichtbaar.

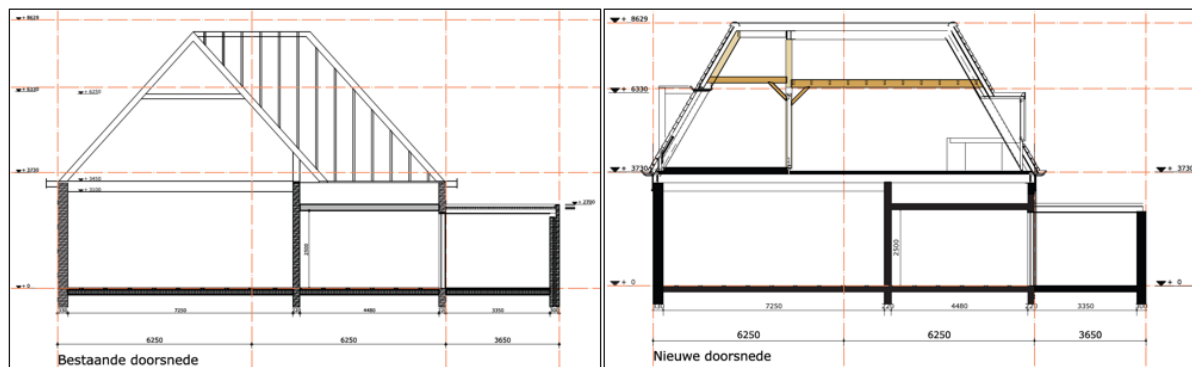


Afbeelding 2.3: PleXat gezien vanaf de Plechelmusstraat (links) en het zijterras met op de achtergrond de bedrijfswoning (rechts) (Bron: PleXat)

### 3. PLANBESCHRIJVING

Het horecaconcept van Plexat is de afgelopen jaren succesvol gebleken. Zowel inwoners van De Lutte en omstreken als toeristen en recreanten weten de horecagelegenheid goed te vinden. Door dit succes heeft initiatiefnemer de wens om de horeca-activiteiten verder uit te breiden. De beoogde uitbreiding is voorzien op de verdieping die nu nog voornamelijk wordt gebruikt voor opslag. Op de verdieping wenst initiatiefnemer een restaurant met dakterras in te richten. Deze ruimte kan tevens gebruikt worden ten behoeve van recepties, verjaardagspartijen, jubileums en dergelijke.

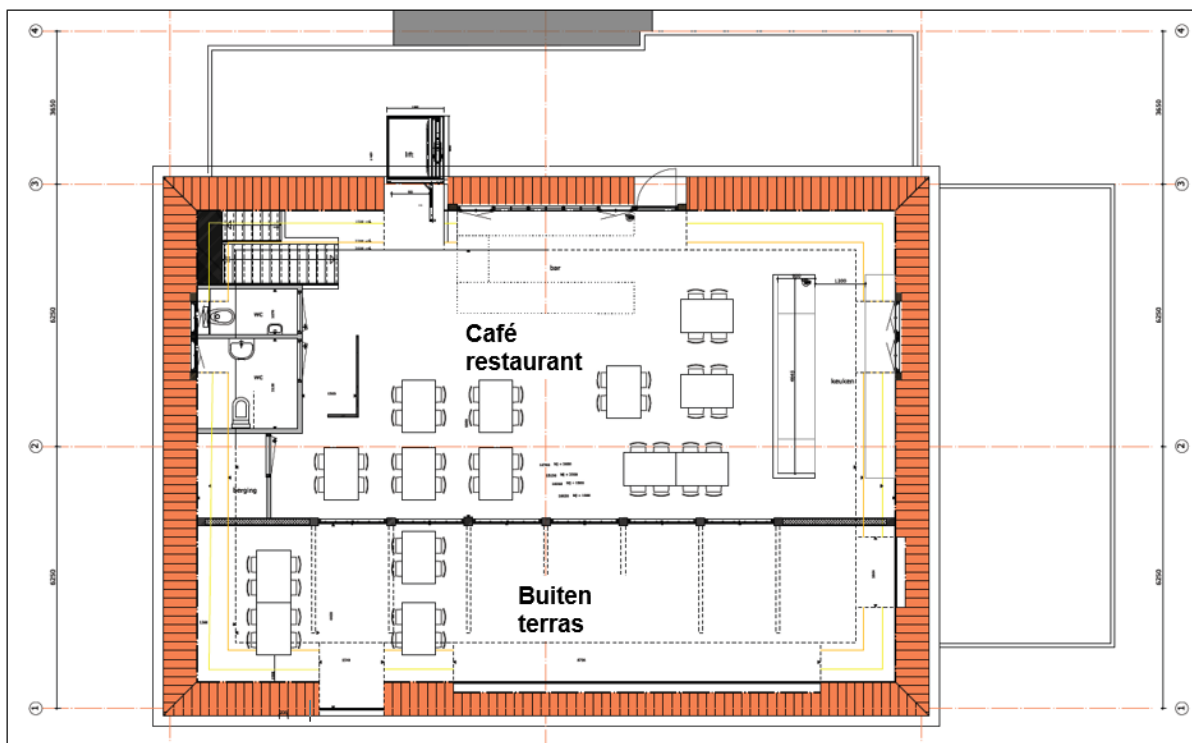
Om de verdieping te kunnen gebruiken ten behoeve van horeca-activiteiten zijn diverse bouwkundige ingrepen noodzakelijk. De grootste bouwkundige ingreep betreft het aanpassen van de dakconstructie. Het dak van het horecapand wordt in feite geheel vervangen door een nieuwe dakconstructie. Hierbij wordt, om optimaal gebruik te kunnen maken van de beschikbare ruimte, de hellingshoek van het dak vergroot tot 60° en wordt het dak verhoogd met circa 40 centimeter. Deze bouwkundige ingrepen zijn op basis van de bouwregels van het geldend bestemmingsplan reeds toegestaan. Daarnaast worden in het nieuwe dak enkele dakkapellen geplaatst en wordt in het dak een opening aangebracht zodat in het dak, aan de voorzijde, een dakterras gerealiseerd kan worden. In de volgende afbeelding is een doorsnede van de bestaande en de nieuwe situatie opgenomen, hieruit blijkt duidelijk de wijziging qua dakconstructie.



Afbeelding 3.1: Doorsnede bestaande (links) en nieuwe (rechts) situatie (Bron: BASPIT Bouwkundig Adviesbureau)

Op de verdieping worden een bar en een keuken gerealiseerd. Ook wordt voorzien in de nodige bergruimte en sanitaire faciliteiten. Via het restaurant, tevens zaalruimte, is het eerder genoemde dakterras te bereiken. Dit dakterras, dat als het ware in de kap van het dak wordt gerealiseerd, kijkt uit op de brink en de Plechelmuskerk. Het dakterras kan zowel worden gebruikt als een verlengde van het restaurant maar ook als ruimte waar men kan (na)borrelen.

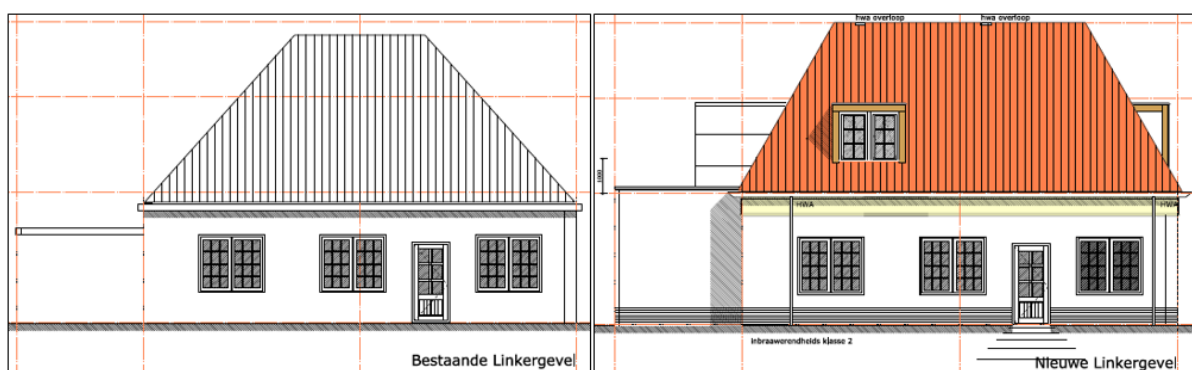
In de afbeelding 3.2 is een uitsnede opgenomen van de nieuwe indeling van de bovenverdieping.



Afbeelding 3.2: Nieuwe situatie bovenverdieping PleXat (Bron: BASPIT Bouwkundig Adviesbureau)

Omdat de bovenverdieping in de huidige situatie niet te bereiken is via een vaste trap wordt een nieuwe vaste trap gerealiseerd. Tevens wordt een lift gerealiseerd zodat de bovenverdieping optimaal bereikbaar is. Ten behoeve van deze trap en lift wordt de indeling op de begane grond in beperkte mate gewijzigd.

Hoewel er sprake is van ingrijpende bouwkundige wijzigingen is het ontwerp zo uitgevoerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de uitstraling van het pand. In tegenstelling, het ontwerp voorziet in een opwaardering van de uitstraling en beleving van het pand. Hierna zijn enkele aanzichten opgenomen van zowel de bestaande als de nieuwe situatie van de rechter en linkergevel. In afbeelding 3.5 is een 3D-impressie opgenomen van de nieuwe voorgevel. Benadrukt wordt dat deze 3D-impressie een impressie betreft die uitsluitend tot doel heeft om een beeld te geven van de kwaliteit die met het bouwplan wordt nagestreefd. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.3: Aanzicht bestaande (links) en nieuwe (rechts) linkergevel (Bron: BASPIT Bouwkundig Adviesbureau)





Afbeelding 3.4: Aanzicht bestaande (links) en nieuwe (rechts) rechtergevel (Bron: BASPIT Bouwkundig Adviesbureau)



Afbeelding 3.5: 3D-impressie nieuwe voorgevel PleXat (Bron: PleXat/ BASPIT Bouwkundig Adviesbureau)

## 4 BELEID

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- 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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedeltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### ***Doorwerking plangebied***

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

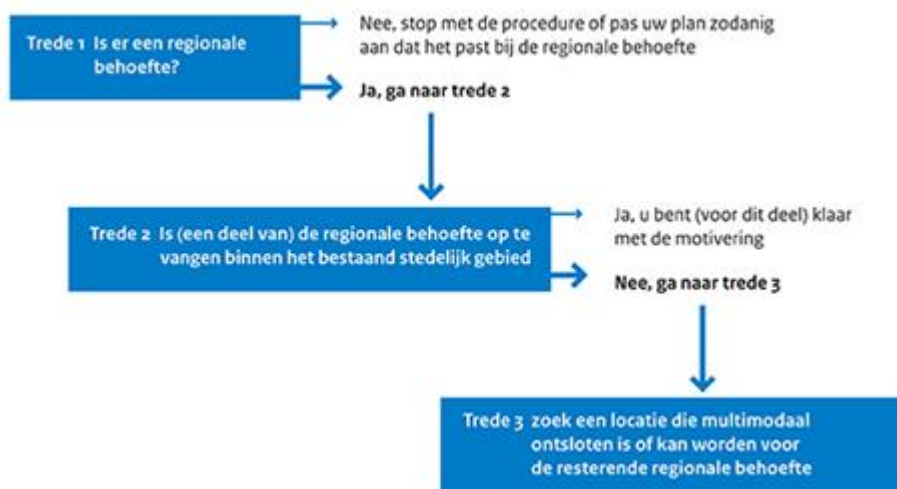
De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van IenM)

### Doorwerking plangebied

Of de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen hangt af van de vraag of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: ABRvS) volgt dat het al

dan niet toenemen van het ruimtebeslag een belangrijk criterium is voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) planologische toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn<sup>1</sup> dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hoewel er in dit geval geen sprake is van een toename van het planologisch ruimtebeslag, is in meer recente uitspraken van de ABRvS<sup>2</sup> een nieuw criterium toegevoegd dat van belang kan zijn bij het bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van een 'substantiële functiewijziging' kan, ook als geen sprake is van nieuw ruimtebeslag, toch sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In één van de uitspraken is geoordeeld dat een functiewijziging die voorzag in een nieuw hotel met 160 kamers als een 'substantiële functiewijziging' gezien moet worden. In de andere uitspraak is geoordeeld dat een functiewijziging die voorzag in 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel niet gezien kan worden als een 'substantiële functiewijziging'.

In dit geval wordt de bovenverdieping van een bestaand horecapand verbouwd tot restaurant/ zaalruimte met dakterras. Gelet op de omvang van het deze ontwikkeling in relatie tot de planologische functiewijzigingen die in de eerder genoemde uitspraken werden behandeld kan enkel geoordeeld worden dat in dit geval geen sprake is van een 'substantiële functiewijziging'. Er is in dit geval derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor dit bestemmingsplan derhalve niet doorlopen te worden.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van een evaluatie is op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening vastgesteld die op 1 september 2013 in werking is getreden.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

### 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 Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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.

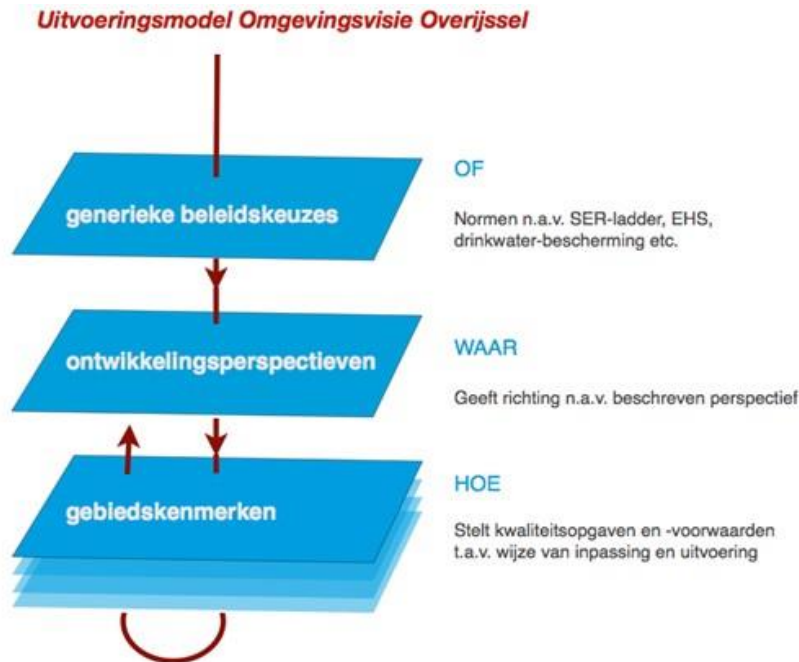
<sup>1</sup> ABRvS, zaaknummer 201310555/1/A1, d.d. 21 januari 2015

<sup>2</sup> ABRvS, zaaknummer 201505548/1/R2, d.d. 20 april 2016 / ABRvS, zaaknummer 201503895/1/R2, d.d. 20 april 2016



### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 4.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden in de paragrafen 4.2.4 t/m 4.2.6 toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### 4.2.4 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Doorwerking plangebied**

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2 lid 1 en 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

#### **Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie als aanvulling op trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat uitsluitend sprake mag zijn van een stedelijke voorziening als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. Zoals al aangegeven in paragraaf 4.1.3 is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling of voorziening. Er hoeft dan ook niet nader getoetst te worden aan dit artikel.

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

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

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

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Lutte'. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de gronden die in 2007 al gerekend worden tot het bestaand bebouwd gebied van de kern 'De Lutte'. Aanvullend hierop wordt tevens opgemerkt dat de horecabestemming niet wordt vergroot met dit bestemmingsplan, enkel worden de gebruiksmogelijkheden op de verdieping uitgebreid met dit bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande wordt derhalve geconcludeerd dat geen sprake is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

### **4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven (waar)**

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

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: woonwijk'.

### ***Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: woonwijk'***

Binnen dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk-, en gemengde stadsmilieus. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningsmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

### Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand horecapannd. Door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden kan deze horecaondernemer zijn succesvolle horecaconcept verder uitbreiden. Dit draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de kern De Lutte voor zowel de eigen inwoners als voor de vele recreanten die De Lutte aandoen. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan passend is binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### **4.2.6 Gebiedskenmerken (hoe)**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

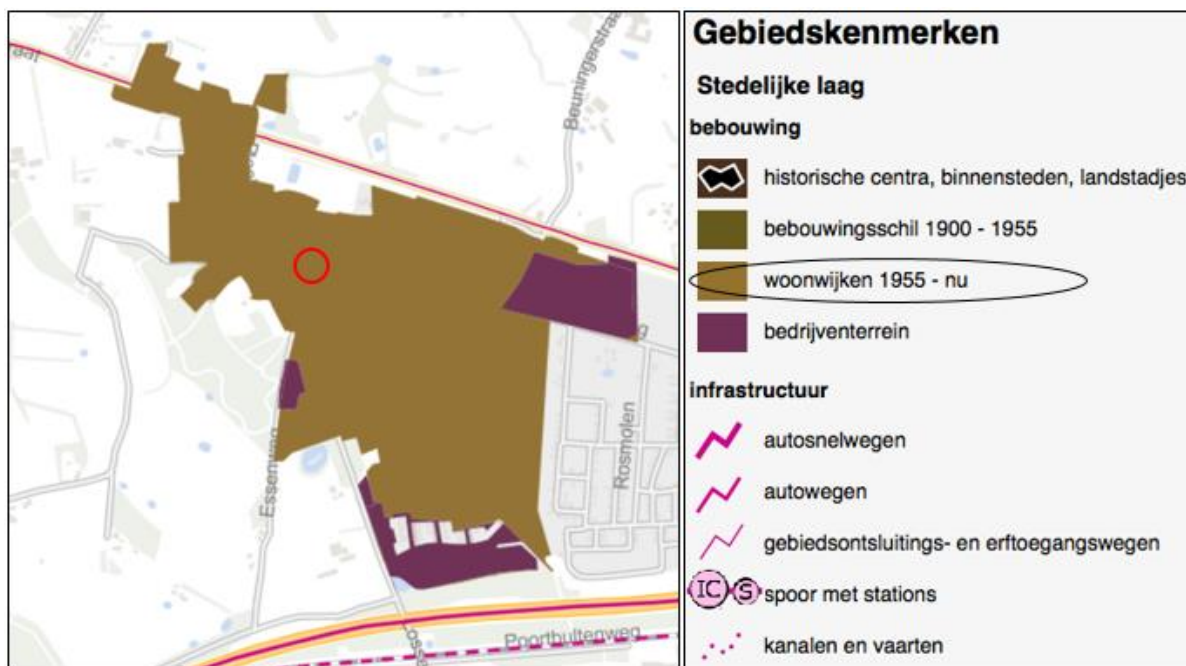
1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied en bestaande bebouwing. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskenmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en kunnen in redelijkheid ook niet worden teruggebracht in het plangebied.

#### **1. Stedelijke laag**

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 4.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

### Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

### *Doorwerking plangebied*

Er is in dit geval geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Wel vinden bouwkundige ingrepen plaats waarbij onder meer de gehele dakconstructie wordt gewijzigd/ vernieuwd. Deze vernieuwing verbetert de uitstraling van het pand en leidt tot een betere benutting van de bestaande bebouwing. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in het plangebied bijdraagt aan een verbetering van de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse en in overeenstemming is met het geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

## **2. Lust en Leisurelaag**

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### **4.2.7 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Losser (voorontwerp)

#### **Algemeen**

De huidige structuurvisie van de gemeente Losser is in 1995 vastgesteld. Gelet op deze vaststellingsdatum is sprake van een verouderde structuurvisie en na 1995 is het ruimtelijk beleid gewijzigd en is sprake van gewijzigde inzichten. Voor de ruimtelijke motivering wordt in dit geval dan ook aangesloten bij de in voorbereiding zijn Structuurvisie Losser. Deze structuurvisie geeft een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente. Met de totstandkoming van de visie beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De structuurvisie geeft richting op welke wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële, gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

#### **Visie op hoofdlijnen: Recreatie**

Het is overduidelijk dat Losser een gemeente is met recreatieve potenties. Wat betreft recreatie ligt de nadruk op de natuurgebieden, zoals de stuwwal en het gebied rond het Lutterzand. Het mooie landschap rond de Dinkel biedt ook volop mogelijkheden voor fietsers en wandelaars. Daarbij kunnen de kernen De Lutte en Losser belangrijke voorzieningencentra vormen voor de recreant. Het is nadrukkelijk de wens de recreatieve potentie van de gemeente verder te benutten. Om recreatie te stimuleren is de realisatie van een goed recreatief netwerk van belang. De zone rond de kernen vormt een belangrijke schakel in het verbinden van de verschillende gebieden. Het doel is om ook in de kernen meer gebruik te maken van de recreatieve mogelijkheden.

#### **Programma en ambitie: Voorzieningen**

Het is gewenst dat de centrumgebieden in de verschillende kernen goed blijven functioneren en dat de voorzieningenstructuur op peil wordt gehouden. Dit kan onder andere worden bereikt door zoveel mogelijk voorzieningen te bundelen, te koppelen of te verbinden. Een goed voorzieningenaanbod draagt direct bij aan de leefbaarheid van het betreffende dorp.

#### **Visie kernen: De Lutte**

De in relatie tot het voorliggend bestemmingsplan revelante belangrijke opgave betreft het gemeentelijk streven naar een bundeling van de dorpsvoorzieningen ter hoogte van het huidige centrumgebied en het vergroten van de aantrekkelijkheid door een nieuwe inrichting van de buitenruimte.

#### **Doorwerking plangebied**

De gemeente wil inzetten op het behoud van voorzieningen, hieronder wordt tevens horeca verstaan, en het verder benutten van de recreatieve potentie van de gemeente. Onder meer een goed en uitgebreid horecavoorziningenaanbod is van groot belang ter ondersteuning en stimulering van de recreatieve potentie van de gemeente. Daarnaast draagt het verder ontwikkelen van het succesvolle horecaconcept bij aan de leefbaarheid en het behoud van de voorzieningen in het dorp. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten uit de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Losser.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

### 5.1 Milieuzonering

#### 5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

#### **Gebiedstypen**

In de VNG-handreiking is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden behorende bij het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### 5.1.2 Beoordeling

De functie 'horeca' wordt niet gezien als een milieugevoelige functie. Van enige vorm van hinder als gevolg van omliggende bedrijvigheid is geen sprake.



De functie 'horeca' kan echter wel een bepaalde vorm van milieuhinder met zich meebrengen voor de omgeving. Op basis van de VNG-handreiking wordt 'horeca', uitgaande van de in de VNG-handreiking genoemde functies: 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' en 'Café's, bars' gerekend tot de milieucategorie 1. Op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 1 een grootste richtafstand van 10 meter. Het gebruik van de bovenverdieping voor recepties, verjaardagspartijen, jubileums en dergelijke wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave. Een functie die vergelijkbaar hiermee is betreft de functie 'Café, bars'. Deze functie wordt gerekend tot de milieucategorie 1 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter voor het aspect geluid.

In dit geval is de omgeving waarin het plangebied zich bevindt, gelet op het feit dat sprake is van een centrumgebied met een grote diversiteit aan functies op korte afstand van elkaar, aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandsstap verlaagd kan worden tot 0 meter, binnen deze richtafstand is geen sprake van milieugevoelige aspecten.

Dat voldaan wordt aan de geadviseerde richtafstand wil niet per definitief zeggen dat ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten of dat wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Om deze reden is een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage.

### **Akoestisch onderzoek**

#### Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

##### *Stemgeluid*

Uit de berekeningen volgt dat het stemgeluid t.g.v. de bestaande terrassen bij de links gelegen bovenwoning zeer dominant is ten opzichte van het stemgeluid ten gevolge van het nieuwe terras. Omdat het dak aan de linker gevel doorloopt wordt het terras voldoende afgeschermd waardoor stemgeluid niet significant toeneemt.

##### *Muziekgeluid en installaties*

Formeel moet het geluid van het café en de verdieping inclusief installatiegeluid worden gecumuleerd. Wanneer beide ruimten tegelijk met muziek in bedrijf zijn wordt de norm overschreden er van uitgaande dat de muziekgeluidcorrectie wordt toegepast. De oorzaak is onvoldoende geluidisolatie van de ramen in linkerzijgevel van het café/restaurant op de begane grond.

Om 80 dBA muziekgeluid in de ruimte op de verdieping mogelijk te maken mag muziekgeluid uit het café niet relevant zijn (niet herkenbaar bij woninggevels). Een efficiënte eenvoudige oplossing is het plaatsen van voor- of achterzetruiten bij 2 ramen in de linkerzijgevel. Met een reductie van 7 dBA op de ramen is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (etmaal) incl. muziekgeluidcorrectie 50 dBA en wordt aan de norm voldaan. De vereiste geluidisolatie van de 2 ramen is dan  $(25 + 7) = 32$  dBA. Dit is haalbaar met een 6 mm achterzetruit aan de binnenzijde op het kozijn waardoor een luchtspouw ontstaat van minimaal 40 mm (zie detailblad voorzetramen in de rapportage van het akoestisch onderzoek).

Van groot belang is dat de geluidwerende maatregelen zorgvuldig worden aangebracht. Met name de kierdichting van de kozijnen van de uitbreiding is een aandachtspunt. Omdat inclusief muziekgeluidcorrectie van 10 dBA onder de genoemde uitgangspunten aan de norm kan worden voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen van derden.

Met maatregelen aan het café is de geluidbelasting  $L_{Ar,LT}$  inclusief muziekgeluidtoeslag in rekenpunt 3 op 7.5 m 42 dBA in de nachtperiode waarmee de norm met 2 dBA wordt overschreden als gevolg van

---

<sup>3</sup> Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing, akoestisch onderzoek uitbreiding café Plexat Dorpsstraat te De Lutte, 23 december 2016

de klimaatinstallatie op het nieuwe platte dak (bron 26). Met een reductie van 4 dB tot een immissie-relevant bronvermogensniveau van 66 dBA voor de installatie kan aan de norm worden voldaan. Dit betekent een zeer geluidarme installatie waar bij de aanschaf rekening mee dient te worden gehouden.

#### Maximale geluidniveaus $L_{Amax}$

Uit de resultaten blijkt duidelijk dat de piekgeluiden ten gevolge van luid spreken bij de maatgevende woning worden bepaald door de bestaande terrassen. Ten gevolge van het nieuwe terras is stemgeluid ondergeschikt.

#### Nadere uitwerking maatregelen

Uit het onderzoek blijkt dat met de uitbreiding en maatregelen sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een goed resultaat staat of valt met de uitwerking van de maatregelen en de uitvoering. Geadviseerd wordt in overleg met de architect details uit te werken t.b.v. een goede uitvoering. De normen van het Activiteitenbesluit zijn een waarborg voor de omgeving dat er geen geluidoverlast door muziekgeluid uit het pand kan mag plaats vinden, uitgezonderd de 12 dagen met een ontheffing.

#### Vertaling bestemmingsplan

Zoals blijkt uit het onderzoek zijn er voor het kunnen toestaan van een muziekgeluidniveau van 80 dBA in de ruimte op de verdieping geluidsisolerende maatregelen noodzakelijk. Het is niet noodzakelijk om voor het treffen van deze maatregelen een voorwaardelijke verplichting op te nemen, dit omdat het treffen van de noodzakelijke geachte maatregelen anderszins kan worden gewaarborgd in de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Wel is in dit bestemmingsplan specifiek vastgelegd dat er geen sprake mag zijn van live-muziek of een drive-inn disco op de verdieping. Tevens is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor een hogere categorie (bijvoorbeeld een discotheek of dancing) niet is toegestaan.

### **5.1.3 Conclusie**

Met het opnemen van nadere voorschriften/ regels in de nog te verlenen omgevingsvergunning en het uitsluiten van enkele horeca-activiteiten in het bestemmingsplan is voldoende verzekerd dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

## **5.2 Geluid**

### **5.2.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### **5.2.2 Beoordeling en conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of een nieuwe geluidsbron als bedoeld in de Wgh mogelijk. De Wgh vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

### 5.3.2 Beoordeling en conclusie

Er is in dit geval geen sprake van bouwactiviteiten die in direct contact staan met de bodem. In dit geval wordt de verdieping van een bestaand horecapand in gebruik genomen als restaurant met dakterras. De huidige bestemming 'Horeca' wijzigt hiermee niet. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in de mogelijkheid, in tegenstelling tot het nu nog geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3), om de bovenverdieping ook te gebruiken voor horeca. Hiervoor is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

#### ***Besluit NIBM***

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

#### ***Besluit gevoelige bestemmingen***

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het '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.

#### **5.4.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan voorziet in het toestaan van het gebruik van de bovenverdieping ten behoeve van horeca. In vergelijking met de hiervoor genoemde categorieën van gevallen kan horeca, het voor-nemen omhelst een restaurant, met een omvang als het onderhavige zeker worden aangemerkt als NIBM.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen worden een functie 'horeca' niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

#### **5.4.3 Conclusie**

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

### **5.5 Externe veiligheid**

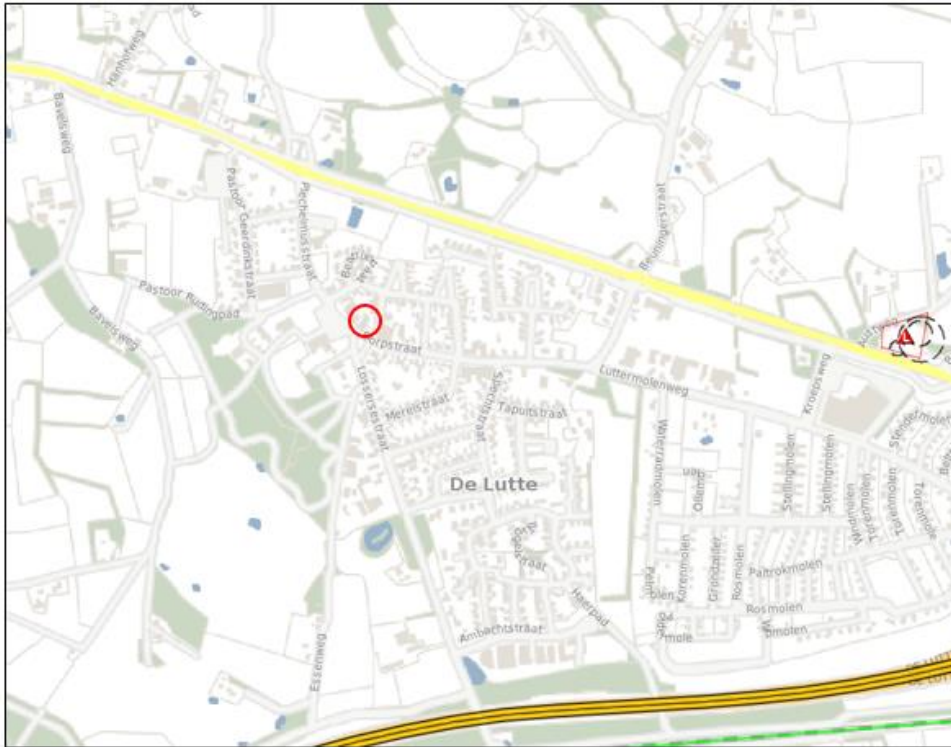
#### **5.5.1 Algemeen**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

### 5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Risicokaart.nl)

#### **Risicovolle inrichtingen**

Volgens de Risicokaart zijn er in het projectgebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het benzineservicestation met LPG-installatie is gelegen op meer dan 1.000 meter afstand van het plangebied en vormt geen belemmering.

#### **Buisleidingen**

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd komen niet voor in het plangebied of in de omgeving van het plangebied.

#### **Transportroutes gevaarlijke stoffen**

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het projectgebied. Op een afstand van meer dan 750 meter bevindt zich de rijksweg A1, over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich echter ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze transportroute waardoor geen sprake is van belemmeringen.

### 5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Water

### 5.6.1 Beleidskader

#### ***Europees- en rijksbeleid***

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

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

#### ***Provinciaal beleid***

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. 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.

De provinciale 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.

#### ***Waterschap Vechtstromen***

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen wordt beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In haar vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur het waterbeheerplan vastgesteld. In het waterbeheersplan wordt het waterbeleid beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: *Veilig water*;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: *Voldoende water*;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: *Schoon water*;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: *Afvalwater*.

De waterschappen adviseren bij ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Met de (digitale) Watertoets kan het waterschap haar waterbelangen inbrengen in de ruimtelijke planvorming.

Naast het waterbeheersplan is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

#### ***Gemeentelijk beleid***

Gemeenten zijn wettelijk verplicht een gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen, vaak afgekort als GRP. Sinds kort moet dit plan niet alleen over de riolering gaan, maar ook over hemelwater en grondwater. Daarom wordt gesproken van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan, ofwel vGRP. Om te

kunnen blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel. Doelen uit het vGRP zijn onder meer een goede werk- en leefomgeving voor wat betreft afval- en hemelwaterzorg en de gemeentelijke grondwatertaak. Hieronder wordt onder andere verstaan het zoveel mogelijk voorkomen van vervuiling van bodem- en oppervlaktewateren en het voorkomen van schade door wateroverlast.

### **5.6.2 Watertoets**

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

### **5.6.3 Beoordeling**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de digitale watertoets volgt dat met het plan geen waterschapsbelangen worden gemaakt doordat enkel sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing. Gelet hierop heeft het waterschap geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De paragraaf 'Geen waterschapsbelang'<sup>4</sup> is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

### **5.6.4 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de in bijlage opgenomen waterparagraaf is geen sprake van waterschapsbelangen.

## **5.7 Ecologie**

### **5.7.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### ***Natuurbeschermingswet***

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

---

<sup>4</sup> Waterschap Vechtstromen, Paragraaf geen waterschapsbelang, d.d. 29 augustus 2016

## Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Binnen de provincie Overijssel wordt vooralsnog de term EHS nog gebruikt.

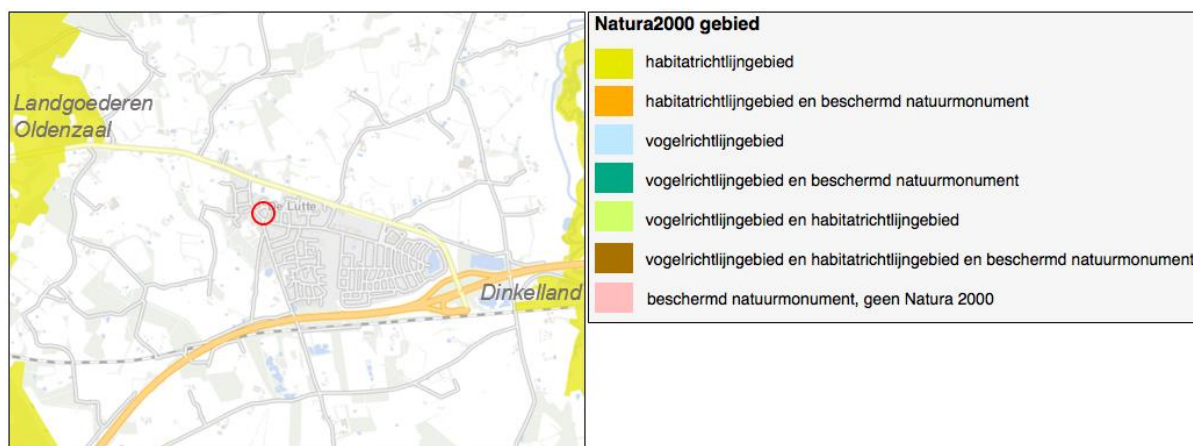
## Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

## 5.7.2 Beoordeling

### Natuurbeschermingswet

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Landgoederen Oldenzaal, dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 1,3 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied weergegeven.



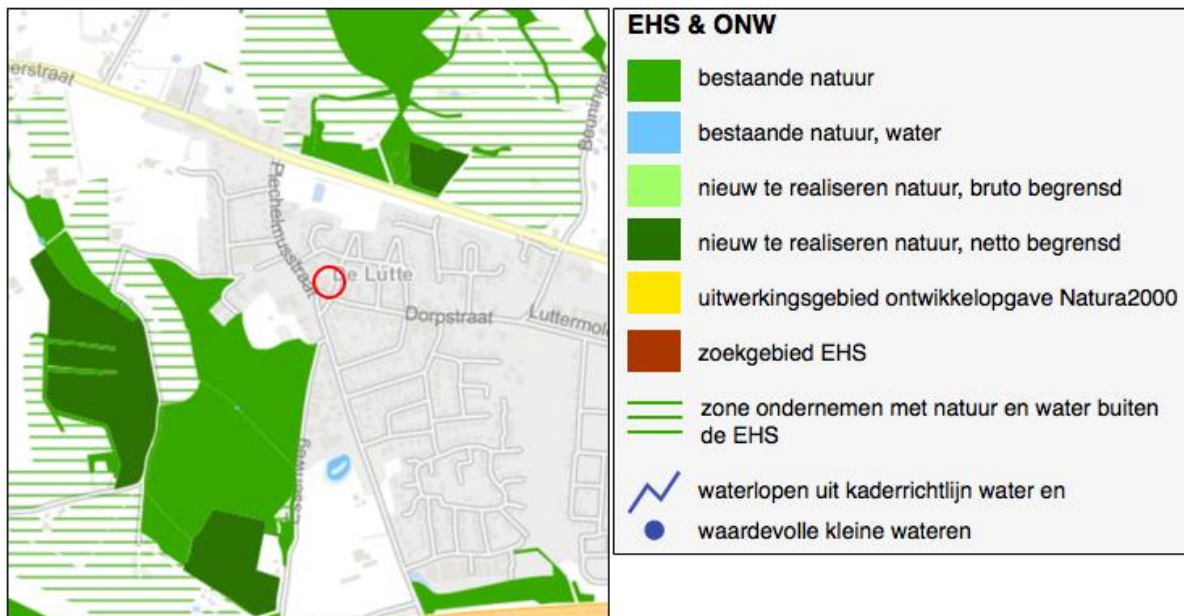
Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in of direct naast een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zal geen sprake zijn van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### Provinciaal beleid

De EHS grenst aan de kern De Lutte en is gelegen op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. In afbeelding 5.3 wordt dit weergegeven.





Afbeelding 5.3: Ligging projectgebied ten opzichte van de concreet begrensde EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling in of direct grenzend aan de EHS. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de locatie kan er op voorhand van worden uitgegaan dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang).

### Flora- en faunawet

De ingreep in het plangebied bestaat uit het geschikt maken van de verdieping voor een restaurant. Bouwkundige ingrepen aan de bovenverdieping zijn ook al toegestaan op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan en de functies die op deze verdieping op basis van dit geldend bestemmingsplan worden toegestaan. Omdat de functie 'horeca' niet is toegestaan op deze verdieping is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee in principe enkel in het toestaan van een functie horeca, in dit geval een restaurant, op de verdieping van het horecapand. De Flora- en faunawet staat een dergelijke gebruikwijziging niet in de weg. Aanvullend wordt opgemerkt dat de Flora- en faunawet ook buiten de regels van dit bestemmingsplan van toepassing blijft.

### 5.7.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het provinciaal beleid (Natuurnetwerk Nederland) voor wat betreft de planologische gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.8 Erfgoed en archeologie

### 5.8.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

## 5.8.2 Beoordeling

### *Erfgoed*

Het gebouw in het plangebied wordt niet aangemerkt als een rijks- of gemeentelijk monument. Verder blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel dat ook in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Het aspect erfgoed vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### *Archeologie*

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een restaurant op de verdieping van het bestaande horecapand. Hiermee zijn geen bodemingrepen gemoeid. Van een aantasting van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden is dan ook geen sprake.

## 5.8.3 Conclusie

Erfgoed en archeologie vormen geen belemmering voor het toestaan van een restaurant op de verdieping van het bestaande horecapand.

## 5.9 Verkeer en parkeren

### 5.9.1 Verkeer

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft op het gebied van verkeer is in dit geval met name het extra verkeer dat wordt gegenereerd van belang. De ontsluiting van het plangebied en de wijze waarop het plangebied bereikt kan worden wijzigt immers niet.

De extra oppervlakte aan restaurant die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan zal een bepaalde verkeersaantrekkende werking veroorzaken. Met name in de weekenden rond lunchtijd en in de avonden zal hierbij sprake zijn van extra verkeer. Overdag op werkdagen genereert het restaurant niet of nauwelijks enig extra verkeer. De tijdstippen waarop sprake is van extra verkeer kruist niet met de tijdstippen waarop bijvoorbeeld sprake is van schoolgaand- of werkverkeer. Daarnaast zijn de wegen waarmee het centrum in De Lutte, en daarmee het plangebied, wordt ontsloten in voldoende mate toegerust om enig extra verkeer eenvoudig en verkeersveilig te kunnen verwerken. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de realisatie van een restaurant op de verdieping van het huidige horecapand.

### 5.9.2 Parkeren

PleXat beschikt niet over een eigen parkeerterrein. Bezoekers die met de auto komen maken gebruik van de parkeervoorziening aan de overzijde van de Dorpstraat. Deze parkeervoorziening is bedoeld als gemeenschappelijke parkeerplaats voor zowel de kerk als de andere in het centrumgebied voorkomende functies. De beschikbare parkeercapaciteit is ruim voldoende van omvang om de extra parkeerbehoefte van het restaurant op te kunnen vangen. Dit temeer omdat een deel van de andere functies die ook gebruik maken van deze parkeerplaats, de kerk en enkele andere centrumvoorzieningen zoals een supermarkt en een kapper, de grootste parkeerdruk kennen op andere momenten dan een restaurant.



## 5.10 Besluit milieueffectrapportage

### 5.10.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel 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.

### 5.10.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### ***Drempelwaarden Besluit m.e.r.***

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. 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'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

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

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

### **Gevoelig gebied**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet ligt in of grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in paragraaf 5.7.2 heeft dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van 120 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

### **Milieugevolgen**

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **5.10.3 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.

## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Opzet van het plan

#### 6.1.1 Inleiding

In de andere hoofdstukken van deze toelichting 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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezig en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

#### 6.1.2 Planmethodiek

##### *Algemeen*

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 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels aangesloten bij het geldend bestemmingsplan "De Lutte".

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

##### *Inleidende regels*

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

### **Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;

In paragraaf 6.2 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

### **Algemene regels**

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 4)*:  
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*:  
In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*:  
In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### **Overgangs- slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

## **6.2 Wijze van bestemmen**

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Horeca (Artikel 3)**

#### **Gebruik**

Net als in het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Horeca'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor zover het de begane grond betreft, voor horecabedrijven als genoemd in categorie I, II en III en voor zover het de verdieping(en) betreft, voor horecabedrijven als genoemd in categorie I en II. Het toestaan van horeca in de categorie I en II betreft een verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming worden tevens bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat horeca in een hogere categorie strijdig met de bestemming is. Tevens wordt het gebruik van de verdieping voor live-muziekoptredens en drive-inn disco's aangemerkt als strijdig gebruik.

#### **Bouwen**

Qua bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bedrijfswoningen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bij een bedrijfswoning) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het voert te ver om alle bouwregels hierna op te sommen, dit temeer omdat de bouwregels overeenkomen met de bouwregels uit het geldend bestemmingsplan. Hierna wordt daarom uitsluitend ingegaan op de bouwregels voor het horecapand, in het kader van het beoogde bouwplan zijn immers die regels relevant.

Bepaald is dat de gebouwen binnen een bouwvlak gebouwd dienen te worden. Bij gebouwen, hieronder worden niet de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verstaan, dient de minimale dakhelling 30 graden te bedragen. De maximale dakhelling bedraagt 60 graden. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane dakhelling en bedraagt circa 8,63 meter.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Losser verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Losser besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de verdieping van het bestaande horecapand. Zowel deze verruiming als het beoogde bouwplan wordt niet gezien als een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro waardoor er geen verplichting geldt tot de vaststelling van een exploitatieovereenkomst. De gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening en inzake het risico op planschade wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat ook dit aspect verzekerd is.

### 7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de gronden. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## 8. PROCEDURE

### 8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van 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.

#### 8.1.1 Het 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.

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat in bepaalde gevallen geen vooroverleg is vereist. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' opgesteld. In deze lijst wordt voor plannen in bestaand stedelijk gebied met betrekking tot horeca (waaronder wijziging van gebruik) aangegeven dat hiervoor geen vooroverleg noodzakelijk is. Er kan derhalve worden afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is over het plan geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de beantwoording van de vragen volgt dat geen sprake is van waterschapsbelangen (zie ook paragraaf 5.6.3).

### 8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

### 8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan, waardoor het plan op 23 mei 2017 ongewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad.



## 8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

## Bijlage 2 Waterparagraaf 'Geen waterschapsbelangen'

